

PROBLEMATIKA YURIDIS PELAKSANAAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK BAGI PARA PIHAK

Mahendra Wardhana

Program studi S1 Ilmu Hukum , Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum Universitas Negeri Surabaya
mahendrawardhana@unesa.ac.id

Tamsil

Program studi S1 Ilmu Hukum , Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum Universitas Negeri Surabaya
tamsil@unesa.ac.id

Indri Fogar Susilowati

Program studi S1 Ilmu Hukum , Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum Universitas Negeri Surabaya
indrifogar@unesa.ac.id

Budi Hermono

Program studi S1 Ilmu Hukum , Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum Universitas Negeri Surabaya
budihermono@unesa.ac.id

Dita Perwitasari

Program studi S1 Ilmu Hukum , Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum Universitas Negeri Surabaya
ditaperwitasari@unesa.ac.id

Abstrak

Keberadaan Pasal 20 ayat (4) PermenATR/KBPN 5/2020 yang menyatakan bahwa dokumen yang dinyatakan palsu sepenuhnya menjadi tanggung jawab pengirim dokumen baik pidana maupun perdata memunculkan permasalahan, karena seolah-olah dokumen yang dinyatakan palsu tersebut bebannya dibebankan pengirim, yang dalam hal ini adalah subjek pengguna HT-el, yaitu kreditor yang merupakan perseorangan atau badan hukum atau PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian. Kreditor pada umumnya sangat jarang untuk melakukan pengiriman dan pendaftaran, kreditor akan mengalihkan pendaftaran tersebut melalui PPAT, sehingga hal tersebut akan menjadi beban bagi PPAT sebagai pengirim ke depannya apabila ada dokumen yang dinyatakan palsu. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan koseptual yang dianalisis secara preskripsi dengan menempatkan isu hukum sebagai objek yang diteliti. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pertanggungjawaban PPAT secara pidana dan perdata dalam kapasitasnya sebagai pengirim data yang bukan merupakan miliknya bertentangan dengan asas pertanggungjawaban hukum, baik dalam hukum pidana maupun hukum perdata. Dalam hukum pidana unsur utamanya adalah kesalahan (schuld) berdasarkan asas pertanggungjawaban dalam hukum pidana dikatakan bahwa “Tidak dipidana jika tidak ada kesalahan”. Kemampuan PPAT dalam mempertanggungjawabkan dalam rangka penerbitan hak tanggungan dengan sistem HT-el secara penuh menimbulkan keadaan *overlapping responsibility*. Sertifikat HT-el yang di dalamnya memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan sertifikat hak tanggungan secara manual, yang juga memiliki kekuatan layaknya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan tetap. Sertifikat HT-el ini juga dapat dijadikan sebagai dasar untuk melaksanakan eksekusi atas jaminan atas suatu hutang. Eksekusi akan dilaksanakan atas perintah dan dengan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri melalui pelelangan umum yang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara.

Kata kunci: HT-el, eksekusi, sertifikat HT.

Abstract.

The existence of Article 20 paragraph (4) of PermenATR/KBPN 5/2020 which states that documents that are declared to be fake are fully the responsibility of the sender of both criminal and civil documents causing problems, because it seems as if the documents that are declared false are the burden of the sender, which in this case is the subject of HT-el users, namely creditors who are individuals or legal entities or PPAT or other parties determined by the Ministry. Creditors are generally very rare to send and register,

creditors will transfer the registration through PPAT, so that it will be a burden for PPAT as the sender in the future if there are documents that are declared fake. This study uses a legal research method using a statutory and conceptual approach which is analyzed by prescription by placing legal issues as the object of research. The results of the study indicate that the PPAT's criminal and civil liability in its capacity as a sender of data that does not belong to it is contrary to the principle of legal responsibility, both in criminal law and civil law. In criminal law the main element is error (schuld) based on the principle of responsibility in criminal law it is said that "Not being punished if there is no mistake". The PPAT's ability to account for the issuance of mortgages with the HT-el system in full creates a situation of overlapping responsibility. The HT-el certificate which contains the certificates with the words "BY JUSTICE BASED ON THE ALMIGHTY GOD" has the same executive power with a manual mortgage certificate, which also has the same power as a court decision that already has permanent force. This HT-el certificate can also be used as the basis for carrying out the execution of collateral for a debt. The execution will be carried out on orders and with the leadership of the Head of the District Court through a public auction conducted by the State Auction Office.

Keywords: HT-el, execution, HT certificate.

PENDAHULUAN

Kredit dalam kegiatan perbankan merupakan kegiatan usaha yang paling utama karena pendapatan terbesar dari usaha bank berasal dari pendapatan kegiatan usaha kredit, yaitu berupa bunga dan provisi. Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, dalam Pasal 1 angka 11 terdapat definisi sebagai berikut :

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga.

Kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko sehingga bank dituntut kemampuan dan efektivitasnya dalam mengelola risiko kredit dan meminimalkan potensi kerugian sehingga bank wajib memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat (Ronny, 2013). Salah satu bagian dari asas yang harus diperhatikan adalah collateral, yaitu jaminan untuk persetujuan pemberian kredit yang merupakan sarana pengaman (back up) atas resiko yang mungkin terjadi atas wanprestasinya nasabah debitur dikemudian hari, misalnya terjadi kredit macet. Jaminan ini diharapkan mampu melunasi sisa utang kredit baik utang pokok maupun bunganya.

Pengikatan tanah sebagai jaminan dalam perjanjian kredit diatur Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Atas Tanah (selanjutnya disebut UUHT). Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah

sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), 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 tertentu terhadap kreditur-kreditur lain (Wiguna, 2020). Pemberiannya merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya.

Pemberian Hak Tanggungan harus dan hanya dapat diberikan melalui Akta Pembebanan Hak Tanggungan, yang dapat dilakukan :

1. Secara langsung oleh yang berwenang untuk memberikan Hak Tanggungan, berdasarkan ketentuan Pasal 8 UU Hak Tanggungan
2. Secara tidak langsung dalam bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Untuk ini harus memenuhi ketentuan Pasal 15 UU Hak Tanggungan, dengan memperhatikan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No.4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu

Sejak lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik, menuntut pemerintah untuk dapat memperbarui sistem dan menambah pengelolaan pendataan terkait pertanahan, yang tujuannya adalah mencapai tertibnya (Rizqi,

2018). Peningkatan sistem tertib administrasi pertanahan serta transaksi dan produk layanan yang terkait pada pendataan pertanahan, dilaksanakan oleh Kementerian AgrariaTata Ruang /Badan Pertanahan Nasional (Kementerian ATR/BPN) sebagai pihak yang bertanggung jawab dalam pendataan dan pengelolaan sistem pertanahan(Antoro, 2016).

Kementerian ATR/BPN telah mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dan telah berlaku sejak diundangkan yakni pada tanggal 21 Juni 2019 (Permen ATR/KBPN 9/2019), yang kemudian telah dicabut dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (selanjutnya disebut PermenATR/KBPN 5 Tahun 2020). Peraturan menteri tersebut merupakan kelanjutan dari PermenATR/KBPN yang telah terbit sebelumnya, yakni Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penggunaan Sistem Elektronik Dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala BPN nomor 7 Tahun 2019 Tentang Perubahan Bentuk Sertifikat. Oleh karena telah diterbitkannya dua peraturan baru di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang sebagai terobosan baru yang memanfaatkan perkembangan teknologi yang ada pada masa ini, diharapkan dapat mengakomodasi kepentingan dan kebutuhan masyarakat terkait pelayanan dengan pendaftaran hak tanggungan elektronik (selanjutnya disebut HT-el). Karena salah satu tujuan dari HT-el ini adalah memudahkan dan memberikan pelayanan yang terbaik bagi masyarakat. Sesuai dengan arahan peraturan perundangan.

Namun dalam pelaksanaannya ternyata cukup banyak problematika yang menjadi permasalahan dan pertanyaan bagi para pihak, sebagai contoh antara lain masalah waktu Pengecekan Sertipikat sebelum melakukan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang sering terkendala dengan belum di validasinya Sertipikat Hak Atas Tanah yang dijadikan objek pemberian Hak Tanggungan; permasalahan pertanggungjawaban kebenaran materiil dokumen yang diupload oleh PPAT melalui hak tanggungan elektronik; serta permasalahan apakah hak tanggungan elektronik juga memiliki kekuatan eksekutorial.

METODE

Jenis penelitian ini adalah penelitian normatif, yaitu penelitian yang menghasilkan doktrin hukum, prinsip hukum maupun pengaturan hukum, prinsip hukum maupun doktrin hukum sebagai hasil dari analisis isu hukum yang dihadapi oleh peneliti (Marzuki 2005). Penelitian normatif bertujuan menghasilkan argumentasi teori maupun konsep baru dengan cara melakukan analisis dari beberapa aturan pada perundang-undangan sebagai objek dari penelitian. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisa tentang pertanggungjawaban PPAT dalam pengiriman dokumen HT-el serta kekuatan eksekutorial sertifikat HT-el.

Pendekatan dalam penelitian ini yaitu pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), adalah pendekatan yang dilakukan berdasarkan pemahaman hierarki serta asas-asas dalam suatu peraturan didalam undang-undang yang berlaku setelah ditetapkan lembaga yang berwenang (Marzuki 2005). Setelah itu akan ditelaah dan diuraikan sesuai dengan isu hukum yaitu penempatan hak atas merek sebagai objek jaminan tambahan pada lembaga jaminan fidusia sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang nantinya akan memperoleh pembahasan berdasarkan perspektif perundang-undangan.

Sedangkan pendekatan konseptual (*conceptual approach*), yaitu pendekatan yang mengacu pada prinsip hukum serta doktrin hukum berdasarkan pendapat para sarjana sehingga nantinya akan dapat menemukan argumentasi hukum yang sesuai dengan isu hukum (Marzuki 2005). Setelah menelaah doktrin hukum tersebut, diharapkan akan menemukan gagasan yang berisi antara lain pengertian, konsep maupun asas hukum yang selaras dengan isu hukum. Doktrin hukum dari para sarjana ini akan menjadi acuan untuk menyusun argumentasi hukum sebagai pemecahan isu hukum yang ingin dianalisis. Beberapa konsep yang diperlukan untuk penelitian kali ini adalah konsep hukum benda, konsep merek terkenal, konsep nilai pada merek, konsep jaminan tambahan pada lembaga jaminan fidusia. Sehingga dapat memperoleh argumen dari permasalahan apakah hak atas merek memiliki sifat dari hak kebendaan sehingga dimungkinkan untuk menjadi objek jaminan fidusia.

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang didapatkan dari publikasi sebagai petunjuk arah penelitian sesuai dengan isu hukum (Marzuki 2005). Bahan hukum sekunder antara lain adalah buku-buku hukum, skripsi, jurnal maupun penelitian yang terdahulu, artikel-artikel yang membahas mengenai konsep hak kebendaan dalam hukum perdata serta konsep hukum jaminan fidusia sebagai panduan berpikir untuk menyusun argumen dan memberikan pendapat hukum

sesuai dengan isu hukum yaitu penempatan hak atas merek sebagai objek jaminan tambahan pada lembaga fidusia.

Teknik pengumpulan bahan hukum pada penelitian ini yaitu dengan mengumpulkan bahan hukum lalu mengklasifikasikan bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder sesuai dengan isu hukum (Marzuki 2005). Teknik pengumpulan bahan hukum harus sesuai dengan pendekatan dalam penelitian ini yaitu dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pada pendekatan perundang-undangan, peneliti menggunakan peraturan perundang-undangan yang memiliki kaitan dengan isu hukum penelitian, sedangkan dengan pendekatan konseptual, peneliti akan menelaah buku hukum yang didalamnya berisi konsep-konsep hukum (Marzuki 2005). Kemudian akan dilakukan pemilihan pada bahan hukum, lalu melakukan klasifikasi berdasarkan golongan bahan hukum untuk secara terstruktur dan sistematis yang artinya ditemukan adanya keterkaitan antara bahan hukum yang satu dan lainnya (Fajar 2009).

Setelah bahan hukum terkumpul, selanjutnya akan dilakukan pengolahan serta menganalisis bahan hukum secara sistematis, dimana bahan hukum primer dianalisis sesuai interpretasi hukum. Selanjutnya peneliti akan menganalisis dengan cara mengaitkan antara teori, asas, maupun kaidah hukum dengan cara menguraikan kalimat yang berisi data secara logis, teratur serta efektif sehingga akan mempermudah proses interpretasi dan memahami hasil analisis yang selanjutnya dapat memberikan preskripsi mengenai apa yang dapat dan mungkin untuk diterapkan agar diperoleh jawaban dari rumusan masalah dan selanjutnya akan menghasilkan kesimpulan (Marzuki 2005).

HASIL DAN PEMBAHASAN

V.1. Tanggung Jawab PPAT terhadap Kebenaran

Dokumen

Bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya oleh UUPA ditugaskan kepada Pemerintah, merupakan sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum terhadap bidang-bidang tanah yang ada di Indonesia. Berdasarkan Pasal 3 PP 24 Tahun 1997 ditetapkan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah sebagai berikut :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat

memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;

- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum tersebut, maka kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan hak atas tanah. Untuk melaksanakan fungsi informasi, maka data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum. Sedangkan untuk mencapai tertib administrasi, maka setiap bidang tanah dan satuan tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftarkan.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah melalui pembebanan hak dapat dilakukan dalam hal terjadi sebuah hubungan hutang piutang atau kredit antara kreditor dengan debitor. Tentu dalam hal ini keberadaan sertifikat tanah diaktifkan dalam kegiatan ekonomi masyarakat, sehingga bagi yang menggunakannya telah membantu untuk meningkatkan usaha dalam meningkatkan pendapatan si pemilik tanah yang sekaligus dapat meningkatkan tingkat perekonomian secara makro, karena debitor telah mengaktifkan modal yang dibeirkan oleh kreditor. Dengan demikian surat tanda bukti hak atau sertifikat tanah itu dapat berfungsi menciptakan tertib hukum pertanahan serta membantu mengaktifkan kegiatan perekonomian rakyat. Sebab keberadaan sertifikat hak atas tanah adalah tanda bukti atas tanah yang telah terdaftar dan didaftar oleh badan resmi yang sah dilakukan oleh Negara atas dasar Undang-Undang.

Sertifikat hak atas tanah merupakan salah satu komponen yang sangat diperhitungkan sebagai sebuah aset perseorangan atau badan hukum. Di samping itu keberadaan sertifikat hak atas tanah juga memegang peranan penting dalam kehidupan ekonomi, baik sebagai aset ataupun sebagai benda yang akan dijadikan jaminan atas suatu hutang. Sertifikat hak atas tanah sebagai jaminan mempunyai nilai yang lebih di mata kreditor dibandingkan benda lain yang juga dapat dijadikan sebagai jaminan, karena nilai tanah yang selalu naik dari waktu ke waktu.

Bahwa pada dasarnya pemberian hak tanggungan hanya dimungkinkan jika dibuat dalam bentuk perjanjian. Hal tersebut sesuai dengan rumusan dalam Pasal 10, Pasal 11 dan Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan

Pasal 10

- (1) *Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.*

- (2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Pasal 11

- (1) Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan :
 - a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
 - b. domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
 - c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
 - d. nilai tanggungan;
 - e. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.
- (2) Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain :
 - a. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
 - b. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
 - c. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;

- d. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;
- f. janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- g. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- h. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- i. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
- j. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- k. janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

Pasal 12

Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum.

Pemberian hak tanggungan harus dan hanya dapat diberikan melalui Akta Pembebanan Hak Tanggungan, yang dapat dilakukan :

1. Secara langsung oleh yang berwenang untuk memberikan Hak Tanggungan, berdasarkan ketentuan Pasal 8 UU Hak Tanggungan
2. Secara tidak langsung dalam bentuk pemberian Surat Kuasa Membebaskan Hak

Tanggungjawab. Untuk ini harus memenuhi ketentuan Pasal 15 UU Hak Tanggungan, dengan memperhatikan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No.4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu.

Akta Pemberian Hak Tanggungan merupakan salah satu akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT), diluar akta jual beli, akta tukar menukar, akta pembagian hak bersama, akta pemasukan dalam perusahaan, akta pemberian Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Milik, akta Hibah dan Surat kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum dipertegas keberadaannya dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selanjutnya dalam perkembangan pendaftaran tanah di Indonesia, kedudukan PPAT sebagai pejabat umum dikukuhkan dalam Pasal 1 butir 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang telah dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagai pejabat umum PPAT berwenang membuat akta-akta mengenai tanah, harus memiliki kemampuan dan kecakapan khusus di bidang pertanahan agar akta yang dibuatnya tidak menimbulkan masalah dikemudian hari, mengingat akta yang dibuatnya adalah akta otentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti, dan mempunyai kekuatan mutlak mengenai hal-hal atau peristiwa yang disebut dalam akta. Oleh karena itu, akta PPAT wajib dibuat sesuai dengan peraturan ke-PPAT-an, sehingga dapat dijadikan dasar kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan, agar dikemudian hari tidak timbul gugatan atau tuntutan terhadap para pihak yang merasa dirugikan

Lahirnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (selanjutnya disebut PermenATR/KBPN 5 Tahun 2020) yang mencabut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (selanjutnya disebut PermenATR/KBPN 9 Tahun 2019) pada era globalisasi ini untuk mengakomodir perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat sehingga teknologi informasi diharapkan dapat meningkatkan efektifitas dan efisiensi prosedur yang semula dilaksanakan secara manual menjadi pelayanan hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik. Peraturan Menteri tersebut diharapkan dapat meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan dalam rangka pelayanan publik melalui pemanfaatan teknologi informasi agar prosedur pelayanan hak tanggungan dapat terintegrasi

secara elektronik sehingga menjadi lebih efektif dan efisien.

Penerapan PermenATR/KBPN 9 Tahun 2019 tersebut mendapatkan banyak pertentangan dari masyarakat dan penggunanya, dikarenakan terdapat pasal-pasal yang tidak sesuai dengan pelaksanaan hak tanggungan yang telah berjalan secara konvensional dan menjadi kebiasaan. Pengaturan dalam PermenATR/KBPN 9 Tahun 2019 yang cukup krusial, yaitu pada Pasal 9 ayat (5), pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik hanya dimungkinkan terhadap pemberi Hak Tanggungan yang harus oleh debitur sendiri. Ketika hak tanggungan dilakukan secara konvensional, debitur yang akan menjaminkan hak atas tanah untuk memperoleh pelunasan utang tertentu belum tentu merupakan pemegang hak atas tanah tersebut. Bisa jadi pemegang hak atas tanah untuk dibebankan hak tanggungan adalah pasangan, anggota keluarga debitur tersebut atau bahkan pihak ketiga. Ada pula ketentuan Pasal 3 ayat (2) yang kurang tepat dan menimbulkan ketidakpastian serta kerancuan bagi pembaca, karena memperbolehkan hak tanggungan dimohonkan secara elektronik maupun konvensional.

Terdapat ketentuan-ketentuan dalam PermenATR/KBPN 9 Tahun 2019 yang tidak sesuai dengan kebiasaan pelaksanaan hak tanggungan yang telah berlangsung selama ini di masyarakat. Pendaftaran hak tanggungan melalui media elektronik berdasarkan PermenATR/KBPN 9 Tahun 2019 ini mengalami suatu norma konflik dengan Undang-Undang Hak Tanggungan yang mana masih tetap berlaku walaupun Peraturan Menteri ATR/KBPN No 9 tahun 2019 juga diberlakukan. Norma konflik ini timbul dikarenakan dalam UUHT pendaftaran tidak dilakukan melalui media elektronik melainkan dengan mengirimkan akta dan warkah lain yang diperlukan itu disampaikan ke Kantor Pertanahan melalui petugasnya atau dikirim melalui pos tercatat. Pasal 13 ayat (2) "PPAT wajib mengirimkan APHT dan dokumen lainnya kepada Kantor Pertanahan."¹³ Untuk dapat menyelenggarakan pelayanan secara optimal, di tahun 2020 kementerian Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional telah menetapkan peraturan mengenai Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik untuk menggantikan PermenATR/KBPN 9 Tahun 2019. Peraturan tersebut termaktub dalam PerMen ATR/KBPN No 5 Tahun 2020.

Saat ini PerMen ATR/KBPN No 5 Tahun 2020 tersebut sudah menghapus dan mengubah beberapa pasal krusial yang menjadi banyak perdebatan tersebut. Sebelumnya PermenATR/KBPN 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik yang dirasa belum mengatur mengenai hak tanggungan secara menyeluruh, begitu pula dengan penetapan Peraturan Menteri ATR/KBPN No 5 tahun 2020 masih belum sepenuhnya harmonis dan sinkron dengan UUHT sebagai pertimbangan dalam menetapkan peraturan menteri mengenai pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik. UUHT dibuat dengan pertimbangan, bahwasannya perlu dibentuk Undang-Undang yang mengatur Hak Tanggungan atas tanah

Pada metode hak tanggungan secara manual, pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan sepenuhnya oleh PPAT berdasar kuasa dari kreditor. Dengan ditetapkan pelayan sistem HT-el tersebut maka mekanisme terkait pendaftaran Hak Tanggungan yang biasanya dilakukan oleh PPAT berdasarkan kuasa dari Kreditor pun harus berubah karena berdasarkan Pasal 9 PerMen ATR/KBPN No 5 tahun 2020 kreditor juga berperan dalam pendaftaran hak tanggungan yaitu mengajukan permohonan pelayanan HT-el melalui sistem HT-el.

Dalam perspektif UUHT, penggunaan dokumen elektronik dalam pelayanan hak tanggungan serta sistem hak tanggungan secara elektronik belum dikenal. UUHT menggunakan dokumen fisik dalam pelayanan hak tanggungan, baik dalam pendaftaran hak tanggungan, melengkapi persyaratan ke kantor pertanahan berupa APHT secara fisik dengan tandatangan secara manual PPAT, maupun sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketentuan tersebut dimuat dalam Pasal 13 ayat (2) UUHT yang berbunyi selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Arti dari ketentuan ini adalah bahwa pengiriman oleh PPAT berarti akta dan warkah lain berbentuk fisik yang diperlukan itu disampaikan langsung ke kantor pertanahan melalui petugas BPN atau dikirim melalui pos tercatat. Sehingga dokumen fisik menjadi berkas yang diperlukan dalam pembebanan hak tanggungan. Jika penggunaan dokumen elektronik yang hanya diberlakukan saat ini, sedangkan pendaftaran menggunakan dokumen fisik tidak lagi diterima dalam pelayanan hak tanggungan, maka seharusnya sebagian ketentuan UUHT sudah tidak relevan dan ketentuan-ketentuan tersebut dicabut, kemudian diberlakukan PerMen ATR/KBPN No 5 Tahun 2020 sebagai landasan hukum jaminan terkhusus mengenai hak tanggungan di Indonesia.

Selain itu dalam Ketentuan Penutup UUHT Pasal 28 menyatakan bahwa “Sepanjang tidak ditentukan lain dalam Undang-Undang ini, ketentuan lebih lanjut untuk melaksanakan Undang-Undang ini ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan”. Dalam penjelasannya dinyatakan “Ketentuan pelaksanaan lebih lanjut hal-hal yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ini, terdapat dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang sudah ada, sedang sebagian lagi masih perlu ditetapkan dalam bentuk Peraturan Pemerintah dan peraturan perundang-undangan lain.” UUHT sendiri menyatakan dan merekomendasikan bentuk aturan hukum yang lebih konsisten dan pasti yaitu Peraturan Pemerintah dalam mengatur pelaksanaan lanjutan hak tanggungan. Pemberlakuan Peraturan Menteri ATR/KBPN No 5 Tahun 2020 saat ini, tidak membuat UUHT menjadi tidak berlaku, karena PerMen ATR/KBPN No 5 Tahun 2020 ini dapat dibilang merupakan peraturan lanjutan yang mengatur hak

tanggungan. Batasan dari pasal-pasal UUHT yang diberlakukan menjadi tidak jelas. Keberadaan PerMen ATR/KBPN No 5 Tahun 2020 tidak mencabut ketentuan-ketentuan dalam UUHT yang tidak digunakan lagi dalam penyelenggaraan layanan hak tanggungan elektronik, sehingga menimbulkan dualisme hukum mengenai hak tanggungan. Jika PerMen ATR/KBPN No 5 Tahun 2020 tidak mencabut ketentuan dalam UUHT maka penetapan peraturan menteri tersebut tidak boleh bertentangan dan harus selaras dengan UUHT yang menjadi bahan pertimbangannya.

Sesuai dengan PermenATR/KBPN 5/2020 bahwa pelayanan hak tanggungan dilaksanakan secara elektronik melalui Sistem HT-el yang diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan secara bertahap menyesuaikan dengan kesiapan data pendukung, dimana sistem HT-el merupakan sistem yang tersertifikasi dari instansi yang berwenang. Jenis layanan yang dapat diajukan melalui sistem HT-el, meliputi :

- a. Pendaftaran hak tanggungan;
- b. Peralihan hak tanggungan;
- c. Perubahan nama kreditor;
- d. Penghapusan hak tanggungan, dan
- e. Perbaikan data

Pelayanan HT-el tersebut diatas diberlakukan pada objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam UUHT.

Untuk dapat menggunakan layanan HT-el tersebut, maka harus memenuhi syarat sebagai subjek pengguna layanan sistem HT-el sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) PermenATR/KBPN 5/2020 yang meliputi:

- a. Kreditor yang merupakan perseorangan atau badan hukum
- b. PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementrian

Berdasarkan Pasal 20 PermenATR/KBPN 5/2020 terkait tanggung jawab atas dokumen-dokumen sebagai pelaksanaan HT-el berbunyi sebagai berikut :

1. Pelaksanaan Pelayanan HT-el menjadi tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan.
2. Kebenaran materiil dokumen yang menjadi dasar hasil Pelayanan HT-el bukan merupakan tanggung jawab Kantor Pertanahan.
3. Dalam hal terdapat dokumen yang dinyatakan palsu dan digunakan sebagai dasar penerbitan Sertipikat HT-el, maka pegawai Kantor Pertanahan tidak dapat dikenai pertanggungjawaban secara hukum.
4. Dokumen yang dinyatakan palsu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), sepenuhnya menjadi tanggung jawab pengirim dokumen baik pidana maupun perdata.

Keberadaan Pasal 20 ayat (4) PermenATR/KBPN 5/2020 yang menyatakan bahwa dokumen yang dinyatakan palsu sepenuhnya menjadi tanggung jawab pengirim dokumen baik pidana maupun perdata memunculkan permasalahan, karena seolah-olah dokumen yang dinyatakan palsu tersebut bebannya dibebankan pengirim, yang dalam hal ini adalah subjek pengguna HT-el, yaitu kreditor yang merupakan perseorangan atau badan hukum atau PPAT atau pihak lain yang ditentukan

oleh Kementerian. Kreditor pada umumnya sangat jarang untuk melakukan pengiriman dan pendaftaran, kreditor akan mengalihkan pendaftaran tersebut melalui PPAT, sehingga hal tersebut akan menjadi beban bagi PPAT sebagai pengirim ke depannya apabila ada dokumen yang dinyatakan palsu.

Definisi dari pemalsuan surat adalah membuat sebuah surat yang seluruh atau sebagian isinya palsu. Makna palsu sendiri yaitu tidak benar atau bertentangan dengan yang sebenarnya. Pemalsuan surat dapat berupa :

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

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

- (1) Barang siapa memalsukan surat yang dapat menimbulkan suatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain menggunakan surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun.
- (2) Diancam dengan pidana penjara yang sama apabila barang siapa dengan sengaja menggunakan surat palsu atau dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian

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

Pasal 263 ayat (1)

- Unsur objektif
 1. Perbuatan,
 - a. Membuat surat palsu, atau
 - b. Memalsukan surat
 2. Objeknya adalah "surat"
 - a. Yang menimbulkan suatu hak
 - b. Yang menimbulkan suatu perikatan
 - c. Yang menimbulkan pembebasan hutang
 - d. Yang digunakan sebagai bukti daripada suatu hal
- Unsur subjektif
Dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain menggunakan surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsukan

Pasal 263 ayat (2)

- Unsur Objektif
 - 1) Perbuatan, yaitu : "memakai"
 - 2) Objeknya adalah
 - a. Surat Palsu
 - b. Surat yang dipalsukan

- 3) Pemakaian surat tersebut dapat menimbulkan kerugian

- Unsur subjektif : "Dengan Sengaja:

Apabila ditemukan terdapat dokumen palsu dan digunakan sebagai dasar penerbitan sertipikat Hak Tanggungan tersebut dapat dilakukan pembatalan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana tertuang dalam Pasal 23 PermenATR/KBPN 5/2020. Namun yang dikhawatirkan adalah selain pembatalan sertifikat hak tanggungan yang telah diajukan, PPAT selaku pengirim dokumen dalam pendaftaran Hak Tanggungan bertanggung jawab penuh baik secara pidana maupun perdata.

Pertanggungjawaban PPAT secara pidana dan perdata dalam kapasitasnya sebagai pengirim data yang bukan merupakan miliknya bertentangan dengan asas pertanggungjawaban hukum, baik dalam hukum pidana maupun hukum perdata. Dalam hukum pidana unsur utamanya adalah kesalahan (schuld) berdasarkan asas pertanggungjawaban dalam hukum pidana dikatakan bahwa "Tidak dipidana jika tidak ada kesalahan". Kemampuan PPAT dalam mempertanggungjawabkan dalam rangka penerbitan hak tanggungan dengan sistem HT-el secara penuh menimbulkan keadaan *overlapping responsibility*. Kekhawatiran timbul dengan adanya kemungkinan terjadi kasus kredit fiktif dimana pelaku atau oknum adalah pegawai dari bank itu sendiri. Pemalsuan dapat terjadi mulai dari pemalsuan dokumen seperti Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP), Kartu Tanda Penduduk (KTP), tanda tangan dan kemungkinan adanya dbitor fiktif. Sedangkan kewenangan dan kewajiban PPAT berdasarkan Pasal 20 PermenATR/KBPN 5/2020 adalah terbatas dan tidak mencakup pemeriksaan materiil setiap dokumen pendukung yang harus dikimkan ke dalam sistem HT-el.

Bentuk tanggungjawab PPAT apabila dikaitkan dengan profesinya menganut prinsip tanggungjawab kesalahan (based on fault of liability). Sehingga dalam pembuatan akta otentik, PPAT harus bertanggungjawab apabila terjadi kesalahan atau pelanggaran terhadap akta yang dibuatnya. Akan tetapi apabila unsur kesalahan atau pelanggaran terjadi dari para pihak, maka PPAT yang bersangkutan tidak dapat diminta pertanggung jawabannya, karena PPAT hanya mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak atau penghadap untuk dituangkan ke dalam akta. Keterangan palsu yang disampaikan oleh para pihak adalah menjadi tanggung jawab para pihak. PPAT dalam hal ini hanya mengkonstatir apa yang terjadi, apa yang dilihat, dan dikatakan oleh para pihak kemudian PPAT menuangkannya ke dalam akta. Sehingga jika terjadi kesalahan yang dilakukan PPAT baik yang disengaja atau karena kelalaiannya menyalahgunakan wewenang PP 37 Tahun 1998 sehingga mengakibatkan orang mengalami kerugian, dan jika kesalahan tersebut dapat dibuktikan oleh pihak yang merasa dirugikan, maka PPAT dapat dikenakan sanksi sesuai peraturan Perundang-Undangan. Untuk itu Pejabat Pembuat Akta Tanah juga harus mencermati secara benar proses tahapan-tahapan yang harus dijalankan baik ketentuan formil maupun materiil dalam pembuatan akta PPAT

Dalam hal ini PPAT dalam pembuatan akta otentik, tidak hanya sebatas mengacu pada kebenaran formil yang disampaikan oleh para pihak, karena kebenaran formil belum tentu diikuti oleh kebenaran materiil. Pertanggung jawaban PPAT secara perdata terkait dengan kesenjangan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formal dan materiil. PPAT tidak saja hanya dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga dituntut ganti kerugiann secara perdata oleh para pihak yang dirugikan. PPAT dapat dituntut secara perdata apabila para pihak melakukan pengingkaran terhadap apa yang tertulis di dalam akta. Berpijak pada prinsip umum tersebut, maka penulis berasumsi bahwa perbuatan PPAT yang telah menyebabkan sebuah akta menjadi cacat hukum dapat dianggap sebagai perbuatan melanggar hukum, jika perbuatan yang dilakukan PPAT bertentangan dengan kewajiban hukum para pihak; hak subjektif para pihak; kesesuaian; kepatutan; ketelitian, dan kehati-hatian. Jika PPAT melanggar salah satu kriteria tersebut, maka bisa dikatakan bahwa PPAT sudah cukup syarat melakukan suatu perbuatan melanggar hukum, jadi perbuatan melanggar hukum dalam hal ini tidak harus memenuhi keempat kriteria itu secara kumulatif.

Sanksi perdata dijatuhkan kepada PPAT jika perbuatan yang dilakukan menimbulkan kerugian, dan secara normatif tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPperdata. Namun apabila dalam pelaksanaan tugas dan jabatan akta mengandung cacat hukum, yang kemudian oleh suatu putusan pengadilan dinyatakan tidak otentik, karena tidak memenuhi syarat formil dan materiil, sehingga kekuatan akta hanya dibawah tangan, dan akan mengakibatkan kesulitan bagi pihak-pihak atau orang yang berhak atas akta untuk melaksanakan haknya yang dijamin Undang-Undang, yaitu hak untuk mempergunakan akta sebagai alat bukti hak yang sah; mendalilkan haknya, membantah hak orang lain.

Penjatuhan sanksi pidana dapat dilakukan sepanjang PPAT telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana. Syarat materiil dan syarat formil dari prosedur pembuatan akta PPAT merupakan aspek-aspek formal yang harus dilalui dalam pembuatan akta jual beli tanah berkaitan dengan tugas jabatan PPAT. Penjatuhan sanksi pidana dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan yang ditentukan Perundang-Undangan terkait PPAT, PJPPAT; Kode etik PPAT, dan rumusan yang tersebut dalam Kitab UndangUndang Hukum Pidana (KUHP) dilanggar. Sehubungan dengan hal tersebut, penulis berpendapat seorang PPAT tidak bisa diminta pertanggungjawaban pidana atas akta yang dibuatnya apabila PPAT bersangkutan telah melakukan tugasnya sesuai dengan prosedur sebagaimana yang diatur dalam peraturan Perundang-undangan., yang terkait dengan PPAT, PJPPAT, Kode etik PPAT, dan PerkaBPN. Hal ini dilegitimasi dalam Pasal 266 KUHP, dimana seorang PPAT tidak bisa dikenakan pidana atas dasar Pasal 266 KUHP apabila ia telah menjalankan tugasnya dengan benar Posisi PPAT dalam hal ini adalah orang yang hanya disuruh (manus ministra) dan dalam kontek

pembuatan akta jual beli hanya merupakan media (alat) untuk lahirnya suatu akta otentik, sedangkan inisiatif timbul dari para penghadap/para pihak sehingga dalam hal ini PPAT adalah pihak yang disuruh bukan pihak yang menyuruh. Namun apabila seorang PPAT telah dengan sengaja dan diinsyafi atau disadari bekerja sama dengan penghadap, maka PPAT dapat dikenakan Pasal 263 ayat (1) KUHPidana yang dikaitkan dengan Pasal 55 (1), yaitu turut serta melakukan tindak pidana. Selain itu karena produk yang dihasilkan oleh PPAT dikenakan pemberatan yang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 264 ayat (1) huruf a KUHP Jo Pasal 55 ayat (1) KUHP

Pertanggungjawaban PPAT secara pidana dan perdata dalam kapasitasnya sebagai pengirim data yang bukan merupakan miliknya bertentangan dengan asas pertanggungjawaban hukum, baik dalam hukum pidana maupun hukum perdata. Dalam hukum pidana unsur utamanya adalah kesalahan (schuld) berdasarkan asas pertanggungjawaban dalam hukum pidana dikatakan bahwa “Tidak dipidana jika tidak ada kesalahan”. Kemampuan PPAT dalam mempertanggungjawabkan dalam rangka penerbitan hak tanggungan dengan sistem HT-el secara penuh menimbulkan keadaan *overlapping responsibility*.

V.2. Kekuatan Pembuktian Sertifikat HT-el

Utang-piutang (kredit) didalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga;

Pihak yang berutang dengan menggunakan benda bergerak atau benda tidak bergerak sebagai jaminan baik kepada lembaga keuangan bank maupun non bank ataupun kepada pihak non lembaga keuangan, yang karena sejumlah pinjaman utang menimbulkan sebuah hubungan hubungan hukum utang piutang antara debitor dan kreditor. Dalam hal ini apabila tanah digunakan sebagai jaminan oleh debitor, maka harus diikuti dengan pemberian hak tanggungan kepada kreditor.

Pemuatan janji untuk memberikan hak tanggungan dalam perjanjian utang piutang diatur dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT yang berbunyi sebagai berikut :

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.”

Timbulnya hak tanggungan hanyalah dimungkinkan apabila sebelumnya telah diperjanjikan dalam perjanjian utang-piutang (kredit) yang menjadi dasar pemberian utang (kredit) yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu bahwa akan diberikan Hak Tanggungan kepada Kreditor. Sedangkan pemberian Hak Tanggungan itu sendiri nantinya dilakukan dengan pembuatan perjanjian tersendiri oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah

(PPAT). Perjanjian hak tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain, yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk bagi perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian hutang piutang yang menimbulkan utang yang dijamin.

Disini tampak sifat *accessoir* dari suatu perikatan jaminan, karena ia mengabdikan pada suatu perikatan pokok tertentu yang dijamin, yang pada dasarnya bisa berupa kewajiban perikatan apa saja, tetapi pada umumnya berupa perjanjian hutang-piutang atau kredit. Perikatan pokoknya merupakan perikatan yang berdiri sendiri, tidak bergantung dari perikatan jaminannya[10].

Dalam butir 8 Penjelasan Umum UUHT disebutkan bahwa :

“Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahirandan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.”

Bahwa hak tanggungan sebagai suatu perjanjian *accessoir* adalah berdasarkan Pasal 10 ayat (1) dan Pasal 18 ayat (1) UUHT, yang karena :

- (a) Pasal 10 ayat (1) UUHT menentukan bahwa perjanjian untuk memberikan hak tanggungan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan.
- (b) Pasal 18 ayat (1) huruf a menentukan hak tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan.

b) Jadi sesuai dengan sifat accessoir suatu perikatan, maka adanya, berpindahny dan hapusnya perikatan jaminan, bergantung kepada perikatan pokoknya (Pasal 16 jo Pasal 18 UUHT). Kalau perikatan pokoknya beralih, maka perikatan jaminannya turut berpindah, apabila perikatan pokoknya hapus, maka perikatannya juga hapus. Perikatan jaminan baru lahir atau mempunyai daya kerja, kalau perikatan pokoknya sudah lahir.

Seperti setiap perjanjian yang lain, dalam perjanjian pemberian hak tanggungan ada 2 (dua) pihak yang saling berhadapan yaitu kreditur, yang setelah pemberian hak tanggungan akan disebut pemegang hak tanggungan dan pihak pemberi hak tanggungan, yang bisa debitur sendiri atau pihak ketiga, sehingga mereka akan disebut debitur pemberi hak tanggungan atau pihak ketiga pemberi hak tanggungan[10].

Selanjutnya syarat, bahwa pemberi hak tanggungan harus mempunyai kewenangan untuk mengambil tindakan hukum atas objek yang dijamin adalah kurang lengkap, karena yang namanya tindakan hukum bisa meliputi, baik tindakan pengurusan (*beheersdaden*) maupun tindakan pemilikan (*beschikkingsdaden*), padahal tindakan menjaminkan merupakan tindakan pemilikan (bukan pengurusan). Jadi lebih baik disebutkan, bahwa syaratnya adalah pemberi hak tanggungan harus mempunyai kewenangan tindakan pemilikan atas benda jaminan[10].

Kewenangan tindakan pemilikan itu baru disyaratkan pada saat pendaftaran hak tanggungan (Pasal 8 ayat (2) UUHT). Jadi tidak tertutup kemungkinan, bahwa orang yang menjanjikan hak tanggungan pada saat benda yang dijamin belum menjadi miliknya asal nanti pada saat pendaftaran hak tanggungan, benda jaminan telah menjadi milik pemberi hak tanggungan. Ini merupakan upaya pembuat undang-undang untuk menampung kebutuhan praktek, dimana orang bisa menjaminkan persil, yang masih akan dibeli dengan uang kredit dari kreditur.

Bagi mereka yang akan menerima hak tanggungan, haruslah memperhatikan ketentuan Pasal 8 ayat (2) UUHT yang menentukan bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada pasal 8 ayat (1) UUHT tersebut diatas harus ada (harus telah ada dan masih ada) pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan.

Mengapa UUHT menentukan bahwa kewenangan itu harus ada pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan? Karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarnya hak tanggungan tersebut, kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan diharuskan ada (telah ada dan masih ada) pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku tanah hak tanggungan, Menurut penjelasan pasal 8 ayat (2) UUHT, untuk itu harus dibuktikan keabsahan dari kewenangan tersebut pada saat didaftarnya hak tanggungan yang bersangkutan[3].

Menurut Pasal 13 ayat (1) UUHT wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Di dalam pasal 13 ayat (2) dan ayat (3) UUHT dijelaskan bagaimana caranya pendaftaran hak tanggungan itu dilakukan. Selanjutnya dalam Pasal 14 ayat (1) UUHT menentukan bahwa sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan. Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Setelah sertifikat hak tanggungan diterbitkan oleh kantor pertanahan dan sertifikat hak atas tanah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan diserahkan kepada pemegang hak tanggungan.

Teknis pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan diatur dengan Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang pendaftaran hak tanggungan dan kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Maksud dikeluarkannya peraturan ini adalah untuk mengatur prosedur pendaftaran hak tanggungan serta persyaratannya sesuai ketentuan Pasal 10, Pasal 13 dan Pasal 14 UUHT.

Salah satu perwujudan pemberian kepastian hukum, sebagaimana yang disebutkan dalam bagian menimbang pada pembukaan UUHT, adalah adanya kewajiban pendaftaran hak tanggungan sebagai perwujudan asas publisitas, walaupun prinsip yang sama juga sudah diterapkan pada hipotik. Dalam hal ini ada perbedaan antara pendaftaran hipotik dengan hak tanggungan. Perbedaannya adalah, bahwa dalam UUHT

ditetapkan batas waktu pelaksanaan pendaftaran tersebut, yaitu paling lambat 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan akta pemberian hak tanggungan (APHT). Pendaftaran tersebut adalah pendaftaran dalam buku tanah hak tanggungan dan dalam daftar buku tanah hak atas tanah yang bersangkutan, yang terdapat pada kantor pertanahan setempat.

Benda tidak bergerak atau tanah yang dijaminakan sebagai objek hak tanggungan dalam APHT merupakan tanah hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha berikut atau tidak berikut benda yang melekat di atasnya sesuai dengan judul UUHT itu sendiri dan segala benda lainnya yang menurut asas pemisahan horizontal yang dianut oleh hukum agraria kita memang merupakan bagian yang terpisah.

Kewajiban pendaftaran Hak Tanggungan dapat ditemukan rumusnya dalam Pasal 13 UUHT, yang menyatakan sebagai berikut :

Pasal 13

- (1) *Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.*
- (2) *Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.*
- (3) *Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.*
- (4) *Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.*
- (5) *Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).*

Dari rumusan Pasal 13 UUHT tersebut dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan lahir pada saat pendaftaran Hak Tanggungan pada Buku Tanah hak atas tanah yang dibebankan dengan Hak Tanggungan.

Penerbitan sertipikat Hak Tanggungan sebagai bukti keberadaan atau eksistensi Hak Tanggungan dapat ditemukan pengaturannya dalam ketentuan Pasal 14 UUHT, yang menyatakan sebagai berikut :

Pasal 14

- (1) *Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*
- (2) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".*
- (3) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang*

sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.

(4) *Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.*

(5) *Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.*

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan. Sertipikat Hak Tanggungan terdiri atas salinan Buku tanah Hak Tanggungan dan salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang keduanya dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan dan dijilid menjadi satu dalam satu sampul dokumen.

Sertipikat Hak Tanggungan di dalamnya memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota kepada pemohon pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan, yaitu PPAT atau pemegang Hak Tanggungan (Bank).

Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan tetap dan berlaku sebagai pengganti proses acte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah. Irah-irah yang dicantumkan dalam sertipikat Hak Tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cedera janji, objek Hak Tanggungan siap dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap melalui tata cara tertentu dan dengan menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan peraturan hukum acara perdata.

Dengan menunjukkan bukti bahwa debitur ingkar janji dalam memenuhi kewajibannya, diajukan permohonan eksekusi oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri, dengan menyerahkan sertipikat Hak Tanggungan sebagai dasarnya. Eksekusi akan dilaksanakan atas perintah dan dengan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri tersebut, melalui pelelangan umum yang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara. Pelaksanaan eksekusinya lebih mudah daripada "parate executie", karena tidak diperlukan perintah Ketua Pengadilan Negeri untuk melakukan penjualan obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum. Kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat langsung mengajukan permintaan kepada Kepala Kantor Lelang Negara untuk melakukan penjualan obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Dengan adanya PerMen ATR/KBPN No 5 tahun 2020, maka pendaftaran hak tanggungan yang semula dilaksanakan secara manual menjadi pelayanan hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik. Peraturan Menteri tersebut diharapkan dapat

meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan dalam rangka pelayanan publik melalui pemanfaatan teknologi informasi agar prosedur pelayanan hak tanggungan dapat terintegrasi secara elektronik sehingga menjadi lebih efektif dan efisien. Disamping sertifikat hak tanggungan yang semula berbentuk dokumen cetak juga mengalami perubahan dengan menjadi dokumen elektronik.

Hal tersebut sesuai dengan Pasal 15 PerMen ATR/KBPN No 5 tahun 2020, dimana hasil Pelayanan HT-el berupa Dokumen Elektronik yang diterbitkan oleh Sistem HT-el, meliputi:

- a. Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik (Sertifikat HT-el)
- b. Catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun; dan
- c. catatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik yang selanjutnya disebut Sertipikat HT-el adalah tanda bukti hak tanggungan berbentuk Dokumen Elektronik yang berisi informasi hak tanggungan. Dalam Pasal 16 PerMen ATR/KBPN No 5 tahun 2020 disebutkan bahwa hasil Pelayanan HT-el disahkan dengan Tanda Tangan Elektronik oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang diberi kewenangan, untuk menjaga keutuhan dan keautentikan Dokumen Elektronik. Tanda Tangan Elektronik dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Selanjutnya penerbitan Sertipikat HT-el dilakukan pada hari ke-7 (tujuh) setelah permohonan Pelayanan HT-el terkonfirmasi Sistem HT-el.

Untuk menilai apakah Sertifikat HT-el memiliki kekuatan eksekutorial layaknya sertifikat hak tanggungan yang dibuat secara manual, maka kita perlu menganalisis terlebih dahulu dari sisi keabsahan alat bukti elektronik. Penggunaan alat bukti elektronik secara sah semakin kuat semenjak diterbitkannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 jo Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik seperti adanya dokumen elektronik, informasi elektronik beserta hasil cetaknya. Alat bukti yang berupa dokumen elektronik dapat dikatakan sah apabila menggunakan sistem elektronik yang sesuai dengan ketentuan yang telah diatur dalam undang-undang, serta dapat dipertanggungjawabkan keasliannya. Akan tetapi ada beberapa dokumen elektronik yang tidak dapat dikatakan sah untuk dijadikan sebagai alat bukti yaitu surat yang menurut undang-undang harus dibuat tertulis dan surat yang dibuat oleh pejabat pembuat akta atau dibuat dalam bentuk akta notariil

Permasalahannya adalah apakah suatu bukti yang berbentuk dokumen elektronik dapat dipersamakan dengan dokumen tertulis (surat) yang digunakan oleh para pihak dalam penyelesaian sengketa di pengadilan dan dapatkah bukti tersebut diterima oleh hakim. Mengingat dalam hukum acara perdata belum diatur mengenai alat bukti elektronik sehingga belum adanya

kepastian hukum dalam pembuktian alat bukti elektronik saat berperkara di pengadilan yang juga menyulitkan hakim dalam memutuskan saat adanya perkara yang menggunakan alat bukti elektronik.

Sejak lahirnya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik yang mengatur mengenai transaksi elektronik, bukti elektronik menjadikan dokumen elektronik beserta hasil cetaknya sebagai perluasan dari alat bukti yang sah, untuk mengetahui kekuatan pembuktian dokumen elektronik terlebih dahulu harus mengetahui kualifikasi dokumen elektronik tersebut. Bentuk dokumen elektronik sangat beragam, tergantung dari maksud dan tujuan dari adanya dokumen elektronik tersebut. Sebagaimana yang diatur dalam penjelasan umum Undang-Undang Informasi Dan Transaksi Elektronik bahwa dokumen elektronik memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan dokumen yang dibuat diatas kertas atau secara tertulis yang sama halnya dalam bentuk surat.

Menurut pasal 6 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik, dalam hal terhadap ketentuan lain yang diatur dalam pasal 5 ayat (4) yang mensyaratkan bahwa suatu informasi harus berbentuk tulisan/asli, informasi dan dokumen elektronik dapat dikatakan sah apabila informasi atau dokumen tersebut dapat diakses, ditampilkan kembali dan dijamin keutuhannya serta dapat dipertanggungjawabkan maka informasi atau dokumen elektronik disamakan dengan alat bukti surat atau tulisan. Dalam pembuatan dokumen elektronik yang berdasar adanya suatu perjanjian atau transaksi elektronik tentunya juga harus dilengkapi dengan tandatangan elektronik atau digital signature, dengan adanya tandatangan elektronik atau digital maka akan melengkapi keabsahan suatu dokumen tersebut

Kekuatan pembuktian tandatangan elektronik pada dokumen elektronik memiliki kepastian hukum atau kekuatan pembuktian yang sama dengan tandatangan basah atau manual yang dijelaskan dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2019 Tentang Penerapan Tandatangan Elektronik Pasal 3 ayat (3) yang berbunyi “ tandatangan elektronik memiliki kekuatan hukum dan akibat hukum yang sama dengan tandatangan secara manual”. Sehingga pembuktian sertipikat hak tanggungan elektronik atau disebut juga HT-el di peradilan dalam bentuk Dokumen Elektronik memiliki kekuatan hukum atau kepastian hukum yang sama dengan dokumen biasa atau dokumen yang dibuat secara manual, Karena alat bukti elektronik berupa dokumen elektronik dipersamakan dengan alat bukti berupa dokumen tertulis (surat) sebagaimana diketahui bahwa kekuatan pembuktian dokumen tertulis (surat) sebagai alat bukti terletak pada keasliannya, oleh karena itu alat bukti dalam bentuk dokumen elektronik harus sama dan sesuai dengan aslinya.

Artinya sertifikat HT-el yang di dalamnya memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan sertifikat hak tanggungan secara manual, yang juga

memiliki kekuatan layaknya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan tetap. Sertifikat HT-el ini juga dapat dijadikan sebagai dasar untuk melaksanakan eksekusi atas jaminan atas suatu hutang. Eksekusi akan dilaksanakan atas perintah dan dengan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri melalui pelelangan umum yang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara.

KESIMPULAN

1. Pertanggungjawaban PPAT secara pidana dan perdata dalam kapasitasnya sebagai pengirim data yang bukan merupakan miliknya bertentangan dengan asas pertanggungjawaban hukum, baik dalam hukum pidana maupun hukum perdata. Dalam hukum pidana unsur utamanya adalah kesalahan (schuld) berdasarkan asas pertanggungjawaban dalam hukum pidana dikatakan bahwa “Tidak dipidana jika tidak ada kesalahan”. Kemampuan PPAT dalam mempertanggungjawabkan dalam rangka penerbitan hak tanggungan dengan sistem HT-el secara penuh menimbulkan keadaan *overlapping responsibility*.
2. Sertifikat HT-el yang di dalamnya memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan sertifikat hak tanggungan secara manual, yang juga memiliki kekuatan layaknya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan tetap. Sertifikat HT-el ini juga dapat dijadikan sebagai dasar untuk melaksanakan eksekusi atas jaminan atas suatu hutang. Eksekusi akan dilaksanakan atas perintah dan dengan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri melalui pelelangan umum yang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara.

SARAN

Pasal mengenai tanggung jawab atas kebenaran materiil PPAT sebagai pengirim dalam pengurusan HT-el baik secara perdata maupun pidana dapat menimbulkan multi tafsir dalam pelaksanaan penegakan hukum di Indonesia. Untuk itu perlu perubahan atas pasal tersebut. Untuk itu perubahan tidak hanya dilakukan pada PerMen ATR/BPN 5 Tahun 2020 tetapi sebaiknya perlu penyusunan UUHT yang baru, sehingga terdapat kepastian hukum atas tanggung jawab PPAT terhadap dokumen yang dikirim dalam pengurusan HT-el serta kekuatan eksekutorial sertifikat HT-el.

DAFTAR PUSTAKA

Bachar, Djazuli. 2000. *Eksekusi Putusan Perkara Perdata, Segi Hukum Dan Penegakan Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Bainbridge, David I. 1999. *Intellectual Property*. 4th ed. London-Sydney: Financial Times Pitman Publishing.

Basan, M. 2002. *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan*

Indonesia. Jakarta: Rejeki Agung.

Djumhana, Muhammad dan R. Djubaedillah. 1997. *Hak Milik Intelektual: Sejarah, Teori Dan Praktiknya Di Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Durrachman, Syopiansyah Jaya Putra &. Yusuf. 2009. *Etika Bisnis Dan Hak Kekayaan Intelektual*. Jakarta: Lembaga Penelitian UIN Jakarta.

Fajar, Mukti. 2009. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Febriyanti, Wiwin Dwi Ratna. 2020. “Eksekusi Objek Jaminan Fidusia Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/PUU-XVII/2019.” *Jurnal Hukum Acara Perdata* 6(2).

Fuady, Munir. 2003. *Jaminan Fidusia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Harahap, M. Yahy. 1996. *Tinjauan Merek Secara Umum Dan Hukum Merek Di Indonesia Berdasarkan Undang- Undang No.19 Tahun 1992*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Harahap, M. Yahya. 2006. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.

Hariyani, Iswi. 2010. *Restrukturisasi Dan Penghapusan Kredit Macet*. Jakarta: Elex Media Komputindo.

Hasan, Djumhaendah. 2011. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisotal*. Jakarta: Nuansa Madani.

Hasbullah, Frieda Husni. 2002. *Hukum Kebendaan Perdata : Hak-Hak Yang Memberi Jaminan*. Jakarta: Ind.Hill Co.

Hikmia, Yunita. 2019. “Hak Merek Sebagai Jaminan Tambahan Pada Perbankan.” *Jurist-Diction* 2(4):1497–1518.

HS, Salim. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: Grafindo Persada.

J.Satrio. 2002. “Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan.” Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Jened, Rahmi. 2015. *Hukum Merek (Trademark Law) Dalam Era Globalisasi Dan Integrasi Ekonomi*. Jakarta: Prenadamedia Group.

Kamello, H. Tan. 2006. *Hukum Jaminan Fidusia (Suatu Kebutuhan Yang Didambakan)*. Bandung: Alumni.

Kasmir. 2000. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Keller, Kotler dan. 2009. *Manajemen Pemasaran*. Edisi 13. Jakarta: Erlangga.

Kusumaningtyas, Rindia Fanny. 2016. “Perkembangan Hukum Jaminan Fidusia Berkaitan Dengan Hak Cipta Sebagai Objek Jaminan Fidusia.” *Pandecta* 11(1).

Lindsey, Tim. 2011. *Hak Kekayaan Intelektual Suatu Pengantar*. Bandung: PT. Alumni.

Mahmudah, Rifky Ardian Nugroho &. Budi Santoso &. Siti. 2016. “Perlindungan Hukum Pemegang Hak Merek Dagang Terkenal Asing (Well Known Mark) Dari Tindakan Passing Off (Studi Sengketa GS Atas Nama GS Yuasa Corporation).” *Diponegoro Law Journal* 5(3).

Marzuki, Peter Mahmud. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenamedia.

- Meliiala, Djaja S. 2015. *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda Dan Hukum Perikatan*. Cetakan Pe. Bandung: Nuansa Mulia.
- Mulyani, Sri. 2012. "Pengembangan Kekayaan Hak Intelektual Sebagai Collateral (Agunan) Untuk Mendapatkan Kredit Perbankan Di Indonesia." *Dinamika Hukum* 12(3).
- Mulyani, Sri. 2014. "Realitas Pengakuan Hukum Terhadap Hak Atas Hak Atas Merek Sebagai Jaminan Fidusia Pada Praktik Perbankan." *Jurnal Hukum Dan Dinamika Masyarakat* 11(2):139.
- Praditya, Ilyas Istianur. 2018. "Unilever Pastikan Teh Sariwangi Tetap Diproduksi." *Liputan* 6.
- Pramandari, Putu Yusi. 2014. "Analisis Pertumbuhan Ekonomi Provinsi Bali." *Juima* 4(2).
- Rahman, Hasanuddin. 1998. *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Rahmatullah, Indra. 2015. *Aset Hak Kekayaan Intelektual Sebagai Jaminan Dalam Perbankan*. Deepublish.
- Saidin, H. OK. 2015. *Aspek Hukum Hak Kekayaan Intelektual*. Revisi. Jakarta: Rajawali Pers.
- Sardjono, Agus. 2006. *Hak Kekayaan Intelektual Dan Pengetahuan Tradisional*. Bandung: Alumni.
- Satrio, J. 2005. *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Setiawan. 1991. "Segi-Segi Hukum Trade Mark Dan Licensing." *Varia Peradilan* (70).
- Sianturi, Purnama Tioria. 2013. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Bandung: Mandar Maju.
- Sibarani, Bachtiar. 2006. "Masalah Hukum Privatisasi Lelang." *Jurnal Keadilan* 4(1).
- Sjahdeini, Sutan Remy. 1999. *Perbankan Islam Dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta: Pustaka Utama Grafiti.
- Soeikromo, Deasy. 2013. "Pengalihan Hak Milik Atas Benda Melalui Perjanjian Jual Beli Menurut Kuh Perdata." (33):89-97.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. 1981. *Hukum Perdata: Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty.
- Subekti. 2003. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa.
- Sudaryat. 2010. *Hak Kekayaan Intelektual*. Cetakan I. Bandung: Oase Media.
- Sukandar, Clara Aprilia. 2018. "Teh SariWangi Akan Tetap Diproduksi, Katanya Pailit?" *Warta Ekonomi*.
- Sukro, Ahmad Yakub. 2018. "Perlindungan Hukum Terhadap Merek Dagang Terkenal Atas Tindakan Passing Off Pada Praktek Persaingan Usaha." *Siyar Hukum Jurnal Ilmu Hukum* 16(1).
- Sutedi, Andrian. 2008. *Hukum Waralaba*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Tutik, Titik Triwulan. 2006. *Pengantar Hukum Perdata Di Indonesia*. Cetakan Pe. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Tutik, Titik Triwulan. 2008. *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*. Jakarta: Kencana.
- Usman, Rachmadi. 2001. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Usman, Rachmadi. 2009. *Hukum Jaminan Keperdataan*. 1st ed. Jakarta: Sinar Grafika.
- Wauran-Wicaksono, Indirani. 2015. "Hak Kekayaan Intelektual Sebagai Benda: Penelusuran Dasar Perlindungan HKI Di Indonesia." *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum* 9(2).
- Winarto, Jacinta. 2011. "Hubungan Antara Citra Merek Dengan Ekuitas Merek." *Jurnal Manajemen* 10(2).
- Yudistira, Made Bagus Satria. 2017. "Pengaturan Hukum Sertifikat Hak Atas Merek Sebagai Jaminan Fidusia Dalam Proses Pengajuan Kredit Di Perbankan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2016." *Udayana Master Law Journal* 6(3).
- Z., A. Wangsawidjaja. 2012. *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Zaini, Ahmad. 2007. "Dinamika Perkembangan Lembaga Jaminan Fiducia Di Indonesia." *Alqalam* 24(3):407.

Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- Indonesia. 1998. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (LN No. 182 Tahun 1998, TLN No. 3790);
- Indonesia. 1999. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (LN No. 168 Tahun 1999, TLN No. 3889);
- Indonesia. 2016. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2016 tentang Merek dan Indikasi Geografis (LN No. 252 Tahun 2016, TLN No. 5953);
- Indonesia. 2019. Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/PUU-XVII/2019;
- Indonesia. 2007. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2007 tentang Waralaba (LN No. 90 Tahun 2007, TLN No. 4742);
- Indonesia. 2015. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia Dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia (LN No. 80 Tahun 2015, TLN No. 5691);
- Indonesia. 2016. Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia. Nomor 67 Tahun 2016 tentang Pendaftaran Merek;
- Indonesia. 2012. Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Bank Umum (LN No. 202 Tahun 2012, TLN No. 5354).