

# PERLINDUNGAN TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PROSEDUR PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK

Dewi Cahya Hapsari, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum  
Universitas Indonesia, e-mail : [dewich.dc@gmail.com](mailto:dewich.dc@gmail.com)

Pieter E Latumeten, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum  
Universitas Indonesia, e-mail: [n.pieter@yahoo.co.id](mailto:n.pieter@yahoo.co.id)

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2021.v10.i01.p16>

## ABSTRAK

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melaksanakan tugasnya melakukan pendaftaran hak tanggungan elektronik dibebankan tanggung jawab dan kewajiban atas seluruh kebenaran materiil maupun keaslian dokumen pelayanan melalui Surat Pertanggungjawaban Keabsahan dan Kebenaran Dokumen Hak Tanggungan Elektronik, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Nomor 5 Tahun 2020 (Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020). Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peran dan tanggung jawab PPAT atas kewajiban pembuatan Surat Pertanggungjawaban Keabsahan dan Kebenaran Dokumen Hak Tanggungan Elektronik dalam proses pendaftaran hak tanggungan elektronik. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini ialah yuridis normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ketentuan pembebanan tanggung jawab atas kebenaran materiil tersebut bertentangan dan tidak sesuai dengan pertanggungjawaban yang dibebankan PPAT dalam melaksanakan jabatannya membuat akta autentik di bidang hukum pertanahan, karena kebenaran materiil berkaitan erat dengan perbuatan melawan hukum, sementara perbuatan melawan hukum hanya dapat dilakukan oleh para pihak yang melakukan perbuatan, dan bukan menjadi tanggung jawab PPAT, sebagaimana akta autentik merupakan cerminan dari kehendak para pihak.

**Kata Kunci:** *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Hak Tanggungan Elektronik, Akta Autentik*

## ABSTRACT

Land Deed Officer (PPAT) on carrying out his duties of registering electronic mortgages is charged with the responsibility and obligation for all material truths and the authenticity of service documents through an the Letter of Accountability of the Legality and Validity of the Electronic Mortgage, as regulated in the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head National Land Agency of The Republic of Indonesia Number 5 Of 2020 concerning Electronically Integrated Mortgage Services (Permen ATR/KBPN No. 5 of 2020). This study aims to analyze the role and responsibility of PPAT for the obligation to make a statement of material truth in the electronic mortgage registration process. The research method used in this paper is normative juridical. The results of the study indicate that the provision of responsibility for the material truth is contradictory and inconsistent with the responsibility imposed by PPAT in carrying out its position in making authentic deeds in the field of land law, because material truth is closely related to unlawful acts, while unlawful acts can only be carried out by the parties who commit the act, and are not the responsibility of the PPAT, as the authentic deed is a reflection of the will of the parties.

**Keynote:** *Land Deed Officer, Electronic Mortgage Rights, Authentic Deed*

## 1. Pendahuluan

### 1.1. Latar Belakang Masalah

Seiring dengan berkembangnya ilmu pengetahuan dan teknologi terutama dalam akses informasi, berbagai macam keperluan manusia menjadi semakin mudah

untuk dipenuhi dengan penggunaan jaringan internet, yang juga meliputi digitalisasi layanan publik dalam sistem pemerintahan yang dilaksanakan secara daring. Demikian pula pelayanan dibidang pertanahan, Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) / Badan Pertanahan Nasional (BPN) melakukan terobosan besar dengan diluncurkannya layanan pertanahan berbasis elektronik dengan fasilitas terintegrasi yang diyakini akan semakin memudahkan pelayanan bidang pertanahan kepada masyarakat.

Layanan pertanahan yang diintegrasikan secara elektronik terdiri atas layanan elektronik Hak Tanggungan atau kemudian disebut Hak Tanggungan Elektronik (HTel) untuk layanan Hak Tanggungan, Roya, Cessie, dan Subrogasi, yang ketentuannya pertama kali diatur melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019.<sup>1</sup> Dalam pelaksanaannya, Permen TR/KBPN No. 9 Tahun 2019 tersebut dilihat belum mengatur secara menyeluruh terkait hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, sehingga kemudian untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi, dan kebutuhan masyarakat, diundangkan kembali Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020) yang mulai berlaku sejak diundangkannya yaitu tanggal 8 April 2020, dan mencabut serta menyatakan tidak berlaku Permen TR/KBPN No. 9 Tahun 2019.<sup>2</sup>

Adapun jenis layanan yang terdapat dalam sistem Hak Tanggungan Elektronik berdasarkan Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020 tersebut meliputi pendaftaran Hak Tanggungan, peralihan Hak Tanggungan, Perubahan nama kreditor dan Penghapusan Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 dengan ruang lingkup meliputi penyelenggaraan Sistem Hak Tanggungan Elektronik, mekanisme Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik, penolakan/pembatalan layanan, dan persiapan pelaksanaan sebagaimana diatur dalam Pasal 2. Komponen penyelenggaraan pelayanan Hak Tanggungan Elektronik terdiri dari Kementerian selaku penyelenggara, kantor pertanahan selaku pelaksana, Kreditor, dan PPAT, atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian selaku pengguna. Pengguna sistem Hak Tanggungan Elektronik kemudian diatur lebih lanjut dalam Pasal 7, yang meliputi Kreditor, dan PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian.<sup>3</sup>

PPAT sebagai pengguna dalam komponen penyelenggara pelayanan Hak Tanggungan Elektronik, diberikan definisinya dalam Pasal 1 angka 4 Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020 bahwa PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, sebagai bukti perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak

---

<sup>1</sup> Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, Permen ATR/KBPN No.9 Tahun 2019.

<sup>2</sup> Nurwulan, Pandam. "Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah". *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* No.1 Vol 28 Januari 2021, hlm. 185

<sup>3</sup> Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020, BN No. 349 Tahun 2020.

dalam daerah kerjanya masing-masing.<sup>4</sup> PPAT dalam melaksanakan jabatannya hanya berwenang membuat 8 (delapan) macam akta sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006, dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 antara lain ialah akta jual beli, tukar menukar, akta hibah, akta pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), akta pembagian hak bersama, akta pemberian hak tanggungan akta pemberian hak guna bangunan atas tanah hak milik dan akta pemberian hak pakai atas tanah hak milik.<sup>5</sup>

Peran PPAT sebagai pengguna pelayanan Hak Tanggungan Elektronik melalui mekanisme pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik, yaitu dalam hal permohonan pelayanan Hak Tanggungan Elektronik yang diajukan Kreditor berupa pendaftaran Hak Tanggungan atau Peralihan Hak Tanggungan, dimana PPAT bertugas untuk menyampaikan dokumen kelengkapan persyaratan dalam Sistem Hak Tanggungan Elektronik yang disediakan oleh Kementerian sebagaimana diatur dalam Pasal 9 ayat (2).<sup>6</sup> Lebih lanjut dalam Pasal 10, dirumuskan pula bahwa PPAT dalam menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan disertai dengan Surat Pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan, yang format surat dan ketentuan pengisiannya tercantum dalam Lampiran dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020. Apabila dilihat dalam format Surat Pertanggungjawaban Keabsahan dan Kebenaran Dokumen, yang akan diisi oleh PPAT yang bersangkutan dalam melakukan pelayanan Hak Tanggungan Elektronik, terdapat klausul yang menyatakan bahwa dokumen dan data yang PPAT tersebut unggah ke sistem elektronik adalah benar dan sesuai dengan dokumen fisik, dan PPAT tersebut bertanggung jawab sesuai dengan tugas jabatannya selaku PPAT dengan rumusan sebagai berikut:<sup>7</sup>

*“Dengan ini menyatakan bahwa dokumen dan data yang saya unggah ke sistem elektronik adalah benar dan sesuai dengan dokumen fisik, dan saya bertanggung jawab sesuai dengan tugas jabatan saya selaku PPAT.”*

Klausul dalam surat pertanggungjawaban tersebut bersifat sangat multitafsir karena membuka kemungkinan untuk dapat dimaknai secara luas bahwa PPAT turut bertanggungjawab atas seluruh dokumen dan data yang PPAT tersebut unggah ke sistem elektronik, yang apabila didasarkan pada tahapan pembebanan Hak Tanggungan konvensional sesuai ketentuan terdahulu meliputi Akta Pembebanan Hak Tanggungan atau Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan. Warkah yang dimaksud meliputi surat-surat bukti

---

<sup>4</sup> *Ibid.*, Ps. 1 angka 4

<sup>5</sup> Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, (Jakarta: Prenadamedia, 2016), hlm. 121.

<sup>6</sup> Nurul Nadira, “Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Yang Akan Dilaksanakan Di Badan Pertanahan”, *Fairness and Justice : Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, Volume 17 Nomor II November 2019, Hlm. 164

<sup>7</sup> Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020, BN No. 349 Tahun 2020, Lampiran I.

yang berkaitan dengan objek hak tanggungan, termasuk didalamnya sertipikat hak atas tanah.<sup>8</sup> Kewajiban dan tanggung jawab penggugahan surat pertanggungjawaban tersebut sangat memberatkan PPAT, terlebih lagi dengan adanya ketentuan dalam Pasal 20 bahwa kebenaran materiil dokumen yang menjadi dasar hasil Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik bukan merupakan tanggung jawab Kantor Pertanahan, melainkan sepenuhnya menjadi tanggung jawab pengirim dokumen, yang dalam hal ini ialah PPAT. Pasal 20 juga memberikan pengaturan bahwa dalam hal terdapat dokumen yang dinyatakan palsu dan digunakan sebagai dasar penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik, maka pegawai Kantor Pertanahan tidak dapat dikenai pertanggungjawaban secara hukum, dan sepenuhnya menjadi tanggung jawab pengirim dokumen baik pidana maupun perdata, yang dalam hal ini kembali lagi ialah PPAT sebagai pengguna layanan Hak Tanggungan Elektronik.<sup>9</sup>

Tanggung jawab dan kewajiban PPAT dalam melaksanakan jabatannya berlandaskan pada ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Untuk PPAT yang juga merangkap jabatan sebagai Notaris, terdapat korelasi antara Undang-Undang Jabatan Notaris, Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan kode etik profesinya, sehingga untuk PPAT yang merangkap jabatan sebagai Notaris, berlaku pula terhadapnya Undang-Undang Jabatan Notaris dan segala ketentuan terkait tanggung jawab, kewajiban, larangan dan ketentuan dalam melaksanakan jabatannya termasuk daripadanya ialah ketentuan terkait kewajiban Notaris dalam mencari kebenaran formil dan materil dalam pembuatan suatu akta autentik dan kekuatan pembuktian dari akta autentik tersebut.<sup>10</sup>

Sebagaimana PPAT juga merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun, maka berlaku pula terhadapnya ketentuan mengenai kekuatan pembuktian akta autentik sebagaimana terhadap Notaris, yang terdiri atas kekuatan pembuktian materil, kekuatan pembuktian formil dan kekuatan pembuktian lahiriah.<sup>11</sup> Pembuktian materiil ialah bahwa keterangan atau pernyataan yang dituangkan/dimuat dalam suatu akta autentik adalah sebenar-benarnya keterangan yang disampaikan kepada pejabat umum, bahwa perkataan yang kemudian dituangkan/dimuat dalam akta harus dinilai telah benar berkata demikian. Jika ternyata pernyataan/keterangan para penghadap tersebut menjadi tidak benar, maka hal tersebut menjadi tanggung jawab para pihak itu tersebut sendiri. Notaris dan PPAT sebagai pejabat umum terlepas dari tanggung jawab tersebut. Dengan demikian, isi akta mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, menjadi bukti yang sah untuk/diantara para pihak<sup>12</sup>.

---

<sup>8</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta : Djambaran, 2007), hlm. 223.

<sup>9</sup> Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020, BN No. 349 Tahun 2020, Ps. 20.

<sup>10</sup> Indonesia, *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP. No 24 Tahun 2016, LN No. 120 Tahun 2016, TLN No. 53893, Ps. 1 Angka 1.

<sup>11</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, cet.4 (Jakarta: Erlangga, 1996), hlm 47

<sup>12</sup> Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2013), hlm. 73

Apabila ditelaah lebih lanjut, dapat dilihat adanya ketidaksesuaian antara ketentuan pembebanan tanggung jawab atas kebenaran materiil dokumen pelayanan Hak Tanggungan Elektronik kepada PPAT melalui Surat Pertanggungjawaban Keabsahan dan Kebenaran Dokumen sebagaimana yang diatur dalam Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020 dengan pertanggungjawaban yang dibebankan PPAT dalam melaksanakan jabatannya membuat akta autentik di bidang hukum pertanahan, bahwa PPAT seharusnya tidak dibebankan tanggung jawab dalam hal terdapat dokumen yang dinyatakan palsu dan digunakan sebagai dasar penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik, selain daripada apa yang telah sebenar-benarnya diterangkan oleh para pihak yang hadir di hadapannya dalam proses pembebanan Hak Tanggungan Elektronik tersebut.

Permasalahan terkait tanggung jawab PPAT tersebut sangat menarik untuk dikaji dalam penelitian yang berjudul "Perlindungan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembebanan Hak Tanggungan Elektronik (Tinjauan Pembuktian Materiil Akta Otentik Surat Pertanggungjawaban Keabsahan Dan Kebenaran Dokumen Hak Tanggungan Elektronik)". Sebelumnya sudah terdapat penelitian serupa yang membahas mengenai tanggung jawab PPAT dalam pembebanan Hak Tanggungan Elektronik, dengan judul "Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik" yang ditulis oleh Shirley Zerlinda Anggraeni dan Marwanto, dimana hasil dari penelitian tersebut ialah memberikan saran kepada PPAT untuk tidak memproses pendaftaran hak tanggungan jika terdapat kesalahan persyaratan dokumen atau dokumen tidak lengkap.<sup>13</sup> Adapun penulisan dalam penelitian ini lebih menekankan pada langkah apa yang dapat dilakukan PPAT sebagai pejabat umum dalam pelaksanaan proses hak tanggungan elektronik agar terlindung dari beban tanggung jawab dalam hal terdapat dokumen yang dinyatakan palsu dan digunakan sebagai dasar penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik.

## 1.2. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta autentik dan pendaftaran hak atas tanah sesuai Peraturan Jabatan PPAT?
2. Bagaimana pertanggungjawaban PPAT dalam pembuktian materiil akta autentik terkait Surat Pertanggungjawaban Keabsahan dan Kebenaran Dokumen Hak Tanggungan Elektronik?

## 1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan di atas, maka tujuan penulisan dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta autentik dan pendaftaran hak atas tanah sesuai Peraturan Jabatan PPAT
2. Untuk mengetahui pertanggungjawaban PPAT dalam pembuktian materiil akta autentik terkait Surat Pertanggungjawaban Keabsahan dan Kebenaran Dokumen Hak Tanggungan Elektronik

---

<sup>13</sup> Shirley Zerlinda Anggraeni dan Marwanto, "Kewenangan dan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik." *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan* 5, No. 2: hlm. 261-273.

## 2. Metode Penelitian

Bentuk penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis-normatif, dimana penelitian ini bertujuan menganalisis permasalahan hukum yang timbul dengan mengacu dan bersumber pada norma hukum yang terdapat pada peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, dengan metode penelitian kepustakaan dengan cara meneliti bahan pustaka.<sup>14</sup> Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yaitu data yang telah dalam keadaan siap pakai dan dapat diperoleh tanpa terikat waktu dan tempat.<sup>15</sup> Data sekunder berkaitan dengan hukum jaminan, hukum pertanahan, serta ketentuan mengenai peraturan jabatan dan kode etik Notaris dan PPAT berupa buku, artikel, jurnal ilmiah, dan peraturan perundang-undangan serta putusan pengadilan terkait, serta wawancara dengan narasumber yang memiliki keahlian khusus dalam hukum jaminan, hukum pertanahan, serta ketentuan mengenai peraturan jabatan dan kode etik Notaris dan PPAT.

Alat pengumpulan data dalam penelitian ini berupa studi dokumen, dimana studi dokumen ini dilakukan untuk mendapat data sekunder, berupa bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan antara lain Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, Peraturan Pemerintah tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor 24 Tahun 2016, Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah Nomor 24 tahun 1997, dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020. Bahan hukum sekunder meliputi buku, hasil penelitian, dan artikel yang berhubungan dengan permasalahan mengenai Hak Tanggungan Elektronik dan tanggung jawab PPAT dalam pembuktian akta otentik. Bahan hukum tersier berupa kamus hukum, kamus ekonomi, kamus bahasa Indonesia, kamus bahasa Inggris, serta artikel-artikel lainnya yang berasal dari dalam maupun luar negeri untuk mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

## 3. Hasil dan Pembahasan

### 3.1. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Autentik

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) didefinisikan sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai suatu perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT (yang selanjutnya akan disebut sebagai PP 37/1998). Dalam jabatannya, PPAT diberikan tugas pokok dan kewenangan dalam sebuah cakupan khusus yang diatur di dalam Pasal 2 PP 37/1998, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan

---

<sup>14</sup> Sri Mamudji, et al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, cet. 1, (Depok : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia 2005), hlm. 9-10.

<sup>15</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, hlm. 37

dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah jual beli; tukar-menukar; hibah; pemasukan dalam perusahaan (inbreng); pembagian harta bersama; pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik; pemberian Hak Tanggungan; pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Dalam melaksanakan tugas pokoknya, PPAT diberikan kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai akta autentik untuk semua perbuatan hukum dalam Pasal 2 ayat (2) tersebut. Namun perlu diperhatikan pula bahwa akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang berhak dibuat oleh PPAT hanyalah meliputi hak yang terletak di dalam daerah kerjanya. Sementara, Akta tukar-menukar pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta.<sup>16</sup>

Mengenai jabatan PPAT tersebut, secara khusus Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (yang selanjutnya akan disebut sebagai UUHT) dapat juga dijadikan dasar hukum keberlakuan jabatan PPAT. Dalam kaitannya dengan hak tanggungan, PPAT disebut sebagai pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>17</sup> Dalam UUHT maupun peraturan perundang-undangan lain, tidak dijabarkan definisi khusus mengenai sebutan pejabat umum dalam jabatan PPAT, namun pada dasarnya pejabat umum ini diambil dari istilah *Openbare Ambtenaren* yang dipahami sebagai pejabat yang memiliki tugas yang bertalian dengan kepentingan publik, atau dapat disamakan sebagai pejabat publik.<sup>18</sup> Sehingga, dengan itu dapat dimaknai bahwa kewenangan membuat akta autentik berkaitan dengan jabatan PPAT hanya dapat dilakukan oleh pihak-pihak tertentu yang telah disahkan negara sebagai pejabat publik sehingga dapat dikualifikasikan sebagai pejabat umum.

Sebagai eksekusi dari pengangkatan PPAT tersebut, tugas pendaftaran hak atas tanaah tersebut diberikan kepada PPAT untuk sekaligus membantu kerja dari BPN. Adapun seluruh tugas yang diejewantahkan ke dalam kewenangan masing-masing jabatan bersifat sangat penting dan dibutuhkan karena pejabat-pejabat publik tersebut adalah pelaksana tugas-tugas personifikasi negara. Tugas personifikasi negara yang dijalankan oleh PPAT adalah kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*Bijhouding*). Kegiatan tersebut nantinya akan berkaitan erat dengan kekuasaan hukum yang diberikan kepada PPAT, yaitu pemindahan hak atas tanah; pemindahan hak

---

<sup>16</sup> Indonesia, Peraturan Pemerintah Peraturan Jabatan PPAT, PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746, Ps. 4.

<sup>17</sup> Indonesia, *Undang-Undang hak Tanggungan*, Ps. 1 angka (4).

<sup>18</sup> Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan)*, cet. 1 (Bandung: CV. Mandar Maju, 2009), hlm. 16.

miliki atas satuan rumah susun; pembebanan hak atas tanah (APHT); dan surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT).<sup>19</sup>

Mengenai pengaturan teknis pendaftaran hak atas tanah, Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (yang selanjutnya disebut sebagai PP Pendaftaran Tanah) mewajibkan agar akta autentik yang dibuat oleh PPAT beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan didaftarkan ke Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 hari sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Akta autentik yang dibuat tersebut tetap harus berkaitan dengan 9 macam akta autentik yang diperbolehkan untuk dibuat oleh PPAT sebagaimana dibahas di atas dalam Pasal 2 ayat (2) PP 37/1998. Atas akta-akta tersebut, PPAT wajib memeriksa syarat sahnya perbuatan hukum yang tertera dalam akta, dengan melakukan langkah-langkah preventif, yaitu mencocokkan data dalam sertifikat yang dilampirkan oleh pemohon akta dengan sertifikat yang didaftarkan di Kantor Pertanahan. PPAT juga wajib memastikan apakah syarat-syarat pembuatan akta telah dipenuhi sebelum pemohon mengajukan pembuatan akta ke PPAT, karena apabila tidak dipenuhi, PPAT berhak untuk menolak pembuatan akta, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 39 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah. Penolakan ini, selain untuk kepentingan pendaftaran tanah dan kantor pertanahan, juga ditujukan untuk melindungi PPAT dari sanksi-sanksi yang dapat dikenakan kepadanya apabila akta yang dibuatnya tidak didasarkan pada alas hak yang sah.

Secara khusus, sanksi yang dapat dikenakan kepada PPAT terkait seluruh pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dalam proses pendaftaran tanah tertera di dalam Bab VIII PP Pendaftaran Tanah. Bahwa apabila ditemukan adanya pengabaian-pengabaian oleh PPAT terkait kewajibannya mengenai pembuatan akta dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 PP Pendaftaran Tanah, maupun terhadap ketentuan dan petunjuk oleh Menteri/ pejabat yang ditunjuk, PPAT dapat dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti rugi oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh pengabaian ketentuan-ketentuan tersebut.<sup>20</sup>

### **3.2. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik**

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020) memberikan pengertian bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pengguna dalam komponen penyelenggara pelayanan Hak Tanggungan Elektronik dalam Pasal 1 angka 4 ialah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, sebagai bukti perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.<sup>21</sup> Peran

---

<sup>19</sup> Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, cet. 8 (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hlm. 94.

<sup>20</sup> Indonesia, Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 2043, Ps. 62.

<sup>21</sup> Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pelayanan Hak*



PPAT sebagai pengguna pelayanan Hak Tanggungan Elektronik melalui mekanisme pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik diatur dalam beberapa pasal, yang pertama ialah dalam Pasal 9 Ayat (2), yaitu dalam hal permohonan pelayanan Hak Tanggungan Elektronik yang diajukan Kreditor berupa pendaftaran Hak Tanggungan atau Peralihan Hak Tanggungan, PPAT bertugas untuk menyampaikan dokumen kelengkapan persyaratan dalam Sistem Hak Tanggungan Elektronik yang disediakan oleh Kementerian dengan rumusan sebagai berikut:<sup>22</sup>

- “(1) Kreditor mengajukan permohonan Pelayanan HT-el melalui Sistem HT-el yang disediakan oleh Kementerian.*
- (2) Dalam hal permohonan Pelayanan HT-el sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pendaftaran Hak Tanggungan atau peralihan Hak Tanggungan, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh PPAT.”*

Tanggung jawab PPAT dalam menyampaikan dokumen kelengkapan persyaratan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik lebih lanjut kemudian diatur dalam ketentuan Pasal 10 Permen ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020, bahwa PPAT dalam menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan disertai dengan Surat Pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan, yang format surat dan ketentuan pengisiannya tercantum dalam Lampiran dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020 dengan rumusan sebagai berikut:<sup>23</sup>

- “(1) PPAT menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan Sistem HT-el.*
- (2) Penyampaian dokumen dilengkapi dengan Surat Pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan.*
- (3) Seluruh dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disimpan oleh PPAT.*
- (4) Format Surat Pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.”*

Pasal 10 memberikan ketentuan mengenai adanya Surat Pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan yang formatnya diatur dalam Lampiran I Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020. Apabila dilihat dalam format Surat Pertanggungjawaban Keabsahan dan Kebenaran Dokumen yang akan diisi oleh PPAT yang bersangkutan dalam melakukan pelayanan Hak Tanggungan Elektronik, terdapat klausul yang menyatakan bahwa dokumen dan data yang PPAT tersebut unggah ke sistem elektronik adalah benar dan sesuai dengan dokumen fisik, dan PPAT tersebut bertanggung jawab sesuai dengan tugas jabatannya selaku PPAT dengan klausul *“Dengan ini menyatakan bahwa dokumen dan data yang saya unggah ke sistem elektronik adalah benar dan sesuai dengan dokumen fisik, dan saya bertanggung jawab sesuai dengan tugas jabatan saya selaku PPAT.”*. Klausul dalam surat pertanggungjawaban tersebut bersifat sangat multitafsir karena membuka

---

*Tanggung Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020, BN No. 349 Tahun 2020, Ps. 1 Angka (4).*

<sup>22</sup> Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020, BN No. 349 Tahun 2020, Ps. 9 Ayat (2).

<sup>23</sup> Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020, BN No. 349 Tahun 2020, Ps. 10.

kemungkinan untuk dapat dimaknai secara luas bahwa PPAT turut bertanggung jawab atas seluruh dokumen dan data yang PPAT tersebut unggah ke sistem elektronik, sementara dalam pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik keseluruhan dokumen dan data merupakan dokumen dan data para penghadap, dan PPAT sesuai tugas jabatannya bertanggung jawab sebatas apa yang disampaikan oleh para penghadap.

Kewajiban dan tanggung jawab pengunggahan surat pertanggungjawaban tersebut sangat memberatkan PPAT, terlebih lagi dengan adanya ketentuan dalam Pasal 20 Permen ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 bahwa kebenaran materiil dokumen yang menjadi dasar hasil Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik bukan merupakan tanggung jawab Kantor Pertanahan, melainkan sepenuhnya menjadi tanggung jawab pengirim dokumen, yang dalam hal ini ialah PPAT.<sup>24</sup> Pasal 20 juga memberikan pengaturan bahwa dalam hal terdapat dokumen yang dinyatakan palsu dan digunakan sebagai dasar penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik, maka pegawai Kantor Pertanahan tidak dapat dikenai pertanggungjawaban secara hukum, dan sepenuhnya menjadi tanggung jawab pengirim dokumen baik pidana maupun perdata, yang dalam hal ini kembali lagi ialah PPAT sebagai pengguna layanan Hak Tanggungan Elektronik.<sup>25</sup>

Tanggung jawab dan kewajiban PPAT dalam melaksanakan jabatannya berlandaskan pada ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Untuk PPAT yang juga merangkap jabatan sebagai Notaris, terdapat korelasi antara Undang-Undang Jabatan Notaris, Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan kode etik profesinya, sehingga untuk PPAT yang merangkap jabatan sebagai Notaris, berlaku pula terhadapnya Undang-Undang Jabatan Notaris dan segala ketentuan terkait tanggung jawab, kewajiban, larangan dan ketentuan dalam melaksanakan jabatannya termasuk daripadanya ialah ketentuan terkait kewajiban Notaris dalam mencari kebenaran formil dan materil dalam pembuatan suatu akta autentik dan kekuatan pembuktian dari akta autentik tersebut.<sup>26</sup>

Sebagaimana PPAT juga merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun, maka berlaku pula terhadapnya ketentuan mengenai kekuatan pembuktian akta autentik sebagaimana terhadap Notaris, yang terdiri atas kekuatan pembuktian materil, kekuatan pembuktian formil dan kekuatan pembuktian lahiriah.<sup>27</sup> Kekuatan pembuktian lahiriah didasarkan pada keadaan lahir, keadaan yang tampak, yaitu pada

---

<sup>24</sup> Dwina Natania, Lastuti Abubakar, *et al*, "Penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Setelah Diberlakukannya Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik", *Actra Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad*, Volume 3, Nomor 2, Juni 2020, Hlm 286

<sup>25</sup> Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020, BN No. 349 Tahun 2020, Ps. 20.

<sup>26</sup> Indonesia, *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP. No 24 Tahun 2016, LN No. 120 Tahun 2016, TLN No. 53893, Ps. 1 Angka 1.

<sup>27</sup> Dedy Pramono, "Kekuatan Pembuktian Akta Yang Dibuat Oleh Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata di Indonesia". *Lex Journalica Volume 12 Nomor 3*, Desember 2015, Hlm. 254

kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta autentik.<sup>28</sup> Sehingga secara lahiriah tidak perlu dipertentangkan dengan alat bukti lainnya dan nilai pembuktian terletak dari melihat akta tersebut apa adanya.<sup>29</sup>

Sementara kekuatan pembuktian formil mengandung pengertian bahwa akta autentik harus memberikan kepastian bahwa suatu kejadian fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh pejabat yang bersangkutan yang dalam hal ini ialah PPAT, atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta.<sup>30</sup> Dalam hal secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, waktu menghadap, para menghadap, paraf dan tanda tangan para menghadap.<sup>31</sup> Sementara untuk pembuktian materiil ialah bahwa keterangan atau pernyataan yang dituangkan/dimuat dalam suatu akta autentik adalah sebenar-benarnya keterangan yang disampaikan kepada pejabat umum, bahwa perkataan yang kemudian dituangkan/dimuat dalam akta harus dinilai telah benar berkata demikian. Jika ternyata pernyataan/keterangan para menghadap tersebut menjadi tidak benar, maka hal tersebut menjadi tanggung jawab para pihak itu tersebut sendiri. Notaris dan PPAT sebagai pejabat umum terlepas dari tanggung jawab tersebut. Dengan demikian, isi akta mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, menjadi bukti yang sah untuk/diantara para pihak.<sup>32</sup>

Dengan demikian dapat dipahami bahwa ketentuan pembebanan tanggung jawab atas kebenaran materiil dokumen pelayanan Hak Tanggungan Elektronik kepada PPAT melalui Surat Pertanggungjawaban Keabsahan dan Kebenaran Dokumen sebagaimana yang diatur dalam Permen ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik bertentangan dan tidak sesuai dengan pertanggungjawaban yang dibebankan PPAT dalam melaksanakan jabatannya membuat akta autentik di bidang hukum pertanahan, bahwa PPAT seharusnya tidak dibebankan tanggung jawab dalam hal terdapat dokumen yang dinyatakan palsu dan digunakan sebagai dasar penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik, selain daripada apa yang telah sebenar-benarnya diterangkan oleh para pihak yang hadir di hadapannya dalam proses pembebanan Hak Tanggungan Elektronik tersebut.

Atas ketidaksesuaian dan pertentangan ketentuan antara Permen ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), apabila menghadapi kasus yang berkaitan dengan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik, yang dapat dilakukan PPAT ialah meminta surat pernyataan dari para menghadap baik kreditur maupun debitur yang menyatakan bahwa surat atau dokumen yang diperlihatkan kepada PPAT guna pembebanan hak tanggungan, adalah dokumen yang benar secara formil dan materil yang para pihak terima dari instansi yang membuatnya, jika terjadi

---

<sup>28</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *Pematuran Jabatan Notaris*, cet.4 (Jakarta: Erlangga, 1996), hlm 47

<sup>29</sup> Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2013), hlm.72

<sup>30</sup> Christian Sasauw, "Tinjauan Yuridis tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris", *Lex Privatum*, Vol.III, No.1, Januari-Maret 2015

<sup>31</sup> Doddy Radjasa Waluyo, *Hanya Ada Satu Pejabat Umum Notaris*, (Jakarta: Media Notariat, 2001), hlm. 41

<sup>32</sup> Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, hlm. 73.

masalah hukum baik pidana, perdata, maupun administrasi, menjadi tanggung jawab para pihak sepenuhnya dan tidak akan melibatkan PPAT dengan cara dan bentuk apapun. Pernyataan ini kemudian dilekatkan pada akta yang bersangkutan yang disimpan di kantor PPAT, dan diunggah bersamaan ke sistem elektronik sebagai dokumen kelengkapan persyaratan.<sup>33</sup> Dengan demikian PPAT dapat terbebas dari kewajiban dan tanggung jawab atas kebenaran materiil dokumen pelayanan Hak Tanggungan Elektronik yang dibebankan oleh Permen ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020, dan tanggung jawab pengirim dokumen sebagaimana diatur dalam Pasal 20 Permen ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 menjadi sepenuhnya tanggung jawab para penghadap dan bukan PPAT.

#### 4. Kesimpulan

Dengan adanya sistem layanan Hak Tanggungan Elektronik, Undang-Undang melalui Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020 memberikan tanggung jawab kepada PPAT untuk menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan disertai dengan surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan. Selain itu juga PPAT diwajibkan untuk bertanggung jawab atas seluruh kebenaran materiil dokumen yang menjadi dasar hasil Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik. Kedua kewajiban ini memberatkan PPAT serta tidak selaras dengan pertanggungjawaban umum yang dibebankan PPAT dalam melaksanakan jabatannya membuat akta autentik di bidang hukum pertanahan, bahwa PPAT seharusnya tidak dibebankan tanggung jawab dalam hal terdapat dokumen yang dinyatakan palsu dan digunakan sebagai dasar penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik, selain daripada apa yang telah sebenar-benarnya diterangkan oleh para pihak yang hadir di hadapannya dalam proses pembebanan Hak Tanggungan Elektronik tersebut. Bahwa atas ketidaksesuaian tersebut dapat diselesaikan apabila PPAT memintakan surat pernyataan dari para penghadap baik kreditur maupun debitur yang berisi bahwa surat atau dokumen yang diperlihatkan kepada PPAT guna pembebanan hak tanggungan, adalah dokumen yang benar secara formil dan materil yang para pihak terima dari instansi yang membuatnya, jika terjadi masalah hukum baik pidana, perdata, maupun administrasi, menjadi tanggung jawab para pihak sepenuhnya dan tidak akan melibatkan PPAT dengan cara dan bentuk apapun. Pernyataan ini kemudian dilekatkan pada akta yang bersangkutan yang disimpan di kantor PPAT, dan diunggah bersamaan ke sistem elektronik sebagai dokumen kelengkapan persyaratan.

#### Daftar Pustaka

##### Buku

- Adjie, Habib. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung: Refika Aditama, 2013.
- Adjie, Habib. *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan)*. Cet. 1. Bandung: CV. Mandar Maju, 2009.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*. Cet.11. Jakarta: Djambatan. 2007.
- HS, Salim. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Cet. 8. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.

---

<sup>33</sup>Habib Adjie, "Masalah dan Solusi Terpilih Hak Tanggungan Elektronik (Perspektif PPAT)", (makalah disampaikan pada Webinar Pengurus Daerah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Pekanbaru tentang Review & Refresh Hak Tanggungan: Serba-Serbi, Permasalahan dan Solusi dalam Praktek PPAT, 28 Agustus 2020), hlm. 13.

- Mamudji, Sri. et al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Santoso, Urip. *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*. Jakarta: Prenadamedia, 2016.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo, 1994.
- Tobing, G.H.S. Lumban, *Peraturan Jabatan Notaris*. Cet.4. Jakarta: Erlangga, 1996.
- Waluyo, Doddy Radjasa. *Hanya Ada Satu Pejabat Umum Notaris*. Jakarta: Media Notariat, 2001.

### **Jurnal**

- Anggraeni, Shirley Zerlinda, dan Marwanto Marwanto. "Kewenangan dan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik." *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan* 5, No. 2 (2020): 261-273.
- Dewi, IGA Gangga Santi, and Mira Novana Ardani. "Kebijakan Penjaminan Tanah Melalui Hak Tanggungan di Indonesia (Studi Penjaminan Hak Tanggungan Elektronik di Kabupaten Badung Provinsi Bali)." *Law, Development and Justice Review* 3, no. 1 (2020): 57-69.
- Imanda, Nadia. "Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik." *Notaire* 3, no. 1 (2020): 151-164.
- Nadira, Nurul. "Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Yang Akan Mulai Dilaksanakan Di Badan Pertanahan." *Fairness and Justice: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum* 17, no. 2 (2019): 162-165.
- Natania, Dwina, Lastuti Abubakar, and Nanda A. Lubis. "Penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Setelah Diberlakukannya Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik." *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 3, no. 2 (2020): 273-291.
- Nurwulan, Pandam. "Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 28, no. 1 (2021): 183-202.
- Pramono, Dedy. "Kekuatan pembuktian akta yang dibuat oleh notaris selaku pejabat umum menurut hukum acara perdata di Indonesia." *Lex Jurnalica* 12, no. 3 (2015): 147736.
- Sasauw, Christin. "Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris." *Lex Privatum* 3, no. 1 (2015): 98-109.

### **Makalah**

- Adjie, Habib. "Masalah dan Solusi Terpilih Hak Tanggungan Elektronik (Perspektif PPAT)". (makalah disampaikan pada Webinar Pengurus Daerah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Pekanbaru tentang Review & Refresh Hak Tanggungan : Serba-Serbi, Permasalahan dan Solusi dalam Praktek PPAT, 28 Agustus 2020)

### **Tesis**

- Nasir, Nevi Putri Vilanti. *Perlindungan Hukum Bank Sebagai Kreditor Terhadap Obyek Hak Tanggungan Yang Diperoleh Dari Hasil Tindak Pidana Korupsi*.

(Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2701K/Pdt/2017). Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia. Depok, 2019.

Sani, Isanova Kurnia. Pengikatan Hak Tanggungan Atas Tanah Harta Peninggalan Yang Dibuat Tanpa Persetujuan Ahli Waris. (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1228K/PDT/2018). Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia. Depok, 2019.

### Website

Devita, Irma. "Permasalahan Seputar HT Elektronik, Roya, Take Over dan Pengikatan Jaminan Atas Project Pembangunan Real Estate". (21 Oktober 2020) . <https://irmadevita.com/2020/permasalahan-seputar-ht-elektronik-roya-take-over-dan-pengikatan-jaminan-atas-project-pembangunan-real-estate/> Diunduh pada 02 Oktober 2021.

### Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia. *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No. 5, LN No. 104 Tahun 1960.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP. No 10 Tahun 1961, LN No. 28 Tahun 1961, TLN No. 2171.

\_\_\_\_\_. *Undang Undang tentang Hak Tanggungan*. UU No. 4 Tahun 1996, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP. No 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 2043.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP. No 24 Tahun 2016, LN No. 120 Tahun 2016, TLN No. 53893.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*. Permen ATR/KBPN No. 9 Tahun 2019

\_\_\_\_\_. *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*. Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020. BN No. 349 Tahun 2020

Kitab *Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*. Diterjemahkan oleh Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita, 2008.