

**LEGALITAS KEAMANAN SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN**

**ELEKTRONIK SEBAGAI ALAT BUKTI**

**TESIS**



**Oleh :**

**NAMA MHS. : ASTRID CERYLLIA LEESLEY, S.H.**

**NIM : 19921043**

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN  
PROGRAM MAGISTER FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**2022**

**LEGALITAS KEAMANAN SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN  
ELEKTRONIK SEBAGAI ALAT BUKTI  
TESIS**



**Oleh :**

**NAMA MHS. : ASTRID CERYLLIA LEESLEY, S.H.**

**NIM : 19921043**

**Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis  
Program Studi Kenotariatan Program Magister dan dinyatakan LULUS  
pada hari Jumat, Tanggal 23 Bulan Desember Tahun 2022**

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN  
PROGRAM MAGISTER FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**2022**



## HALAMAN PENGESAHAN

### LEGALITAS KEAMANAN SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK SEBAGAI ALAT BUKTI

Oleh :

Nama Mhs. : **Astrid Ceryllia Leesley, S.H.**  
No. Pokok Mhs. : **19921043**

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis  
Program Studi Kenotariatan Program Magister dan dinyatakan  
**LULUS** pada hari Jumat, Tanggal 23 Bulan Desember Tahun 2022

Pembimbing 1

**Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.**

Yogyakarta, .....

Pembimbing 2

**Rio Kustianto Wironegoro, S.H., M.Hum.**

Yogyakarta, .....

Anggota Penguji

**Bambang Sutiyoso, S.H., M.Hum.**

Yogyakarta, .....

Mengetahui  
Ketua Program Studi Kenotariatan  
Program Magister Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia



**Dr. Nurjihad, S.H., M.**

## MOTTO

*“Sesuatu yang belum dikerjakan seringkali tampak mustahil, kita baru yakin kalau kita telah berhasil melakukannya dengan baik”*

(Evelyn Underhill)

*“Diwajibkan atas kamu berperang, padahal itu tidak menyenangkan bagimu. Tetapi boleh jadi kamu tidak menyenangi sesuatu, padahal itu baik bagimu, dan boleh jadi kamu menyukai sesuatu, padahal itu tidak baik bagimu. Allah mengetahui, sedang kamu tidak mengetahui.”*

(Surah Al-Baqarah Ayat 216)

## PERSEMBAHAN

*Kepada keluargaku yang tercinta*

*dan*

*Almamater Universitas Islam Indonesia khususnya Program Studi Kenotariatan*

*Program Magister Fakultas Hukum yang saya banggakan*

**ORISINILITAS KARYA TULIS ILMIAH/TUGAS AKHIR MAHASISWA  
PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

*Bismillahirrahmanirrahim*

Yang bertandatangan dibawah ini, saya:

Nama : **ASTRID CERYLLIA LEESLEY, S.H.**

No. Mahasiswa : **19921043**

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan karya tulis ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul:

**LEGALITAS KEAMANAN SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN  
ELEKTRONIK SEBAGAI ALAT BUKTI**

Karya Ilmiah ini akan saya ajukan kepada tim penguji dalam ujian pendadaran yang diselenggarakan oleh Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar Asli (Orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan "*Penjiplakan karya ilmiah (Plagiat)*".
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada perpustakaan Fakultas Hukum UII dan Perpustakaan dilingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut secara wajar dan tanpa unsur komersial.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan butir 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya, di depan 'Majelis' atau 'Tim' Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan Fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum UII.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Dibuat di : Wonosobo  
Pada tanggal : 28 Desember 2022  
Yang membuat pernyataan,



*[Handwritten Signature]*  
Astrid Ceryllia Leesley, S.H.  
19921043



## KATA PENGANTAR



*Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh*

*Alhamdulillah* rabbil'alam, puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT berkat karunia dan hidayah-Nya, tak luput sholawat serta salam penulis curahkan kepada Nabi Muhammad SAW, para sahabatnya serta setiap orang yang selalu menghidupkan sunnah beliau sampai hari kiamat nanti. Sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Tugas akhir yang berjudul: **“LEGALITAS KEAMANAN SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK SEBAGAI BUKTI”** ini disusun untuk memenuhi persyaratan akademis dalam memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sebagaimana manusia biasa, penulis sadar akan kekurangan dan ketidakmampuan penulis, yang dalam penyusunan tugas akhir ini banyak sekali bantuan, bimbingan dan pengarahan dari berbagai pihak yang penulis terima.

Dalam kesempatan ini penulis haturkan rasa hormat dan ucapan terimakasih sedalam-dalamnya kepada :

1. Allah SWT, yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini.
2. Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

3. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia
4. Bapak Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D. selaku dosen pembimbing tesis yang telah berkenan meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, ilmu serta arahan yang konstruktif dengan penuh kesabaran, ketelitian dan kearifannya
5. Bapak Rio Kustianto Wironegoro, S.H., M.Hum. selaku dosen pembimbing tesis, yang telah memberikan banyak arahan, meluangkan waktu ditengah kesibukannya serta kesabarannya sehingga tesis ini dapat saya selesaikan dengan sebaik-baiknya.
6. Keluarga penulis yang selalu memberikan dukungan dan semangat serta doa yang selalu dipanjatkan dan tidak pernah putus, Bapak Gamal Sukendro dan Mama Evi Lois serta kedua ponakan Althav dan Fillio yang tidak pernah henti menyemangati supaya Tugas Akhir cepat selesai.
7. Kepada Alm. Kakak Kevin Alief Saputra yang selalu menjadi motivasi untuk terus dapat membanggakan kedua orang tua.
8. Para teman- teman berkuliah dulu, Indah Aulia, Almalya Jasmine, Tiara Kusma dan yang lainnya yang tidak akan cukup jika disebut semua, yang sudah menjadi tempat curhat tentang apapun, tanpa kenal waktu, bahkan sebagai teman menginap dan teman begadang, yang telah membuat kehidupan perkuliahan menjadi berwarna.
9. Terima kasih kepada geng gabut saya Fidila Ulimatin, Desyanita, Charisma



10. Terima kasih kepada EXO dan EXO-L yang karena kehadirannya dan keberadaannya di dunia telah memberikan semangat, inspirasi, dan pembelajaran hidup

Harapan penulis dengan tersusunnya tugas akhir ini InsyaAllah berguna bagi penulis dan pembaca. Semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan rahmat hidayah dan innayah-Nya kepada kita semua dalam suasana Iman, Islam dan Ihsan Amin.

***Wassalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh***

Wonosobo, 28 Desember 2022

(Astrid Ceryllia Leesley, S.H.)

NIM. 19921043



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>MOTTO</b> .....	<b>iv</b>
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>LEMBAR ORISINALITAS</b> .....	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>x</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xiii</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>xiv</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>xv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penulisan.....	6
D. Manfaat Penelitian .....	6
1. Manfaat Teoritis.....	6
2. Manfaat Praktis .....	7
E. Orisinalitas Penelitian.....	7
F. Kerangka Teori .....	10
1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....	10
2. Hak Tanggungan .....	13
3. Tanda Tangan Digital .....	16
G. Metode Penelitian.....	21
1. Objek Penelitian.....	21
2. Jenis Penelitian.....	21
3. Pendekatan Penelitian.....	22

4. Bahan Hukum Penelitian.....	23
5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	24
6. Teknik Analisis Bahan Hukum.....	24
H. Sistematika Penulisan.....	25
<b>BAB II KEWENANGAN, KEWAJIBAN, DAN LARANGAN PPAT SERTA HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK DAN ALAT BUKTI DIGITAL.....</b>	<b>27</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	27
1. Sejarah PPAT.....	27
2. Pengertian PPAT.....	29
a. Publik.....	29
b. Privat.....	32
c. Tugas dan Tanggung Jawab.....	33
B. Kewenangan Dan Kewajiban PPAT.....	34
1. Kewenangan.....	34
2. Kewajiban.....	37
3. Larangan.....	38
C. Kode Etik PPAT.....	44
1. Pengertian Etika dan Profesi.....	44
2. Kode Etik.....	45
D. Hak Tanggungan.....	48
1. Pengertian.....	48
2. Objek Hak Tanggungan.....	51
3. Hak Tanggungan Elektronik.....	52
4. Keamanan Hak Tanggungan Elektronik.....	55
E. Tanda Tangan Elektronik.....	61
1. Pengertian.....	61
2. Tanda Tangan Digital.....	62
3. Macam-macam Tanda Tangan Digital.....	63

F. Alat Bukti .....	65
1. Pengertian.....	65
2. Macam-macam Alat Bukti.....	66
a. Keterangan saksi .....	66
b. Surat.....	67
c. Alat bukti persangkaan .....	67
d. Alat Bukti Pengakuan.....	68
e. Alat Bukti Pengakuan.....	69
f. Alat Bukti Sumpah .....	69
3. Alat Bukti Digital.....	70
<b>BAB III LEGALITAS KEAMANAN SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN</b>	
<b>    ELEKTRONIK SEBAGAI ALAT BUKTI DIGITAL DAN LEGALITAS</b>	
<b>    TANDA TANGAN ELEKTRONIK DALAM SERTIFIKAT HAK</b>	
<b>    TANGGUNGAN ELEKTRONIK .....</b>	<b>73</b>
A. Legalitas Tentang Keamanan Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik Sebagai	
Alat Bukti Digital.....	73
B. Legalitas Tanda Tangan Elektronik Dalam Sertifikat Hak Tanggungan	
Elektronik .....	83
C. Parameter Legalitas Sertifikat Elektronik.....	93
D. Analisis Tentang Keamanan Sertifikat Elektronik.....	100
E. Pelaksanaan Royalti Melalui Sistem Elektronik Terhadap Hak Tanggungan	105
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>110</b>
A. Kesimpulan .....	110
B. Saran.....	111
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>112</b>

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Contoh Sertifikat Hak Tanggungan.....	79
Gambar 3.2 Langkah-Langkah Mengurus Hak Tanggungan pada <i>Website</i> .....	80



## ABSTRAK

Tesis ini meneliti tentang Legalitas Keamanan Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik sebagai Alat Bukti. Masalah yang dirumuskan dalam penelitian ini *pertama*, bagaimana legalitas keamanan sertifikat hak tanggungan elektronik sebagai alat bukti digital dan *kedua* bagaimana legalitas tanda tangan elektronik dalam sertifikat hak tanggungan elektronik. Jenis penelitian ini menggunakan normatif yang didukung oleh bahan-bahan kepustakaan. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan. Metode yang digunakan adalah dengan studi kepustakaan berupa bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa *pertama*, legalitas dari hak tanggungan elektronik terhadap pembuktian di pengadilan adalah sebagai dasar eksekusi langsung apabila debitur wanprestasi sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2009 yang telah diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegritas Secara Elektronik. *Kedua*, legalitas tanda tangan elektronik termuat dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 dan Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 dimana mengatur bahwa tanda tangan elektronik dinilai sah secara hukum apabila telah memenuhi persyaratan.

Kata Kunci: Dependent Rights, Electronic Signatures, Land Deed Officials, Electronic Mortgage

## **ABSTRACT**

*This thesis examines the Legality of Security Electronic Mortgage Certificates as The Evidence. The problems formulated in this study are first, how the legality of the security of electronic mortgage certificates as digital evidences, and second, how the legality of electronic signatures in electronic mortgage rights certificates. This type of research uses normative which was supported by library materials. The approach that was used in this research is legislation approach. The method that was used in this research is a literature study in the form of primary, secondary and tertiary legal materials. The results of this research indicate that first, the legality of electronic mortgage rights of electronic mortgage rights against evidence in court is the basis for direct execution if the debtor defaults according to the Regulation of The Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency number 9 of 2009 which has been amended by the Regulation of The Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency number 5 of 2020 concerning Electronic Integrated Mortgage Services. Second, the legality of electronic signatures is contained in Law number 11 of 2008 and Government Regulation number 82 of 2012 which regulates that electronic signatures are considered legally valid if they meet the requirements.*

**Key Words:** Hak Tanggungan, Tanda Tangan Elektronik, PPAT, Hak Tanggungan Elektronik

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Saat ini teknologi berkembang dengan sangat cepat termasuk dalam hal terjadinya suatu kesepakatan atau transaksi antara dua pihak atau lebih. Teknologi diciptakan seiring dengan kebutuhan manusia untuk memudahkan hidup dari yang sebelumnya.<sup>1</sup> Konvergensi ini menyatukan fungsi-fungsi dari ketiga teknologi *information transferring*, *information broadcasting*, dan *information Processing* ke dalam suatu sistem informasi dan sistem komunikasi yang terpadu atau yang disingkat dengan telematika, sebagai sebuah sistem elektronik yang berbasis jaringan komputer. Pada masa ini ditandai dengan lahirnya revolusi digital, dan di era sekarang ini lah sarana teknologi memiliki peran yang vital terutama teknologi yang berkaitan dengan penyebaran informasi.<sup>2</sup>

Berpandangan pada kenyataan dalam masyarakat bahwasanya saat ini teknologi informasi membawa pengaruh yang cukup signifikan terhadap kehidupan didalam masyarakat, salah satunya yaitu perekonomian masyarakat yang terus meningkat. Meningkatnya perekonomian masyarakat tidak terlepas dari kebutuhan masyarakat itu sendiri. Namun berpandangan kembali pada kehidupan perekonomian masyarakat, tidak semua masyarakat mampu untuk memenuhi kebutuhannya masing-masing yang mana tentunya

---

<sup>1</sup> Hikmahanto Juwanta, *Hukum Ekonomi Dan Hukum Internasional*, (Jakarta: Lentara Hati, 2002), hlm 23.

<sup>2</sup> Budi Agus Riswandi, *Hukum Cyberspace*, (Yogyakarta: Gita Nagari, 2006), hlm. 4.



memiliki keterkaitan dengan pendanaan berupa uang. Ketidakmampuan masyarakat dalam keuangan inilah yang menyebabkan masyarakat kerap kali melakukan kredit di bank demi memenuhi kebutuhannya. Bantuan kredit yang diberikan oleh bank akan dapat mengatasi ketidakmampuan masyarakat dalam keuangan maupun permodalan suatu usaha, sehingga usahanya dapat meningkat.<sup>3</sup> Mengenai hal itu, bank adalah badan usaha berwujud badan hukum dimana badan ini bergerak serta menekuni bidang keuangan dalam menghimpun anggaran dari masyarakat sekaligus mendistribusikannya kembali lagi kepada masyarakat dengan melakukan suatu sistem pengkreditan.<sup>4</sup> Terkait dengan pengertian bank diatas, dalam hal ini bank sendiri berfungsi sebagai *agent of development* dimana bank memberikan suatu kredit yang dibutuhkan oleh nasabah maupun masyarakat.

Pengkreditan yang diberikan bank semestinya diikuti dengan adanya jaminan, yang mana jaminan ini bertujuan dalam keamanan pemberian kredit dan bertujuan dalam kepastian pelunasan kredit.<sup>5</sup> Jaminan dapat berupa benda yang disebut jaminan kebendaan dan/atau berupa janji penanggungan kredit sehingga disebut jaminan perorangan. Penyerahan jaminan oleh debitur kepada kreditur sebagai upaya meyakinkan kreditur agar memberikan fasilitas kredit dan jika debitur wanprestasi maka jaminan tersebut akan

---

<sup>3</sup> Thomas Suyatno dkk, *Dasar-Dasar Perkreditan Edisi Empat*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2007), hlm. 17.

<sup>4</sup> Sembiring Sentosa, *Hukum Perbankan Edisi Revisi*, (Bandung: Mandar Maju, 2012), hlm. 2.

<sup>5</sup> Imanda Nadia, *Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, Notaire 3, No. 1, 2020, hlm. 151-164.

dilelang untuk menebus hutang debitur.<sup>6</sup> Dalam melakukan pemberian jaminan, umumnya diikuti dengan suatu perjanjian yang sering disebut dengan perjanjian pembebanan jaminan sebagai perjanjian tambahan. Perjanjian yang dimaksud adalah berupa jaminan hak tanggungan, yang diartikan sebagai suatu hak jaminan yang diberikan beban kepada suatu hak atas tanah yang mana termasuk ataupun tidak termasuk dengan barang lain yang menjadi satu bersama tanah tertentu dimana bertujuan dalam melunasi utang-utang tertentu dan memberikan keistimewaan berupa pengutamaan kedudukan kepada kreditur satu daripada kreditur lain, sebagaimana dipaparkan pada Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (kemudian disebut Undang-Undang Hak Tanggungan).

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”<sup>7</sup>

Berdasarkan bunyi Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Hak Tanggungan menjelaskan pembuatan suatu perjanjian hak tanggungan dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (kemudian disebut PPAT) dimana dituangkan pada bentuk sebuah akta yang kerap kali dikatakan akta pemberian hak tanggungan (kemudian disebut APHT). Suatu APHT perlu didaftarkan di

---

<sup>6</sup> Ashibly, *Hukum Jaminan*, (Bengkulu: Unihaz, 2018), hlm. 13.

<sup>7</sup> Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah

Kantor Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (kemudian disebut Kantor ATR/BPN) daerah setempat dengan tujuan agar akta tersebut memiliki kekuatan hukum. Pada mulanya, pendaftaran hak tanggungan ini dilaksanakan secara manual. Sebagaimana tercantum pada Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, PPAT selaku pemohon mengirimkan APHT beserta warkah lainnya yang dibutuhkan paling lambat 7 hari kerja sesudah dilakukannya penandatanganan APHT. Namun seiring berkembangnya teknologi, pendaftaran suatu hak tanggungan dapat dilakukan secara elektronik, dimana pemberlakuan pendaftaran secara elektronik ini bertujuan dalam peningkatan pelayanan suatu hak tanggungan dengan penerapan asas ketepatan terhadap waktu, keterbukaan, kemudahan, kecepatan, keterjangkauan pelayanan publik dan bersesuaian dengan perkembangan terhadap hukum, teknologi dan masyarakat. Pemanfaatan teknologi informasi ini mengubah perilaku masyarakat maupun peradaban manusia secara global, yang juga menyebabkan hubungan dunia menjadi tanpa batas dan menyebabkan perubahan sosial, ekonomi, dan budaya secara signifikan.<sup>8</sup> Pemberlakuan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik ini dilaksanakan setelah dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9

---

<sup>8</sup> Putri Fauzia dkk, *Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik Nomor 11 Tahun 2008*, (Yogyakarta: Jogja Bangkit Publisher, 2009), hlm. 47.

Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegritas Secara Elektronik (kemudian disebut Perkaban Nomor 9 Tahun 2019).<sup>9</sup>

Pendaftaran hak tanggungan secara elektronik akan menghasilkan sertifikat hak tanggungan, yang mana sertifikat ini berbentuk dokumen elektronik. Dalam dokumen elektronik dibubuhkan tanda tangan elektronik yang berfungsi dalam menjaga keutuhan dokumen dan keautentikan dokumen. Berdasarkan Pasal 14 Perkaban Nomor 9 Tahun 2019 menjelaskan bahwa tanda tangan elektronik dilakukan berdasarkan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan, namun terkait hal tersebut tidak dijelaskan lebih spesifik mengenai peraturan perundang-undangan manakah yang dimaksud sehingga keabsahan dari tanda tangan elektronik dalam hak tanggungan banyak dipertanyakan. Permasalahan legalitas dari suatu hak tanggungan elektronik sebagaimana dipaparkan diatas sangat menarik untuk dikaji. Pada Era internet saat ini, data atau informasi yang disimpan atau dikirimkan sangat rawan untuk dicuri, dirusak atau diubah kontennya, dan dapat disebarluaskan tanpa izin. Ancaman bisa berasal dari *hackker*, *insider* atau orang dalam atau pihak-pihak lain yang tidak bertanggung jawab. Sistem elektronik pemerintahan (*e-government*) seperti *website*, *e-mail*, persuratan elektronik dan sebagainya tidak luput dari ancaman, padahal sistem elektronik pemerintahan menyimpan data atau informasi yang bersifat sensitif atau strategis. Oleh karena itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian

---

<sup>9</sup> Wiguna dan I Wayan Jody Bagus, *Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik*, Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan 5, Nomor 1, 2020, hlm. 79-88.

dengan judul **“Legalitas Keamanan Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik sebagai Alat Bukti”**

#### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana legalitas keamanan sertifikat hak tanggungan elektronik sebagai alat bukti digital?
2. Bagaimana legalitas tanda tangan elektronik dalam sertifikat hak tanggungan elektronik?

#### **C. Tujuan Penulisan**

1. Untuk menganalisis dan mengkaji tentang legalitas keamanan sertifikat hak tanggungan elektronik sebagai alat bukti digital.
2. Untuk menganalisis dan mengkaji tentang legalitas tanda tangan elektronik dalam sertifikat hak tanggungan elektronik.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penulisan tesis diharapkan dapat memberikan manfaat bagi para pembaca, oleh karena itu lebih rinci dipaparkan manfaat penulisan tesis sebagai berikut:

##### **1. Manfaat Teoritis**

Secara teoritis penulis berharap tesis ini dapat memberikan sumbangan pemikiran serta informasi hukum bagi semua pengembangan ilmu pengetahuan dalam bidang Kenotariatan khususnya bagi para Notaris dalam memahami tentang keamanan sertifikat hak tanggungan online sebagai alat bukti digital serta legalitas tanda tangan elektronik dalam sertifikat hak tanggungan elektronik.

## 2. Manfaat Praktis

Manfaat secara praktis yaitu diharapkan penulisan tesis ini dapat memberikan tambahan pembelajaran ilmiah bagi ilmu kenotariatan sebagai bahan referensi dalam menjalankan profesi sebagai Notaris dalam kaitannya dengan keamanan sertifikat hak tanggungan elektronik sebagai alat bukti digital serta legalitas tanda tangan elektronik dalam sertifikat hak tanggungan elektronik.

### E. Orisinalitas Penelitian

Penelitian ini difokuskan berdasarkan penelusuran kepustakaan khususnya di lingkungan Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, mengenai penelitian tentang **“Legalitas Keamanan Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik sebagai Alat Bukti”**, sepengetahuan penelitian belum dikaji mendalam oleh para penstudi hukum.

Oleh karena itu, orisinalitas studi ini dimaksudkan untuk menghindari pengulangan atau duplikasi terhadap sebuah tema dengan fokus kajian yang sama karena dikhawatirkan tidak akan memberikan sumbangan yang berarti bagi pengembangan ilmu hukum.

Penelitian ini belum pernah dilakukan sebelumnya, artinya secara akademik dapat dipertanggung jawabkan kemurniannya karena belum ada yang melakukan penelitian yang sama. Adapun penulis menemukan beberapa tulisan yang terkait sebagai perbandingan atas kajian-kajian sebelumnya dapat dilihat sebagai berikut:

## 1. Dhana Charina Ardhanary

Tesis Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia tahun 2021, dengan judul “Implikasi Hukum Peraturan Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Dan Kreditur Di Kota Yogyakarta”, dengan rumusan masalahnya adalah:<sup>10</sup>

- a. Bagaimana implikasi hukum PM ATR/BPN No 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik terhadap PPAT dan kreditur di Kota Yogyakarta?
- b. Apakah Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan dapat diterapkan pada Pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik?

Perbedaan dari penelitian tesis terdahulu dengan penulis yaitu mengenai penerapan Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan dan implikasi hukum dalam pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik. Sedangkan penulis meneliti mengenai keamanan Sertifikat Hak Tanggungan secara elektronik.

## 2. Nelly Azwarni Sinaga

Tesis Program Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara tahun 2021, dengan judul “Jaminan Kepastian Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan Terhadap Pendaftaran Hak Tanggungan Secara

---

<sup>10</sup> Dhana Charina Ardhanary, *Implikasi Hukum Peraturan Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Kreditur Di Kota Yogyakarta*, Tesis, (Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia, 2021).

elektronik Yang Melebihi Ketentuan Jangka Waktu Terkait Dengan Perlindungan Kreditur”, dengan rumusan masalahnya adalah:<sup>11</sup>

- a. Bagaimana peran dan tanggung jawab PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik?
- b. Hal-hal apa saja yang menjadi kendala dalam pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan elektronik?
- c. Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur dalam pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan dimana karena kendala teknis yang mengakibatkan jangka waktu Pendaftaran hak Tanggungan Elektronik tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku?

Perbedaan dari penelitian tesis terdahulu dengan penulis yaitu lebih spesifik terhadap sistem pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik dan perlindungan hukum kreditur. Sedangkan penulis lebih kepada keamanan Hak Tanggungan Elektronik sebagai alat bukti digital.

### 3. Baswindro

Tesis Program Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan tahun 2020, dengan judul “Analisis Yuridis Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik”, dengan rumusan masalahnya adalah:<sup>12</sup>

- a. Bagaimana mekanisme pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik berdasarkan Permen No. 9/2019?

---

<sup>11</sup> Nelly Azwarni Sinaga, *Jaminan Kepastian Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan Terhadap Pendaftaran Hak Tanggungan Secara elektronik Yang Melebihi Ketentuan Jangka Waktu Terkait Dengan Perlindungan Kreditur*, Tesis, (Medan: Universitas Sumatera Utara, 2021).

<sup>12</sup> Baswindro, *Analisis Yuridis Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, Tesis, (Jakarta: Universitas Pelita Harapan, 2020).



- b. Bagaimana kendala pendaftaran hak tanggungan terintegrasi secara elektronik?

Perbedaan dari penelitian tesis terdahulu dengan penulis yaitu lebih spesifik terhadap mekanisme penggunaan layanan hak tanggungan elektronik serta memaparkan kendala-kendala yang dialami oleh pengguna layanan hak tanggungan elektronik. Sedangkan penulis lebih menitik beratkan pada keamanan hak tanggungan elektronik sebagai alat bukti untuk penggunaannya.

## **F. Kerangka Teori**

### **1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.<sup>13</sup>

Kewenangan PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik adalah untuk membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.<sup>14</sup> Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) tersebut ditentukan secara khusus pada Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

---

<sup>13</sup> Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

<sup>14</sup> Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

“Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

- a. jual beli;
- b. tukar menukar;
- c. hibah;
- d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. pembagian hak bersama;
- f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
- g. pemberian Hak Tanggungan;
- h. pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan”

Kemudian untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 yaitu seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik terkait dengan bidang pertanahan mengenai semua perbuatan hukum yang dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) terhadap hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang berada di dalam wilayah kerjanya.<sup>15</sup>

Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah ditegaskan lagi dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah, dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu kepala kantor pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.<sup>16</sup>

Menurut A.P. Perlindungan, tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu melaksanakan suatu perekaman pembuuan akta tanah yang

---

<sup>15</sup> Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

<sup>16</sup> Hatta Isnaini dan Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Edisi Pertama*, (Jakarta: KENCANA, 2020), hlm. 9-11.

meliputi mutase hak, pengikatan jaminan dengan hak atas tanah sebagai Hak Tanggungan, mendirikan hak baru diatas sebidang tanah ditambah surat kuasa memasang Hak Tanggungan. Menurut Irawan Soerodjo, jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah itu profesi yang mandiri, yaitu:<sup>17</sup>

- a. Mempunyai fungsi sebagai pejabat umum yang berdasarkan peraturan perundang-undangan mendapat kewenangan dari pemerintah melalui Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk membuat akta pemindahan hak dan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah yang merupakan alat bukti otentik
- b. Mempunyai tugas sebagai perekam dari perbuatan-perbuatan hukum sehingga wajib mwnngkonstatir kehendak para pihak yang telah mencapai suatu kesepakatan diantara mereka.

PPAT berperan sangat penting dalam bidang pertanahan, salah satunya yang berhubungan dengan data yuridis dalam proses pencatatan tanah, termasuk perubahan atas data yuridis yang sudah tercatat sebelumnya. PPAT dapat dikatakan memiliki kewenangan yang cukup kompleks dalam bidang pertanahan, baik dari sisi tanah maupun pemegang hak. Kemampuan dan kecakapan PPAT akan sangat dibutuhkan dalam hal pembuatan akta tertentu dalam menjalankan kewenangan. PPAT mendapatkan satu dari sekian kewenangan yaitu

---

<sup>17</sup> Urip Susanto, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 98.

terkait dengan Hak Tanggungan. Secara umum Hak Tanggungan memuat unsur-unsur pokok sebagai berikut:<sup>18</sup>

- a. Memberi kewenangan pada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya
- b. Merupakan jaminan terhadap pelunasan hutang
- c. Utang yang dijaminakan merupakan suatu hutang tertentu.
- d. Yang menjadi objek adalah hak atas tanah yang sesuai.
- e. Dapat dibebankan atas tanahnya maupun pada benda-benda lain diatas tanah tersebut yang menjadi kesatuan dengan tanah yang dijaminakan.

## **2. Hak Tanggungan**

Hak tanggungan diartikan dengan suatu hak jaminan yang diberikan beban kepada suatu hak atas tanah dimana dipergunakan sebagai pelunasan utang, dan dengan adanya hak tanggungan ini memberikan suatu kedudukan utama kepada kreditur tertentu daripada kreditur lainnya. Hal ini berarti apabila debitur melakukan wanprestasi, dengan adanya hak tanggungan maka kreditur sebagai pemegang dari hak tanggungan memiliki hak dalam melakukan pelelangan terhadap suatu tanah yang dijadikan sebagai jaminan.<sup>19</sup> Setelah didaftarkan, hak tanggungan akan menghasilkan sertifikat hak tanggungan, yaitu suatu tanda kebenaran (bukti) bahwasanya terdapat hak tanggungan yang di miliki seseorang atau individu. Untuk mendapatkan sertifikat tersebut, di dahului dengan pendaftaran hak tanggungan dan pemenuhan persyaratan yang wajib dipenuhi.

---

<sup>18</sup> Sutedi A, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 161.

<sup>19</sup> Shahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, (Malang: Setara Press, 2016), hlm. 123.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan), pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap, yaitu pembuatan APHT dan dilanjutkan dengan pendaftaran oleh kantor Pertanahan. Pendaftaran ini adalah penting karena membuktikan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.<sup>20</sup> Setelah APHT dibuat oleh PPAT, maka dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja wajib didaftarkan lengkap dengan dokumen pendukungnya kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN) setempat yang merupakan lembaga tata usaha negara yang kewenangannya hanya menjalankan tugas terkait pertanahan di bidang pemerintahan.<sup>21</sup>

Pendaftaran APHT disertai syarat-syarat administrasi lainnya ke Kantor BPN adalah hal yang bersifat wajib yang merupakan kewajiban PPAT. Apabila PPAT lalai dalam melakukan kewajiban tersebut dapat berakibat dikenakannya sanksi yang bersifat administratif yakni berupa teguran bahkan hingga yang lebih berat yakni diberhentikan dari jabatannya sebagai PPAT.

Asas publisitas artinya adalah pendaftaran dan pencatatan dari pembebanan objek Hak Tanggungan sehingga terbuka dan dapat dibaca dan diketahui umum. Asas tersebut tertuang dalam Pasal 13 Undang-

---

<sup>20</sup> Nufus N. H, *Proses Pembebanan Hak Tanggungan terhadap Tanah yang Belum Bersertifikat*, (Semarang: Universitas Diponegoro, 2010), hlm. 24.

<sup>21</sup> Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Undang Hak Tanggungan, dan diimplementasikan dengan dilakukannya proses pendaftaran Hak Tanggungan ke kantor Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasioanal (selanjutnya disebut ATR/BPN). Selain itu, syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan itu sendiri adalah dengan didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan di kantor ATR/BPN, yang kemudian diwujudkan pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan serta dicantumkan pula pembebanan Hak Tanggungan tersebut pada sertiikat tanah yang bersangkutan. Selanjutnya pencatatan Hak Tanggungan pada buku tanah yang bersangkutan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, sementara pencatatan Hak Tanggungan pada Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun dapat dilakukan oleh Kreditor dengan mencetak catatan yang diterbitkan oleh Sistem Hak Tanggungan secara elektronik dan melekatkannya pada Sertifikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun serta menjadi satu kesatuan dengan Sertifikat Hak Tanggungan.<sup>22</sup>

Adanya perkembangan teknologi sangat mempengaruhi kehidupan masyarakat, termasuk sistem kerja dalam kantor pemerintah pun juga turut serta mengikuti perkembangan teknologi berkelanjutan ini, contohnya dalam pendaftaran hak tanggungan secara elektronik. Pendaftaran ini berlaku setelah dikeluarkannya Perkaban Nomor 9 Tahun 2019, dimana penerapan sistem bertujuan untuk mempermudah pelayanan baik yang

---

<sup>22</sup> Pasal 13 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 2019 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

diberikan pemerintah kepada masyarakat Indonesia. Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 2019 dijelaskan mengenai suatu proses dalam melakukan pendaftaran hak tanggungan elektronik.

Berdasarkan Pasal 9 Perkabtan Nomor 9 Tahun 2019, dalam melakukan mekanisme pendaftaran hak tanggungan dengan elektronik, wajib dilakukan oleh pengguna layanan terdaftar dengan cara mengajukan permohonan layanan melalui sistem HT-el. Pengguna layanan terdaftar ini dapat meliputi individu atau badan hukum sebagai kreditur atau aparatur sipil negara dari kementerian yang memiliki tugas dalam melaksanakan pelayanan hak tanggungan yang selanjutnya wajib terdaftar sebagai pengguna layanan sistem HT-el. Untuk ikut serta sebagai pengguna layanan terdaftar dalam sistem Ht-el wajib memenuhi segala persyaratan yang telah ditentukan, setelah persyaratan terpenuhi baru akan dilakukan verifikasi terhadap pendaftaran tersebut.

### **3. Tanda Tangan Digital**

Istilah “Tanda Tangan” merupakan istilah yang berasal dari bahasa Belanda, yakni berasal dari kata “ondertekenen”. Kata “ondertekenen” ini memiliki arti “membuat tanda di bawah”.<sup>23</sup> Dalam KBBI, tanda tangan diartikan sebagai sebuah lambang ataupun tanda selaku sebuah lambang nama yang dibuat dan ditulis menggunakan tangan oleh orang atau individu itu pribadi yang dikatakan sebagai penanda pribadi. Kemudian American Bar Association (ABA) memberi arti dari tanda tangan sebagai

---

<sup>23</sup> Kotimah, Erwin Kusnul, and Lukman Santoso, *Urgensi Tanda Tangan dan Materai dalam Memberikan Kepastian Hukum terhadap Kontrak Waralaba (Franchise)*, *Halu Oleo Law Review* 1, No. 1, 2018, hlm. 43-63.

suatu simbol yang sengaja diciptakan dengan tujuan dalam menyampaikan persetujuan sekaligus orisinalitas terhadap dokumen tertentu.<sup>24</sup>

Selanjutnya Tan Thong Kie mengemukakan pendapatnya mengenai tanda tangan, dimana diartikan sebagai pernyataan keinginan dari pembuat tanda tangan tersebut yang berarti ia mengkhendaki isi dari tulisan tersebut dan dianggap sebagai tulisannya sendiri. Umumnya Tanda tangan diartikan semacam susunan tanda yang berwujud tulisan pemilik tanda tangan tersebut, yang mana orang pembuat tanda tangan dapat di individualisasikan.<sup>25</sup> Berpandangan pada definisi dari tanda tangan diatas, dapat kita lihat bahwa tanda tangan ini tidak hanya merujuk pada tanda tangan secara “tertulis”, namun tanda tangan ini lebih merujuk pada “tanda” dari si pembuat tanda tangan. Maka dari itu, tanda tangan tidak selalu harus dibuat secara tertulis, dimana kita ketahui teknologi informasi terus berkembang sehingga mempengaruhi kebiasaan hidup dalam tatanan kehidupan masyarakat, termasuk penggunaan tanda tangan secara elektronik.

Sedangkan tanda tangan elektronik sering disebut *digital signature*. Tanda tangan elektronik adalah tanda tangan yang terdiri atas informasi elektronik yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan informasi

---

<sup>24</sup> Tahapary Joan Venzka, Tesis, *Keabsahan Tanda Tangan Elektronik Sebagai Alat Bukti Yang Sah Ditinjau Dalam Hukum Acara Perdata*, (Depok: Universitas Indonesia, 2011), hlm. 15-16.

<sup>25</sup> Kotimah, Erwin Kusnul, and Lukman Santoso, *Urgensi Tanda Tangan dan Materai dalam Memberikan Kepastian Hukum terhadap Kontrak Waralaba (Franchise)*, *Halu Oleo Law Review* 1, No. 1, 2018, hlm. 43-63



elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentikasi.<sup>26</sup> Maksud kata “terasosiasi” adalah dimana pada saat informasi elektronik akan ditandatangani, akan menjadi data pribadi milik pembuatan tanda tangan, sehingga memiliki hubungan yang erat layaknya fungsi kertas dan jika informasi elektronik yang telah ditanda tangani berganti, tanda tangan elektronik pun turut serta berganti.<sup>27</sup> Sedangkan berpandangan pada perspektif hukum, tanda tangan elektronik diartikan sebagai suatu pengamanan data digital dimana pengamanan ini dibuat secara bersamaan dengan kunci tanda tangan pribadi (*private signature key*) dalam kegunaannya bergantung kepada kunci publik (*public key*) sebagai pasangan dari perangkatnya. Tanda tangan elektronik ini disama artikan dengan data pribadi, dimana data pribadi ini termuat dalam Undang-Undang Nomor 36 Tahun 1999 tentang Telekomunikasi.<sup>28</sup> Eksistensi dari tanda tangan elektronik ini dapat dilihat pada terbitnya suatu sertifikat kunci tanda oleh badan pembuat sertifikat, yang mana didalam sertifikat tersebut telah ditetapkan identitas pemilik dari kunci beserta karakter data yang telah ditanda tangani.<sup>29</sup> Keabsahan dari tanda tangan elektronik sebagai data pribadi berangsur-angsur bergeser seiring dengan

---

<sup>26</sup> Pasal 1 ayat (12) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik

<sup>27</sup> Handayani Tutwuri, Tesis, *Pengakuan Tanda Tangan Pada Suatu Dokumen Elektronik Di Dalam Pembuktian Hukum Acara Perdata Di Indonesia*, (Semarang: Universitas Diponegoro, 2009), hlm. 35.

<sup>28</sup> Basani, Meina Diniari. “Perkembangan Tanda Tangan Elektronik Di Indonesia”, [https://www.researchgate.net/publication/321218938\\_JURNAL\\_PERKEMBANGAN\\_TANHA\\_TANGAN\\_ELEKTRONIK\\_DI\\_INDONESIA](https://www.researchgate.net/publication/321218938_JURNAL_PERKEMBANGAN_TANHA_TANGAN_ELEKTRONIK_DI_INDONESIA), diakses pada tanggal 1 Januari, 2022

<sup>29</sup> Iriyanti Netti, *Tinjauan Kekuatan Pembuktian Digital Signature Dalam Sengketa Perdata Ditinjau Dari UU No 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik*, Skripsi, (Surakarta: Universitas Negeri Surakarta, 2009), hlm. 37.

dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008, lalu menjadi pengaturan pertama yang mengatur keabsahan dari tanda tangan elektronik dan selanjutnya terdapat Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 selaku peraturan perubahan dari Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008.

Secara umum, penggunaan daripada tanda tangan ini diartikan sebagai kebiasaan formil yang menyatakan bahwa seseorang mendeklarasikan persetujuannya terhadap sesuatu dan memastikan identitas pribadinya untuk keperluan tertentu, baik berkaitan dengan hukum ataupun tidak. Penggunaan tanda tangan ini biasanya dipergunakan dalam melakukan suatu transaksi elektronik, dimana diartikan sebagai perbuatan hukum yang pelaksanaan kegiatan dilaksanakan mempergunakan perangkat dan jaringan komputer ataupun menggunakan media elektronik lain sebagai halnya termuat pada Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

Pada Pasal 54 Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik memaparkan bahwasanya terdapat dua jenis tanda tangan elektronik yakni tersertifikasi serta tidak tersertifikasi. Tanda tangan elektronik tersertifikasi memiliki karakteristik berupa pembuatan yang dilakukan oleh jasa penyelenggara sertifikat elektronik dan pembuktiannya berupa sertifikat elektronik. Kemudian tanda tangan elektronik tidak tersertifikasi memiliki

karakteristik berupa pembuatan yang tidak dilakukan oleh jasa penyelenggara sertifikat elektronik. Selanjutnya dipaparkan Pasal 56 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik bahwasanya untuk melakukan penandatanganan, diharuskan dilaksanakan mekanisme guna menetapkan dokumen pembuatan yang meliputi tetap berlaku; tiada laporan hilang; tiada laporan perpindahan tangan pada pihak yang tidak memiliki hak; dan tentunya dikuasai oleh penanda tangan. Kemudian dijelaskan dalam Pasal 56 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik bahwasanya dalam pembuatan tanda tangan elektronik harus menggunakan metode besera teknik yang didalamnya memuat data dan waktu pembuatan; serta memuat informasi elektronik yang akan ditandatangani.

Pada Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008, selain membahas persyaratan dari sahnya tanda tangan elektronik dijelaskan pula tentang pengamanan dari tanda tangan elektronik itu sendiri, dimana berdasarkan Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 dijelaskan bahwasanya tiap orang yang memiliki keterlibatan di dalam tanda tangan elektronik ini memiliki suatu kewajiban untuk turut serta melaksanakan pengamanan terhadap tanda tangan elektronik yang dipergunakan.

Salah satu contoh dari transaksi elektronik adalah permohonan layanan hak tanggungan secara elektronik, dimana dalam melakukan permohonan hak tanggungan ini menggunakan sistem jaringan komputer

yakni HT-el sebagaimana tercantum dalam Perkabab Nomor 9 Tahun 2019. Dalam melakukan permohonan layanan hak tanggungan elektronik ini akan menghasilkan sertifikat hak tanggungan elektronik dan didalamnya akan dibubuhkan juga tanda tangan elektronik dengan tujuan memelihara keutuhan sekaligus keautentikan suatu dokumen elektronik. Dipergunakannya tanda tangan elektronik dalam melakukan transaksi elektronik telah membuktikan bahwa eksistensi dari tanda tangan elektronik ini semakin marak dipergunakan dalam kehidupan bermasyarakat. Namun keabsahan atau legalitas dari tanda tangan elektronik dalam sertifikat hak tanggungan ini tentunya perlu untuk diketahui masyarakat mengingat tak sedikit masyarakat yang masih buta akan hukum.

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Objek Penelitian**

Objek yang akan diteliti adalah terkait keamanan sertifikat hak tanggungan elektronik sebagai alat bukti digital.

### **2. Jenis Penelitian**

Adapun jenis penelitian proposal ini, yaitu penelitian hukum Normatif. Penelitian normatif atau metode penelitian kepustakaan ini merupakan metode penelitian hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan-bahan kepustakaan bidang ilmu hukum.<sup>30</sup> Bahan kepustakaan yang dimaksudkan oleh penulis adalah mencakup bahan hukum primer, bahan

---

<sup>30</sup> Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm.13.

hukum sekunder dan bahan hukum tersier.<sup>31</sup> Sehingga penelitian ini dapat menjawab pokok permasalahan tentang Keamanan Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik sebagai Alat Bukti Digital serta legalitas tanda tangan elektronik dalam sertifikat hak tanggungan elektronik. Penelitian ini akan menggunakan konsep hukum sebagai norma yang meliputi norma hukum positif.

### 3. Pendekatan Penelitian

Penyusunan penelitian ini yaitu dengan menggunakan pendekatan penelitian dengan metode pendekatan perundang-undangan (*Statute approach*). Pendekatan ini diperlukan guna mengkaji lebih lanjut mengenai dasar hukum. Pendekatan perundang-undangan ini dapat dilakukan dengan cara menelaah semua undang-undang dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum. Dengan menelaah undang-undang, penelitian akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian hukum, konsep hukum, dan asas hukum yang relevan dengan masalah yang dihadapi.<sup>32</sup> Penelitian menggunakan pendekatan perundang-undangan ini untuk mengkaji dan menganalisis pada perundang-undangan yang berkaitan dengan keamanan sertifikat hak tanggungan elektronik sebagai alat bukti digital serta legalitas tanda tangan elektronik dalam sertifikat hak tanggungan elektronik.

---

<sup>31</sup> Johnny Ibrahim, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Ctk. Pertama, (Malang: Banyumedia Publishing, 2007), hlm. 295.

<sup>32</sup> M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2007), hlm. 56

#### 4. Bahan Hukum Penelitian

Berkaitan dengan hal ini bahan hukum dalam penelitian hukum didapatkan dari:

##### a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat berupa peraturan perundang-undangan Indonesia, terdiri dari peraturan perundang-undangan sebagai berikut:<sup>33</sup>

- 1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria.
- 2) Undang – Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.
- 3) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik.
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

##### b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang dapat diperoleh dari studi kepustakaan yang berupa buku, jurnal, majalah, artikel, media, dan berbagai sumber lain yang menunjang penulisan ini.

##### c. Bahan Hukum Tersier

---

<sup>33</sup> Soejono Soekamto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Pustaka, 2004), hlm. 12.

Bahan penulisan yang terdiri atas buku teks bukan hukum yang terkait dengan penelitian seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia, surat kabar, media berita, dan internet.

## **5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Teknik pengumpulan data penulis menggunakan Studi Kepustakaan, yaitu teknik pengumpulan data dengan melakukan studi pustaka terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder maupun bahan hukum non hukum. Teknik pengumpulan data untuk memperoleh informasi ilmiah mengenai tinjauan pustaka. Bahan hukum berupa literatur-literatur yang referensi yang ada kemudian dibaca dan ditelaah secara mendalam sehingga diperoleh analisa bahan yang berkaitan dalam penelitian keamanan sertifikat hak tanggungan elektronik sebagai alat bukti digital serta legalitas tanda tangan elektronik dalam sertifikat hak tanggungan elektronik.<sup>34</sup>

## **6. Teknik Analisis Bahan Hukum**

Teknik analisis data dalam penelitian ini adalah teknik kualitatif. Pendekatan kualitatif adalah data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan, yang selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk memperoleh suatu kejelasan mengenai suatu permasalahan yang akan diteliti.<sup>35</sup> Analisis data kualitatif yaitu analisis data yang berasal dari data-data yang terjaring dari proses pengumpulan data, yaitu rekam &

---

<sup>34</sup> M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*,. *Op.Cit.*, hlm. 89.

<sup>35</sup> *Ibid.*, hlm 12

catat, tinjauan pustaka, wawancara, serta partisipasi dan bersifat subjektif.

## **H. Sistematika Penulisan**

Penulisan penelitian ini dibagi menjadi empat bab yang disusun secara sistematis dan masing-masing akan memperjelas ruang lingkup permasalahan yang diteliti serta menjawab rumusan masalah yang ada. Urutan dan tata letak masing-masing bab adalah sebagai berikut.

1. Bab I : yaitu Pendahuluan. Pada bab ini berisi uraian latar belakang masalah mengenai hak tanggungan secara elektronik. Kemudian berisi rumusan masalah yang menentukan arah penelitian dan ruang lingkup pembahasannya. Selanjutnya adalah tujuan penelitian dan kerangka teori. Dalam metode penelitian dijelaskan tipe sebuah pendekatan masalah dilakukan dan sumber bahan hukum yang digunakan, prosedur pengumpulan bahan hukum, dan pengolahan serta analisis yang digunakan untuk mendukung pembahasan dalam penelitian.
2. Bab II : yaitu Pembahasan. Bab ini akan berisi tentang pembahasan dari kerangka teori dari penelitian tersebut mengenai PPAT, Hak Tanggungan, Alat Bukti, dan Tanda Tangan elektronik. Dalam bab ini juga akan dijabarkan mengenai pengertian PPAT, kode etik, dan hak tanggungan elektronik.
3. Bab III : yaitu Hasil Penelitian, isinya adalah display data dan analisis dari keamana hak tanggungan elektronik sebagai bukti digital berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi



dan Transaksi Elektronik dan juga legalitas tanda tangan elektronik dalam sertifikat hak tanggungan elektronik.

4. Bab IV : yaitu Penutup. Bab ini akan berisi kesimpulan dari hasil penelitian maupun analisis mengenai keamanan hak tanggungan elektronik sebagai bukti digital berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik dan juga legalitas tanda tangan elektronik dalam sertifikat hak tanggungan elektronik. Saran juga dikemukakan dalam bab ini sebagai sumbangan pemikiran diharapkan dapat memberi masukan terkait keamanan sertifikat hak tanggungan elektronik sebagai bukti digital akibat adanya cacat yuridis dan juga legalitas tanda tangan elektronik dalam sertifikat hak tanggungan elektronik.
5. Daftar Pustaka

## **BAB II**

### **KEWENANGAN, KEWAJIBAN, DAN LARANGAN PPAT SERTA HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK DAN ALAT BUKTI DIGITAL**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

##### **1. Sejarah PPAT**

Awal keberadaan institusi Pejabat Pembuat Akta Tanah telah ada sejak tahun 1961 berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Pada awal kelahirannya Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak dikategorikan sebagai pejabat umum, tetapi sebagai pejabat pembuat akta tanah saja. Pejabat Pembuat Akta Tanah dikategorikan sebagai pejabat umum hal ini dinyatakan dalam Pasal 1 Angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang menyatakan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan menurut peraturan perundangundangan yang berlaku.<sup>36</sup>

Adapun pejabat yang diberi wewenang untuk membuat akta dalam peralihan hak atas tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), Panitia Ajudikasi, Notaris yang sudah diangkat menjadi PPAT, Pejabat Kantor Lelang. Selanjutnya

---

<sup>36</sup> Sulton Akim, *Kajian Yuridis Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Akta Autentik dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, Jurnal Penelitian Ipteks, Vol 3 No.1, 2018, hlm 22-43.

secara khusus keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dalam Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PJPAT)

“PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”.

Untuk mengetahui batasan perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan pembuatan akta yang menjadi kewenangan PPAT sebagaimana disebutkan dalam Pasal 95 Peraturan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 jo. Pasal 2 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa perbuatan hukum tersebut mengenai; jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas hak milik, pemberian hak tanggungan, dan surat kuasa membebaskan hak tanggungan. Berdasarkan ketentuan ini PPAT berwenang menciptakan, membuat, dan mengerjakan akta; yaitu melakukan dan membuat sendiri akta dengan jenis dan bentuknya mengacu pada Pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 jo. Pasal 2 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Disamping itu PPAT mempunyai tugas sebagai *recording of deed confeyance* (perekam dari perbuatan) sehingga wajib mengkonstatir kehendak para pihak yang telah mencapai suatu kesepakatan diantara mereka, dan mengesahkan suatu perbuatan hukum diantara para pihak

yang bersubstansi mengesahkan tanda tangan pihak-pihak yang mengadakan perbuatan hukum dan menjamin kepastian tanggal pembuatan akta.<sup>37</sup>

## 2. Pengertian PPAT

### a. Publik

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimuat dalam beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu berdasarkan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT) menyebutkan bahwa

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.<sup>38</sup>

Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah bahwa

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah”.<sup>39</sup>

Selanjutnya berdasarkan Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa

---

<sup>37</sup> *Ibid.*

<sup>38</sup> Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”.

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 bahwa yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Keberadaan Jabatan PPAT dapat ditemukan di Pasal 26 ayat (1) UUPA dan Pasal 26 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa jual beli, tukar menukar, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah. Demikian halnya Pasal 19 UUPA yang menginstruksikan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang akan diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

UUPA memang tidak menyebut secara tegas tentang Jabatan PPAT, namun penyebutan tentang adanya pejabat yang akan bertindak untuk membuat akta terhadap perbuatan hukum tertentu mengenai tanah, dinyatakan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10

tahun 1961, sebagai peraturan pelaksanaan UUPA. Dari semua Peraturan Perundang-undangan di atas menunjukkan bahwa kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai pejabat umum. Namun dalam peraturan perundang-undangan tidak memberikan definisi apa yang dimaksud dengan pejabat umum. Maksud “pejabat umum” itu adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.<sup>40</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. PPAT yang diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya diatur melalui Keputusan Pemberhentian oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia. Pemberhentian PPAT ini ditetapkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia berdasarkan usulan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat melalui Kepala Kanwil BPN Provinsi. Pemberhentian PPAT karena alasan melakukan pelanggaran ringan dan pelanggaran berat dilakukan setelah PPAT yang bersangkutan diberikan kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia.

---

<sup>40</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Penerbit Djambatan, 2003), hlm. 486.

## b. Privat

Pejabat Pembuat Akta Tanah (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 dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum. Perbuatan hukum yang dimaksud diatas adalah jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.<sup>41</sup> Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum tentang Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Kewajiban PPAT, selain tugas pokok ialah menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya dan menyimpan asli dari akta-akta yang dibuatnya.<sup>42</sup>

Untuk menjaga dan mencegah agar PPAT dalam menjalankan jabatannya tersebut tidak menimbulkan akibat yang memberi kesan bahwa pejabat telah mengganggu keseimbangan kepentingan para pihak. Ketentuan ini dibuat agar PPAT dapat menjalankan tugas sebaik-

---

<sup>41</sup> A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Penerbit Mandar Maju, 1999), hlm. 180.

<sup>42</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1994), hlm. 6-7.

baiknya demi melayani kepentingan umum agar melaksanakan rasa kemandirian dan tidak memihak. PPAT wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT di hadapan Kepala Pertanahan Kabupaten/Kotamadya di daerah kerja PPAT yang bersangkutan, sebelum menjalankan jabatannya. PPAT yang daerah kerjanya disesuaikan karena pemecahan wilayah Kabupaten/Kotamadya, tidak perlu mengangkat sumpah jabatan PPAT untuk melaksanakan tugasnya di daerah kerjanya yang baru.

**c. Tugas dan Tanggung Jawab**

Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam memberikan perlindungan hukum kepada para pihak, timbul karena adanya perbuatan yang melanggar hukum yang dilakukan PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya, sehingga menyebabkan kerugian bagi para pihak yang meminta jasa pelayanannya. 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.<sup>43</sup>

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 Peraturan Pemerintah Nomor 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 ketentuan Perundang-Undangan.

## **B. Kewenangan Dan Kewajiban PPAT**

### **1. Kewenangan**

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Perbuatan hukum tertentu tersebut adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pembagian hak bersama, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai di atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan dan pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan. Selain mempunyai kewenangan membuat akta otentik

---

<sup>43</sup> Jimly Asshiddiqie, *Independensi Dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Majalah Renvoi, 3 Juni Tahun 2003, hlm. 31.

tersebut, juga dibebankan kewajiban-kewajiban yang terkait dengan akta yang dibuatnya.<sup>44</sup>

PPAT maupun Notaris adalah merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan membuat akta otentik tertentu, yang membedakan keduanya adalah Landasan hukum berpijak yang mengatur keduanya. PPAT diatur dalam UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, sedangkan Pejabat Notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat UUNJ). Perbedaan tersebut tergambar dengan jelas dari lembaga hukum yang bertanggung jawab untuk mengangkat dan memberhentikan, tugas dan kewenangannya dalam rangka pembuatan akta-akta otentik tertentu, serta sistem pembinaan dan pengawasan Notaris dan PPAT.

Pejabat Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri dalam hal ini Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, pembinaan dan pengawasan ada pada pejabat yang ada di bawah kementerian tersebut yakni Pengadilan Negeri. PPAT di angkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (KBPN), sedangkan pembinaan dan pengawasannya ada pada pejabat yang ditunjuk dalam tingkat daerah kabupaten atau kota hal ini Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Produk hukum yang dihasilkan adalah akta otentik, namun berbeda jenisnya, di dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004, Pejabat notaris

---

<sup>44</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 127.

berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang, di samping itu berdasarkan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 dikatakan notaris berwenang pula membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.<sup>45</sup>

Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyebutkan :

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- b. PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
- c. PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

---

<sup>45</sup> I Gusti Ketut Suardika, "Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah", dalam <https://jurnalius.ac.id/ojs/index.php/jurnaliUS/article/download/290/248>, diakses 20 Maret 2022

Dasar pengangkatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Surat Keputusan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional tertanggal 2 Juni 1998 Nomor 8-XI-1998 tentang Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Penunjukan Daerah Kerjanya. Secara khusus keberadaan PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan PPAT. PPAT melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan tugas pembuatan akta otentik sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu di daerah kerjanya yang ditentukan oleh pemerintah (kompetensi absolute) yakni kabupaten atau kota satu wilayah dengan wilayah kerja Kantor pertanahan.

## **2. Kewajiban**

Selain mempunyai kewenangan membuat akta otentik tersebut, juga dibebankan kewajiban-kewajiban yang terkait dengan akta yang dibuatnya. Terkait dengan kewenangan PPAT dalam membuat akta-akta tersebut di atas, PPAT juga mempunyai kewajiban-kewajiban terhadap akta-akta yang dibuatnya, yang salah satu kewajiban tersebut disebutkan di dalam Pasal 40 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

“PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.”<sup>46</sup>

---

<sup>46</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Cetakan Kedua (Bandung: Refika Aditama, 2009), hlm. 124.

Penjelasan Pasal 40 ayat (2) menyatakan bahwa kewajiban PPAT hanya sebatas pada menyampaikan akta beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan. Urusan setelah akta didaftarkan oleh PPAT, maka selanjutnya menjadi urusan pihak yang bersangkutan langsung. Kantor Pertanahan harus memberikan tanda penerimaan atas permintaan permohonan pendaftaran serta akta dari PPAT dan berkasnya yang diterima kepada PPAT yang bersangkutan. PPAT yang bersangkutan wajib memberitahukan kepada penerima hak mengenai telah diserahkannya permohonan pendaftaran peralihan hak beserta akta PPAT dan berkasnya tersebut kepada Kantor Pertanahan dengan menyerahkan tanda terima tersebut. Mengenai pengurusan tentang penyelesaian permohonan pendaftaran peralihan hak selanjutnya dilakukan oleh penerima hak atau oleh PPAT atau pihak lain atas tanah penerima hak.

### **3. Larangan**

PPAT dilarang membuat akta jual beli tanah kaveling apabila di dalamnya terdapat salah satu anggota keluarga. Hal tersebut tercantum dalam Pasal 23 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 yang isinya sebagai berikut: *“PPAT dilarang membuat akta, apabila PPAT sendiri, suami atau istrinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain.”* Dengan demikian, menurut dasar hukum yang

telah disebutkan di atas, notaris maupun PPAT tidak memiliki wewenang untuk membuat akta bagi diri sendirinya maupun anggota keluarganya.<sup>47</sup>

Berdasarkan Pasal 7 sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi:

- a. Advokat, konsultan atau penasehat hukum;
- b. Pegawai negeri, pegawai badan usaha milik negara, pegawai badan usaha daerah, pegawai swasta;
- c. Pejabat negara atau pegawai pemerintah dengan perjanjian kerja (PPPK);
- d. Pimpinan pada sekolah, perguruan tinggi negeri atau perguruan tinggi swasta;
- e. Surveyor berlisensi;
- f. Penilai tanah;

Lebih jelasnya pada Pasal 4 Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 yaitu Setiap PPAT, baik dalam rangka melaksanakan tugas jabatan maupun dalam kehidupan sehari-hari, dilarang:

- a. Membuka/mempunyai kantor cabang atau kantor perwakilan;
- b. Secara langsung mengikutsertakan atau menggunakan perantara-perantara dengan mendasarkan pada kondisi-kondisi tertentu;

---

<sup>47</sup> Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, (Bandung: Mandar Maju, 2011), hlm. 256.

- c. Mempergunakan media massa yang bersifat promosi;
- d. Melakukan tindakan-tindakan yang pada hakikatnya mengiklankan diri antara lain:<sup>48</sup>
  - 1) Mencantumkan iklan dalam surat kabar, majalah berkala atau terbitan perdana suatu kantor, perusahaan, biro jasa, biro iklan, baik berupa pemuatan nama, alamat, nomor telepon, maupun berupa ucapan-ucapan selamat, dukungan, sumbangan;
  - 2) Uang atau apapun, pensponsoran kegiatan apapun, baik sosial, kemanusiaan, olah raga dan dalam bentuk apapun, pemuatan dalam buku-buku yang disediakan untuk pemasangan iklan dan/atau promosi pemasaran;
  - 3) Mengirim karangan bunga atas kejadian apapun dan kepada siapapun yang dengan itu nama anggota perkumpulan ippat terpampang kepada umum, baik umum terbatas maupun umum tak terbatas;
  - 4) Mengirim orang-orang selaku “salesman” ke berbagai tempat/lokasi untuk mengumpulkan klien dalam rangka pembuatan akta; dan
  - 5) Tindakan berupa pemasangan iklan untuk keperluan pemasaran atau propaganda lainnya.

---

<sup>48</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Cetakan Kedua (Bandung: Refika Aditama, 2009), hlm. 124.

- e. Memasang papan nama dengan cara dan/atau bentuk di luar batas-batas kewajaran dan/atau memasang papan nama di beberapa tempat di luar lingkungan kantor PPAT yang bersangkutan;
- f. Mengadakan usaha-usaha yang menjurus ke arah timbulnya persaingan yang tidak sehat dengan sesama rekan PPAT, baik langsung maupun tidak langsung, termasuk antara lain pada penetapan jumlah biaya pembuatan akta;
- g. Melakukan perbuatan ataupun persaingan yang merugikan sesama rekan PPAT, baik moral maupun material ataupun melakukan usaha-usaha untuk mencari keuntungan bagi dirinya semata-mata;
- h. Mengajukan permohonan, baik lisan maupun tertulis kepada instansi, perusahaan, lembaga ataupun perseorangan untuk ditetapkan sebagai PPAT dari instansi, perusahaan atau lembaga tersebut, dengan atau tanpa disertai pemberian insentif tertentu, termasuk antara lain pada penurunan tarif yang jumlahnya/besarnya lebih rendah dari tarif yang dibayar oleh instansi, perusahaan, lembaga ataupun perseorangan kepada PPAT tersebut;
- i. Menerima/memenuhi permintaan dari seseorang untuk membuat akta yang rancangannya telah disiapkan oleh PPAT lain, kecuali telah mendapat izin dari PPAT pembuat rancangan.
- j. Berusaha atau berupaya agar seseorang berpindah dari PPAT lain kepadanya dengan jalan apapun, baik upaya itu ditujukan langsung



kepada klien yang bersangkutan maupun melalui perantara orang lain;

- a. Menempatkan pegawai atau asisten PPAT di satu atau beberapa tempat di luar kantor PPAT yang bersangkutan, baik di kantor cabang yang sengaja dan khusus dibuka untuk keperluan itu maupun di dalam kantor instansi atau lembaga/klien PPAT yang bersangkutan, di mana pegawai/asisten tersebut bertugas untuk menerima klien-klien yang akan membuat akta, baik klien itu dari dalam dan/atau dari luar instansi/lembaga itu, kemudian pegawai/asisten tersebut membuat akta-akta itu, membacakannya atau tidak membacakannya kepada klien dan menyuruh klien yang bersangkutan menandatangani di tempat pegawai/asisten itu berkantor di instansi atau lembaga tersebut, untuk kemudian akta-akta tersebut dikumpulkan untuk ditandatangani PPAT yang bersangkutan di kantor atau di rumahnya;
- b. Mengirim minuta kepada klien-klien untuk ditandatangani oleh klien-klien tersebut;
- c. Menjelek-jelekkkan dan/atau mempersalahkan rekan PPAT dan/atau akta yang dibuat olehnya;
- d. Menahan berkas seseorang dengan maksud untuk “memaksa” orang itu agar membuat akta pada PPAT yang menahan berkas tersebut;
- e. Menjadi alat orang atau pihak lain untuk semata-mata menandatangani akta buatan orang lain sebagai akta yang dibuat oleh/di hadapan PPAT yang bersangkutan;

- f. Membujuk dan/atau memaksa klien dengan cara atau dalam bentuk apapun untuk membuat akta padanya ataupun untuk pindah dari PPAT lain;
- a. Membentuk kelompok di dalam tubuh IPPAT (tidak merupakan salah satu seksi dari Perkumpulan IPPAT) dengan tujuan untuk melayani kepentingan suatu instansi atau lembaga secara khusus/eksklusif, apalagi menutup kemungkinan bagi PPAT lain untuk memberikan pelayanan;
- b. Melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai pelanggaran terhadap Kode Etik PPAT, antara lain pada pelanggaran-pelanggaran terhadap:
- 1) Ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Jabatan PPAT dan ketentuan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan tugas pokok PPAT;
  - 2) Isi Sumpah Jabatan;
  - 3) Hal-hal yang menurut ketentuan Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga dan/atau keputusan lain yang telah ditetapkan oleh organisasi IPPAT tidak boleh dilakukan oleh anggota perkumpulan IPPAT.<sup>49</sup>

---

<sup>49</sup> S. Chandra, *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Grasindo, 2005), hlm. 27

## C. Kode Etik PPAT

### 1. Pengertian Etika dan Profesi

Istilah *Etika* berasal dari bahasa Yunani kuno. Bentuk tunggal kata “etika” yaitu *ethos* sedangkan bentuk jamaknya yaitu *ta etha*. *Ethos* mempunyai banyak arti yaitu : tempat tinggal yang biasa, padang rumput, kandang, kebiasaan/adat, akhlak,watak, perasaan, sikap, cara berpikir. Sedangkan arti *ta etha* yaitu adat kebiasaan. Etika adalah cabang dari filsafat yang menyelidiki penilaian normatif tentang apakah perilaku ini benar atau apa yang seharusnya dilakukan. Etika mencakup analisis dan penerapan konsep seperti benar, salah, baik, buruk, dan tanggung jawab. Kebutuhan akan etika muncul dari keinginan untuk menghindari permasalahan-permasalahan di dunia nyata. Kata “etika” dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia memiliki arti sebagai berikut :<sup>50</sup>

- a. Ilmu tentang apa yang baik dan apa yang buruk dan tentang hak dan kewajiban moral (akhlak);
- b. Kumpulan asas atau nilai yang berkenaan dengan akhlak
- c. Nilai mengenai benar dan salah yang dianut suatu golongan atau masyarakat.

Profesi sendiri berasal dari bahasa latin “*Proffesio*” yang mempunyai dua pengertian yaitu janji/ikrar dan pekerjaan. Bila artinya dibuat dalam pengertian yang lebih luas menjadi kegiatan “apa saja” dan “siapa saja” untuk memperoleh nafkah yang dilakukan dengan suatu keahlian tertentu.

---

<sup>50</sup> Brooks, Leonard J, *Etika Bisnis & Profesi*, Edisi 5 (Jakarta: Penerbit Salemba Empat, 2007), hlm. 145.

Sedangkan dalam arti sempit profesi berarti kegiatan yang dijalankan berdasarkan keahlian tertentu dan sekaligus dituntut daripadanya pelaksanaan norma-norma sosial dengan baik. Profesi merupakan kelompok lapangan kerja yang khusus melaksanakan kegiatan yang memerlukan ketrampilan dan keahlian tinggi guna memenuhi kebutuhan yang rumit dari manusia, di dalamnya pemakaian dengan cara yang benar akan ketrampilan dan keahlian tinggi, hanya dapat dicapai dengan dimilikinya penguasaan pengetahuan dengan ruang lingkup yang luas, mencakup sifat manusia, kecenderungan sejarah dan lingkungan hidupnya serta adanya disiplin etika yang dikembangkan dan diterapkan oleh kelompok anggota yang menyandang profesi tersebut.<sup>51</sup>

Etika profesi adalah sikap etis sebagai bagian integral dari sikap hidup dalam menjalankan kehidupan sebagai pengemban profesi. Etika profesi adalah cabang filsafat yang mempelajari penerapan prinsip-prinsip moral dasar atau norma-norma etis umum pada bidang-bidang khusus (profesi) kehidupan manusia. Etika Profesi adalah konsep etika yang ditetapkan atau disepakati pada tatanan profesi atau lingkup kerja tertentu.

## **2. Kode Etik**

Pada Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017, diatur tentang kode etik PPAT. Kode Etik ini berlaku bagi seluruh PPAT dan bagi para PPAT Pengganti, baik dalam rangka melaksanakan tugas jabatan (khusus bagi

---

<sup>51</sup>[http://adiarsa-na-fkh10.web.unair.ac.id/artikel\\_detail-35658-%20Catatan%20Dunia%20Campus%20-Apa%20itu%20Profesi%20.html](http://adiarsa-na-fkh10.web.unair.ac.id/artikel_detail-35658-%20Catatan%20Dunia%20Campus%20-Apa%20itu%20Profesi%20.html), Akses 20 Maret 2022.

yang melaksanakan tugas jabatan PPAT) ataupun dalam kehidupan sehari-hari. Dalam rangka melaksanakan tugas jabatan para PPAT serta PPAT Pengganti ataupun dalam kehidupan sehari-hari, setiap PPAT diwajibkan untuk:

- a. Berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan PPAT;
- b. Menjunjung tinggi dasar negara dan hukum yang berlaku serta bertindak sesuai dengan makna sumpah jabatan dan kode etik;
- c. Berbahasa Indonesia secara baik dan benar;
- d. Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan Negara;
- e. Memiliki perilaku profesional dan ikut berpartisipasi dalam pembangunan nasional, khususnya di bidang hukum;
- f. Bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak;
- g. Memberi pelayanan dengan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang memerlukan jasanya;
- h. Memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan maksud agar masyarakat menyadari dan menghayati hak dan kewajibannya sebagai warga negara dan anggota masyarakat;
- i. Memberikan jasanya kepada anggota masyarakat yang tidak atau kurang mampu secara cuma-cuma;

- j. Bersikap saling menghormati, menghargai serta mempercayai dalam suasana kekeluargaan dengan sesama rekan sejawat;
- k. Menjaga dan membela kehormatan serta nama baik korps ppat atas dasar rasa solidaritas dan sikap tolong menolong secara konstruktif;
- l. Bersikap ramah terhadap setiap pejabat dan mereka yang ada hubungannya dengan pelaksanaan tugas jabatannya;
- m. Menetapkan suatu kantor, dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi ppat yang bersangkutan dalam melaksanakan tugas jabatan sehari-hari;
- n. Melakukan registrasi, memperbaharui profil ppat, dan melakukan pemutakhiran data ppat lainnya di kementerian agraria dan tata ruang/badan pertanahan nasional;
- o. Dalam hal seorang PPAT menghadapi dan/atau menemukan suatu akta yang dibuat oleh rekan sejawat yang ternyata di dalamnya terdapat kesalahankesalahan yang serius dan/atau membahayakan klien, maka PPAT tersebut wajib:
  - 1) Memberitahukan kepada rekan sejawat yang bersangkutan atas kesalahan yang dibuatnya dengan cara yang tidak bersifat menggurui, melainkan untuk mencegah timbulnya hal-hal yang tidak diinginkan terhadap klien yang bersangkutan ataupun rekan sejawat tersebut;
  - 2) Segera setelah berhubungan dengan rekan sejawat yang membuat akta tersebut, maka kepada klien yang bersangkutan sedapat

mungkin dijelaskan mengenai hal-hal yang salah dan cara memperbaikinya;

p. Melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan antara lain:

- 1) Peraturan Perundang-undangan yang mengatur Jabatan PPAT;
- 2) Isi Sumpah Jabatan;
- 3) Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga ataupun keputusan-keputusan lain yang telah ditetapkan oleh Perkumpulan IPPAT, antara lain:
  - a) Membayar iuran,
  - b) Membayar uang duka manakala ada seorang ppat atau mantan ppat meninggal dunia,
  - c) Mentaati ketentuan tentang tarif serta kesepakatan yang dibuat oleh dan mengikat setiap anggota perkumpulan ippat.
- 4) Ketentuan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan kewajiban PPAT.

#### **D. Hak Tanggungan**

##### **1. Pengertian**

Hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tanggal 9 April 1996 Pasal 1 Ayat 1 adalah: “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-

Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”<sup>52</sup>

Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang ini pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman, dan hasil karya, yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut. Sebagaimana diketahui Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat yang menggunakan asas pemisahan horizontal. Sehubungan dengan itu, maka dalam kaitannya dengan bangunan, tanaman, dan hasil karya tersebut, Hukum Tanah Nasional menggunakan juga asas pemisahan horizontal. Dalam rangka asas pemisahan horizontal, benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.

Namun demikian penerapan asas-asas hukum adat tidaklah mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat yang dihadapinya. Atas dasar kenyataan sifat hukum adat itu, dalam rangka asas pemisahan horizontal tersebut, dalam Undang-undang ini dinyatakan, bahwa pembebanan Hak

---

<sup>52</sup> Pasal 1 angka 1, Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, UU No 4, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632



Tanggungannya atas tanah, dimungkinkan pula meliputi benda-benda sebagaimana dimaksud di atas. Hal tersebut telah dilakukan dan dibenarkan oleh hukum dalam praktek, sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan dan keikutsertaannya dijadikan jaminan, dengan tegas dinyatakan oleh pihak-pihak dalam Akta Pemberian Hak Tanggungannya. Bangunan, tanaman, dan hasil karya yang ikut dijadikan jaminan itu tidak terbatas pada yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, melainkan dapat juga meliputi yang dimiliki pihak lain. Sedangkan bangunan yang menggunakan ruang bawah tanah, yang secara fisik tidak ada hubungannya dengan bangunan yang ada di atas permukaan bumi di atasnya, tidak termasuk dalam pengaturan ketentuan mengenai Hak Tanggungan menurut Undang-undang ini.<sup>53</sup>

Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Dalam hal piutang yang bersangkutan beralih kepada kreditor lain, Hak Tanggungan yang menjaminkannya, karena hukum beralih pula kepada kreditor tersebut. Pencatatan peralihan Hak Tanggungan tersebut tidak memerlukan akta PPAT, tetapi cukup didasarkan pada akta beralihnya piutang yang dijamin. Pencatatan peralihan itu dilakukau pada buku-tanah dan sertipikat Hak

---

<sup>53</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, (Jakarta: Kencana, 2005), hlm. 162

Tanggungan yang bersangkutan, serta pada buku-tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan. Demikian juga Hak Tanggungan menjadi hapus karena hukum, apabila karena pelunasan atau sebab-sebab lain, piutang yang dijaminnya menjadi hapus. Dalam hal ini pun pencatatan hapusnya Hak Tanggungan yang bersangkutan cukup didasarkan pada pernyataan tertulis dari kreditor, bahwa piutang yang dijaminnya hapus.<sup>54</sup>

## **2. Objek Hak Tanggungan**

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor (yang berpiutang) tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang. Apabila suatu obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan. Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui

---

<sup>54</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm. 426

pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Berikut objek-objek dari hak tanggungan:<sup>55</sup>

- a. Hak atas tanah, yang dibebani hak tanggungan yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan.
- b. Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.
- c. Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

### **3. Hak Tanggungan Elektronik**

Memasuki era digital, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah meluncurkan layanan pertanahan secara elektronik diantaranya mengenai pelayanan hak tanggungan secara digital

---

<sup>55</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, (Jakarta: Kencana, 2005), hlm. 162

atau elektronik. Hal ini ditandai dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (“Permen ATR/BPN 9/2019”).<sup>56</sup>

Pelayanan hak tanggungan secara elektronik dikenal juga dengan istilah Sistem Hak Tanggungan Elektronik (“Sistem HT-el”). Sistem HT-el sebagaimana dimaksud pada Permen ATR/BPN 9/2019 merupakan serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Untuk penyelenggaraan Sistem HT-el saat ini masih terbatas dan diselenggarakan secara bertahap menyesuaikan kesiapan data pendukung yang ada.

Adapun Jenis layanan yang terdapat di dalam Sistem HT-el ini meliputi pendaftaran Hak Tanggungan; peralihan Hak Tanggungan; perubahan nama kreditor; dan penghapusan Hak Tanggungan. Sesuai dengan ketentuan Pasal 7 ayat (1) Permen ATR/BPN Nomor 9 tahun 2019, yang dapat menggunakan layanan Sistem HT-el adalah sebagai berikut:

- a. Perseorangan/badan hukum selaku kreditor sebagaimana diatur dalam peraturan perundangundangan yang mengatur mengenai Hak Tanggungan;

---

<sup>56</sup><https://www.krjogja.com/angkringan/opini/hak-tanggungan-elektronik-berlaku-nasional-ppat-dan-kreditor-siapkah/>, Akses 25 Maret 2022

- b. Aparatur Sipil Negara Kementerian yang bertugas melayani Hak Tanggungan.<sup>57</sup>

Selanjutnya, untuk dapat menggunakan Sistem HT-el, pengguna harus terlebih dahulu terdaftar pada Sistem HT-el dengan persyaratan dan ketentuan sebagaimana diatur dalam Permen ATR/BPN 9/2019. Mekanisme pelayanan hak tanggungan pada Sistem HT-el secara garis besar adalah sebagai berikut:<sup>58</sup>

- a. Pengguna terdaftar mengajukan permohonan layanan Hak Tanggungan secara elektronik melalui Sistem HT-el yang telah disediakan oleh Kementerian serta melengkapi persyaratan permohonan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b. Selanjutnya pemohon harus membuat surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan. Persyaratan permohonan berikut dengan surat pernyataan tersebut dibuat dalam bentuk Dokumen Elektronik;
- c. Khusus mengenai persyaratan berupa Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus atas nama debitor;
- d. Permohonan layanan yang telah diterima oleh Sistem HT-el akan diberikan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem. Bukti pendaftaratan permohonan dimaksud paling sedikit memuat antara lain nomor berkas pendaftaran permohonan; tanggal

---

<sup>57</sup> Nadia Imanda, "Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik", Jurnal Hukum Kenotariatan, Notaire, Edisi No. 1 Vol.3, (2020), hlm. 158.

<sup>58</sup> <https://www.kennywiston.com/hak-tanggungan-secara-elektronik/>, Akses 20 Maret 2022

pendaftaran permohonan; nama pemohon; dan kode pembayaran biaya layanan;

- e. Permohonan diproses setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik. Kemudian Sistem HT-el akan menerbitkan hasil layanan hak tanggungan berupa Sertipikat Hak Tanggungan; dan catatan hak tanggungan pada buku tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- f. Pencatatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun dapat dilakukan oleh kreditor dengan cara mencetak catatan yang diterbitkan oleh Sistem HT-el dan melekatkan hasil cetakan catatan tersebut pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun.

#### **4. Keamanan Hak Tanggungan Elektronik**

Berkenaan dengan praktik pemberian kredit dengan jaminan hak atas tanah, diperlukan lembaga hak jaminan yang mampu memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur sesuai dengan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah tersebut atau disingkat “UUHT” kemudian dibentuk untuk memenuhi kebutuhan

masyarakat mengenai hal itu.<sup>59</sup> Sehubungan dengan itu dalam perkembangan Hak Tanggungan di Indonesia, Pemerintah menyediakan layanan termasuk Pendaftaran Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 dan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik dan/atau selanjutnya disebut dengan “HT-eI”.<sup>60</sup>

Berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, Permen Nomor 9 Tahun 2019 tersebut dinyatakan tidak berlaku. Konsideran huruf a Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tersurat bahwa peraturan ini ditujukan untuk menerapkan pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik guna meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan untuk pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat. Hak Tanggungan Elektronik menyangkut hubungan Pendaftaran dari PPAT dan/ataukreditor pada Kantor Pertanahan setempat. Hubungan antara PPAT, kreditor dan debitur dalam prosedur pembuatan aktanya secara fisik tidak berubah. Hal tersebut dapat dilihat dari Pasal 10 Permen ATR/BPN

---

<sup>59</sup> Eugenia Liliawati Mulyono, *Tinjauan Yuridis Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dalam Kaitannya dengan Pemberian Kredit oleh Perbankan*, Harvarindo, (Jakarta: Bineka Cipta, 2003), hlm. 1.

<sup>60</sup> I Wayan Jody Bagus Wiguna. “*Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik*”, Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan, Edisi No. 2 Vol.3,(2020), hlm. 79-88

RI Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik sebagai berikut:<sup>61</sup>

- a. 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.
- b. Penyampaian dokumen dilengkapi dengan surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan.
- c. Seluruh dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disimpan oleh PPAT.
- d. Format Surat Pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.<sup>62</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), merupakan salah satu Pejabat Umum di Indonesia berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. PPAT mempunyai kewenangan membuat Akta (8 jenis Akta PPAT) yang salah satunya adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

---

<sup>61</sup> HS, H. Salim, *Teknik Pembuatan Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm. 78

<sup>62</sup> Budi Untung, *22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*, (Yogyakarta: ANDI, 2015), hlm. 12



(Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka blanko Akta PPAT dibuat oleh PPAT sendiri dan sesuai format yang telah ditentukan. Bentuk/format akta PPAT secara fisik masih dibuat oleh PPAT karena masih diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang ada Pengguna Hak Tanggungan Elektronik selain PPAT adalah kreditor yang biasanya adalah Institusi Keuangan (Perbankan) dan bisa juga perseorangan.

Bagi dunia perbankan tentu diharapkan dengan adanya layanan Hak Tanggungan Secara Elektronik dapat memberikan manfaat diantaranya adanya ketepatan waktu pendaftaran Hak Tanggungan pada hari ketujuh setelah didaftar. Pendaftaran tersebut dapat lebih ekonomis karena tidak perlu datang ke Kantor Pertanahan setempat. Manfaat lainnya misalnya dapat melakukan Royan dan oper kredit secara cepat, kemudian juga ada kemudahan manajemen aset (tidak perlu memindai sertipikat Hak Tanggungan) dan juga dapat membuat reporting dan monitoring jumlah dan nilai hak Tanggungan diseluruh cabang Bank yang bersangkutan.<sup>63</sup>

Mekanisme pada Hak Tanggungan Konvensional, Bank memberi kuasa kepada PPAT dan menitipkan pembayaran biaya pendaftaran HT, PPAT membayarkan bea pendaftarannya, mengambil Sertifikat dari Kantor Pertanahan, kemudian Bank menerima sertifikat yang sudah diberi

---

<sup>63</sup> Pandam Nurwulan, *Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jurnal Hukum Ius Quia Iustum, Vol. 28, (2021).

catatan. Jadi dengan sistem konvensional hampir semuanya dilakukan oleh PPAT. Dengan diberlakukannya layanan serentak secara Nasional untuk Hak Tanggungan secara elektronik sejak 8 Juli 2020 berdasar Permen ATR/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020, maka saat ini tidak ada lagi layanan dari BPN untuk Pemberian Hak Tanggungan secara konvensional. Pemberlakuan secara serentak layanan Hak Tanggungan Elektronik tersebut tanpa melalui masa transisi dan sosialisasi yang memadai. Hal ini tentu memunculkan banyak persoalan terutama kendala/problematik yang dihadapi oleh para Pengguna Hak Tanggungan Elektronik. Persoalan dimaksud sudah banyak terjadi dengan diberlakukannya Pelayanan HT-el secara serentak, diantaranya: <sup>64</sup>

- a. Tidak bisa dilakukan pengembalian PNPB, jika jangka waktu koreksi (7 hari) sudah habis dan revisi belum selesai maka PNPB menjadi hangus dan harus membayar ulang dengan proses mengulang dari awal. Prosedur pengembalian belum ada pengaturannya.
- b. Aplikasi HT Elektronik sering mengalami masalah yang terjadi pada saat jam kerja, sulit mengupload dokumen ataupun mendaftar, sehingga perlu dilakukan berulang kali.
- c. Tidak adanya keterangan tentang identitas sertipikat hak atas tanah yang didaftarkan sebagaimana dalam system manual, dalam SPS hanya tertera kode billing.

---

<sup>64</sup> Aziz Bahri, "Kajian Yuridis Pelaksanaan Pelelangan Objek Hak Tanggungan secara Elektronik", Jurnal Hukum Mataram, (Juni 2019).

- d. Status akta sudah terdaftar seharusnya saat setelah SPS dibayar bukan setelah Kreditor upload Permohonan.
- e. Ketentuan Pasal 10 ayat (3) UUHT tidak bisa dilaksanakan karena HT-el berbasis data tanah yang sudah bersertipikat dan terdaftar pada Kantor Pertanahan setempat, sementara pelayanan secara manual di seluruh Kantor Pertanahan sudah dihentikan sejak 8 Juli 2020. Dengan demikian terjadi adanya kekosongan Hukum untuk pelaksanaan Pasal 10 ayat (3) Undang-undang Hak Tanggungan.<sup>65</sup>

Sertipikat hak tanggungan elektronik sama dengan sertipikat hak tanggungan konvensional hanya yang membedakan keduanya adalah bentuk dokumen pada sertipikat hak tanggungan tersebut. Sertipikat hak tanggungan konvensional berbentuk blanko, sedangkan untuk hak tanggungan elektronik berbentuk dokumen elektronik satu lembar disertai catatan pembebanan hak tanggungan dan disahkan dengan teraan tanda tangan elektronik dari Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang diberi kewenangan. Kemudian jika dipandang dari kaca mata Undang-Undang Nomor 11 tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (selanjutnya disebut dengan UU 11/2008) sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 tahun 2016 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 11 tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (selanjutnya disebut dengan UU 19/2016) (secara bersama-sama UU 11/2008 dan UU 19/2016 disebut UU ITE), Sistem Elektronik HT-el tidak

---

<sup>65</sup> Petunjuk Teknis Nomor 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

menyediakan informasi elektronik yang terbuka untuk umum. Selain itu, sertifikat HT-el juga tidak sejalan pengertiannya dengan Sertipikat Elektronik sebagaimana diatur dalam UU ITE dan tidak ada penyelenggara sertifikasi elektronik yang berwenang untuk mengaudit sertifikat HT-el.<sup>66</sup> Namun untuk kekuatan pembuktian sertifikat elektronik itu sendiri dianggap sama dengan sertifikat konvensional yaitu berkekuatan hukum tetap, sesuai dengan Pasal 165 HIR.

## **E. Tanda Tangan Elektronik**

### **1. Pengertian**

Tanda Tangan Elektronik adalah tanda tangan yang terdiri atas Informasi Elektronik yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan Informasi Elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentikasi. Tanda tangan elektronik ini guna menjaga keutuhan dan keautentikan dokumen elektronik. Dapat juga digunakan untuk memberikan persetujuan dan/atau pengesahan suatu dokumen elektronik pertanahan dalam penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian. Menurut Pasal 1 angka 6 Permen ATR/BPN Nomor 3 tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik, data Pembuatan Tanda Tangan Elektronik adalah kode pribadi, kode biometrik, kode kriptografi dan/atau kode yang dihasilkan dari pengubahan tanda tangan manual menjadi Tanda Tangan Elektronik, termasuk kode lain yang dihasilkan dari perkembangan Teknologi Informasi. Tanda Tangan Elektronik dapat

---

<sup>66</sup>Alexander, Hilda. "Layanan Hak Tanggungan Elektronik Tembus 50 Persen", <https://properti.kompas.com/read/2020/04/18/110000821/layanan-haktanggungan-elektronik-tembus-50-persen> , Akses 12 Maret 2022.

dilakukan setelah Penanda Tangan memiliki Sertifikat Elektronik. Mengenai keabsahan atau kekuatan hukum dan akibat hukum, tanda tangan elektronik ini disamakan dengan tanda tangan manual seperti dijelaskan didalam pasal 11 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik

## **2. Tanda Tangan Digital**

Tanda tangan digital adalah skema matematis yang digunakan untuk membuktikan keaslian pesan atau dokumen digital. Skema ini menjadi jaminan bahwa data dan informasi benar-benar berasal dari sumber yang benar. Tanda tangan digital terdiri dari deret fungsi hash yang dihasilkan dari proses algoritme fungsi hash tertentu yang kemudian disandikan (dienkripsi) dengan algoritme kriptografi kunci asimetris. Untuk memverifikasinya digunakan kunci publik dari algoritme tersebut.

Tanda tangan digital merupakan salah satu dari banyak cara untuk menjaga keamanan data digital. Tanda tangan digital dibuat dengan cara membubuhkan "*sign*" berupa kode-kode yang diletakkan pada akhir dokumen. Kode-kode ini dihasilkan dari proses enkripsi pesan dengan algoritma kriptografi. Dengan keberadaan tanda tangan digital ini, seorang penerima pesan dapat diyakinkan bahwa dokumen yang diterimanya benar dan asli berasal dari pengirim pesan sebenarnya dan tidak ada modifikasi dalam dokumen tersebut oleh pihak yang tidak berwenang atau penyusup.

Tanda tangan digital memberikan layanan keamanan bagi penggunanya baik data yang dikirim dalam jaringan maupun pada data

yang tersimpan di dalam perangkat. Adapun aspek keamanan pada tanda tangan digital adalah sebagai berikut :<sup>67</sup>

- a. Otentikasi: Merupakan aspek dimana penerima informasi dapat memastikan keaslian pesan, yakni dengan kata lain data dan informasi benar-benar berasal dari sumber yang benar. Contohnya saat *login* menggunakan nama pengguna dan kata sandi tertentu, sistem akan melakukan otentikasi dengan cara sistem berusaha memastikan bahwa nama pengguna dan kata sandi.
- b. Integritas: Merupakan aspek di mana keaslian pesan terjaga walaupun dikirim melalui jaringan yang rentan terhadap serangan, namun dapat dipastikan bahwa data atau informasi yang dikirim tidak diubah oleh orang yang tidak berhak.
- c. *Non-repudiation*: Merupakan aspek yang berhubungan dengan keaslian pengirim pesan, dapat dipastikan bahwa pengirim adalah orang yang sebenarnya diharapkan mengirimkan data

### 3. Macam-macam Tanda Tangan Digital

Tanda tangan digital Digisign tidak hanya memiliki sistem keamanan tingkat tinggi, namun juga sangat praktis dan mudah digunakan. Digisign bisa digunakan kapan saja dan di mana saja apapun gadget Anda

---

<sup>67</sup> Husni, Emir; Leksono, Bramanto; Rosa, Muhammad Ridho, "*Digital signature for contract signing in service commerce*", Makalah disampaikan pada International Conference on Technology, Informatics, Management, Engineering & Environment (TIME-E), Samosir, Toba Lake, Indonesia, September 2015.

berkat platform yang terintegrasi. Tanda tangan digital terbagi atas 3 jenis, sebagai berikut :<sup>68</sup>

a. Simpel

Tanda tangan digital yang simple adalah tanda tangan digital dalam bentuk paling sederhana karena tidak dilindungi dengan metode enkripsi apa pun. Contoh paling awam adalah tanda tangan basah yang dipindai oleh perangkat elektronik kemudian dimasukkan ke dalam dokumen. Contoh lain tanda tangan digital kategori simple adalah email signature yang kerap kita bubuhkan di akhir surel, serta centang kotak syarat dan ketentuan di proses instalasi software.

b. *Basic*

Tanda tangan digital basic tidak memiliki banyak perbedaan dibandingkan tanda tangan digital simple. Keunggulan tanda tangan digital basic dari tanda tangan digital simple hanyalah kemampuannya untuk menunjukkan perubahan yang terjadi setelah dokumen ditandatangani. Akan tetapi, tanda tangan ini tetap tidak bisa menjamin keamanan identitas Anda karena tidak bisa merujuk identitas yang terverifikasi.

c. *Advanced & Qualified*

Tanda tangan digital *Advanced & Qualified* adalah tanda tangan digital paling aman dan memiliki kekuatan hukum yang setara dengan

---

<sup>68</sup> Hermawan, Tofan dan Wardhani, Rini Wisnu, "Implementation AES with digital signature for secure web-based electronic archive", Makalah disampaikan pada 8th International Conference on Information Technology and Electrical Engineering (ICITEE), Yogyakarta, Oktober 2016, hlm. 1–6.

tanda tangan basah di atas kertas. Tanda tangan digital level advanced dan qualified dibuat dengan teknologi asymmetric cryptography serta public key infrastructure. Sama seperti tanda tangan digital kategori basic, tanda tangan digital *level advanced* dan *qualified* juga mampu menunjukkan kapan, di mana, dan perangkat apa yang digunakan saat proses penandatanganan dokumen. Segala perubahan yang terjadi setelah dokumen ditanda tangani juga dapat dengan mudah diketahui.<sup>69</sup>

## **F. Alat Bukti**

### **1. Pengertian**

Pegertian Alat bukti adalah segala sesuatu yang ada hubungannya dengan suatu perbuatan, dimana dengan alat-alat bukti tersebut, dapat dipergunakan sebagai bahan pembuktian guna menimbulkan keyakinan hakim atas kebenaran adanya suatu tindak pidana yang telah dilakukan terdakwa. *Definisi Alat-alat bukti yang sah*, adalah alat-alat yang ada hubungannya dengan suatu tindak pidana, dimana alat-alat tersebut dapat dipergunakan sebagai bahan pembuktian, guna menimbulkan keyakinan bagi hakim, atas kebenaran adanya suatu tindak pidana yang telah dilakukan oleh terdakwa.

Alat bukti (*bewijsmiddle*) adalah suatu hal berupa bentuk dan jenis yang dapat membantu dalam hal memberikan keterangan dan penjelasan tentang sebuah masalah perkara untuk membantu penilaian hakim di dalam pengadilan. Ada Lima alat bukti yang sah dalam perkara perdata.

---

<sup>69</sup> HR, EMPTrust, "What is Digital Signature- How it works, Benefits, Objectives, Concept" (dalam bahasa Inggris), Akses tanggal 20 Maret 2022



Dasar hukum yang dapat digunakan dalam perkara perdata adalah sesuai dengan Pasal 164 *Herzien Inlandsch Reglement* (H.I.R) yang berlaku di daerah Pulau Jawa dan Madura dan Pasal 284 *Rechtsreglement voor de Buitengewesten* (RBg) yang berlaku diluar Pulau Jawa dan Madura, serta 1886 KUHPperdata.

## 2. Macam-macam Alat Bukti

### a. Keterangan saksi

Pasal 1895 KUH Perdata menyebutkan ‘Pembuktian dengan saksi-saksi diperkenankan dalam segala hal yang tidak dikecualikan oleh undang-undang’. Pertanyaannya, siapakah yang dimaksud dengan saksi? Pada dasarnya, saksi adalah orang yang melihat, mengalami atau mendengar sendiri kejadian yang diperkarakan. Namun Mahkamah Konstitusi sudah memperluas makna saksi, termasuk pula orang yang mengetahui suatu peristiwa dari orang lain. Tetapi ada beberapa orang yang dikecualikan. Mereka yang dikecualikan antara lain diatur dalam Pasal 145 HIR.<sup>70</sup> Pada umumnya anggota keluarga sedarah bisa ditolak kesaksiannya, dan mereka boleh mengundurkan diri. Namun, mereka tidak dapat ditolak sebagai saksi jika sengketa yang sedang diadili berkenaan dengan perselisihan sesama anggota keluarga sedarah atau semenda. Misalnya, dalam perkara warisan.

---

<sup>70</sup> Politikum, “*Pengertian alat bukti yang sah*”, dalam <http://politikum.blogspot.com/2013/05/pengertian-alat-bukti-yang-sah-dalam.html>, Akses pada 24 Maret 2022

**b. Surat**

Menurut Pasal 187 KUHAP, Surat sebagaimana tersebut pada Pasal 184 ayat (1) huruf c, dibuat atas sumpah jabatan atau dikuatkan dengan sumpah, adalah:

- 1) Berita acara dan surat lain dalam bentuk resmi yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang atau yang dibuat di hadapannya, yang memuat keterangan tentang kejadian atau keadaan yang didengar, dilihat atau yang dialaminya sendiri, disertai dengan alasan yang jelas dan tegas tentang keterangannya itu;
- 2) Surat yang dibuat menurut ketentuan peraturan perundang-undangan atau surat yang dibuat oleh pejabat mengenal hal yang termasuk dalam tata laksana yang menjadi tanggung jawabnya dan yang diperuntukkan bagi pembuktian sesuatu hal atau sesuatu keadaan.
- 3) Surat keterangan dari seorang ahli yang memuat pendapat berdasarkan keahliannya mengenai sesuatu hal atau sesuatu keadaan yang diminta secara resmi dan padanya;
- 4) Surat lain yang hanya dapat berlaku jika ada hubungannya dengan isi dari alat pembuktian yang lain.

**c. Alat bukti persangkaan**

Menurut Pasal 1915 BW (KUH Perdata), persangkaan adalah kesimpulan-kesimpulan yang oleh undang-undang atau oleh hakim ditarik dari suatu peristiwa yang terkenal ke arah suatu peristiwa yang

tidak terkenal. Ada persangkaan berdasarkan undang-undang dan ada yang tidak berdasarkan undang-undang. Contoh persangkaan berdasarkan undang-undang adalah setiap anak yang dilahirkan dalam perkawinan memberikan status bapak bagi si suami dalam keluarga. Artinya, suami dianggap sebagai bapak dari bayi yang lahir dalam perkawinan tersebut. Persangkaan hakim memberikan kebebasan kepada hakim untuk mempersangkaan sesuatu asalkan tetap berdasarkan fakta penting.<sup>71</sup>

#### **d. Alat Bukti Pengakuan**

Berdasarkan Pasal 1923 BW dan Pasal 174 HIR ialah (i) pernyataan atau keterangan yang disampaikan salah satu pihak kepada pihak lain dalam pemeriksaan suatu perkara; (ii) pernyataan atau keterangan tersebut diucapkan di muka hakim atau dalam persidangan; atau (iii) keterangan itu bersifat pengakuan (*confession*) bahwa apa yang dilakukan pihak lawan benar untuk sebagian atau seluruhnya. Pengakuan bisa dilakukan secara lisan atau secara tertulis. Pengakuan yang disampaikan para pihak langsung di depan hakim akan sangat kuat. Tetapi pengakuan lewat kuasa hukum juga dibenarkan. Pasal 174 HIR menyebutkan: 'Pengakuan yang diucapkan di hadapan hakim cukup menjadi bukti yang memberatkan orang yang mengaku itu, baik

---

<sup>71</sup> Hiariej, O.S Eddy, *Teori & Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Erlangga, 2012), hlm. 125.

yang diucapkan sendiri maupun dengan bantuan orang lain yang khusus dikuasakan untuk itu'.<sup>72</sup>

#### e. Alat Bukti Pengakuan

Pengakuan adalah pernyataan atau keterangan yang dikemukakan salah satu pihak kepada pihak lain dalam proses pemeriksaan suatu perkara. Dengan adanya pengakuan dari salah satu pihak maka tidak diperlukan lagi suatu pembuktian. (Pasal 1923 KUHPerdara, Pasal 174 HIR)

#### f. Alat Bukti Sumpah

Sumpah pemutus atau sumpah penentu (*decisoir eed*). Salah satu pihak meminta pihak lain mengucapkan sumpah untuk menggantungkan pemutusan perkara di antara mereka. Jika salah satu pihak bersedia mengucapkan sumpah pemutus, maka dengan sendirinya mengakhiri proses pemeriksaan perkara. Sumpah itu diikuti dengan pengambilan dan menjatuhkan putusan berdasarkan ikrar sumpah yang diucapkan. Selain sumpah pemutus, dikenal pula sumpah tambahan (*suppletoire eed*) dan sumpah penaksir (*aestimatoire eed*).<sup>73</sup>

Sumpah tambahan adalah sumpah yang diperintahkan hakim kepada salah satu pihak untuk mengasngkat sumpah agar dengan sumpah itu perkaranya bisa diputus atau dapat ditentukan jumlah uang yang dikabulkan (Pasal 1940 BW). Dalam sumpah pemutus, yang

---

<sup>72</sup> <https://pdb-lawfirm.id/alat-bukti-dalam-hukum-acara-di-indonesia/>, Akses 22 Maret 2022.

<sup>73</sup> Politikum, "Pengertian alat bukti yang sah", dalam <http://politikum.blogspot.com/2013/05/pengertian-alat-bukti-yang-sah-dalam.html>, Akses pada 23 Maret 2022

meminta angkat sumpah adalah pihak yang berperkara; sedangkan dalam sumpah tambahan, hakimlah yang memerintahkan salah satu pihak. Sumpah penaksir adalah sumpah yang diucapkan untuk menetapkan jumlah ganti rugi atau harga barang yang akan dikabulkan. Jika penggugat tidak bisa menyampaikan berapa nilai kerugian riil atau berapa harga barang sebenarnya, dan tergugat pun tak mau membuktikan, maka besarnya nilai ganti rugi atau harga barang bisa ditentukan lewat sumpah penaksir.

### **3. Alat Bukti Digital**

Alat bukti digital adalah Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik yang memenuhi persyaratan formil dan persyaratan materiil yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.<sup>74</sup> Barang bukti dapat dikatakan alat bukti digital karena berbentuk Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik yang sesuai dengan kriteria Pada Pasal 1 angka 1 dan angka 4 Undang-Undang No. 11 tahun 2008 yang meliputi tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto, electronic data interchange (EDI), surat elektronik (electronic mail), telegram, teleks, telecopy atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, Kode Akses, simbol, atau perforasi yang telah diolah yang memiliki arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya dan bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui Komputer atau

---

<sup>74</sup> Budi Suhariyanto, *Tindak Pidana Teknologi Informasi (Cybercrime) Urgensi Pengaturan dan Celah Hukumnya*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012), hlm. 36

Sistem Elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, Kode Akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya, yang dalam putusan diatas merupakan alat bukti yang mempunyai kedudukan untuk menjelaskan suatu tindak *cyber crime* yang mungkin dilakukan oleh tersangka, sehingga alat bukti digital ini memperjelas fakta yang terjadi dengan didukung alat bukti lainnya.<sup>75</sup>

Yang membedakan antara Informasi Elektronik dan Dokumen Elektronik ialah sarana yang dipakai dalam pembuktian alat bukti digital tersebut, sesuai dengan Pasal 1 angka 1, Informasi Elektronik hanya terbatas pada orang yang mampu memahami Informasi yang selanjutnya dapat mengartikan Informasi Elektronik tersebut, sedangkan pada Pasal 1 angka 4 menggunakan sarana komputer dan/atau sistem elektronik untuk menerjemahkan Informasi yang ada dalam Dokumen Elektronik. Yang dimaksud Sistem Elektronik ialah serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan Informasi Elektronik (Penjelasan Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 11 tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik). Sehingga dalam pengungkapan fakta ketiga putusan diatas harus bisa membedakan Informasi Elektronik dan Dokumen Elektronik

---

<sup>75</sup> Maskun, *Kejahatan Siber Cyber Crime*, (Jakarta:Kencana Prenada Media Group, 2013), hlm. 216

untuk meminimalisir multitafsir yang mungkin terjadi oleh hakim pengadilan. Dalam Pasal 183 KUHAP “Hakim tidak boleh menjatuhkan pidana kepada seorang kecuali apabila dengan sekurang-kurangnya dua alat bukti yang sah ia memperoleh keyakinan bahwa suatu tindak pidana benar-benar terjadi dan bahwa terdakwalah yang bersalah melakukannya”.<sup>76</sup>



---

<sup>76</sup> Hiariej, O.S Eddy, *Teori & Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Erlangga, 2012), hlm. 67

**BAB III**  
**LEGALITAS KEAMANAN SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN**  
**ELEKTRONIK SEBAGAI ALAT BUKTI DIGITAL DAN LEGALITAS**  
**TANDA TANGAN ELEKTRONIK DALAM SERTIFIKAT HAK**  
**TANGGUNGAN ELEKTRONIK**

**A. Legalitas Tentang Keamanan Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik  
Sebagai Alat Bukti Digital**

Kemajuan teknologi informasi dan komunikasi dengan munculnya komputer dan internet telah mendorong komputerisasi dalam proses pendaftaran tanah. sisi baik dari penerapan teknologi ini adalah untuk meningkatkan produktivitas dan efisiensi, karena selama ini masih menggunakan sistem berbasis kertas dalam operasionalnya, secara otomatis memerlukan biaya yang cukup besar, sulit untuk menyimpan dan mengambil dokumen tanah dan juga memerlukan waktu yang lama, bahkan dalam beberapa kasus dokumen tanah tidak ditemukan.

Hak Tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah guna pelunasan utang yang kedudukan krediturnya diutamakan daripada kreditur lain. Hak tanggungan diartikan sebagai suatu hak jaminan yang diberikan beban kepada suatu hak atas tanah dimana dipergunakan sebagai pelunasan utang dan dengan adanya hak tanggungan ini memberikan suatu kedudukan utama kepada kreditur tertentu daripada krediter lainnya.

Indonesia sendiri telah memiliki aturan hukum yang mengatur tentang tanda tangan elektronik yaitu Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi



dan Transaksi Elektronik dan Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik. Selain itu, menurut Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik (PP PSTE) Pasal 60 ayat (2) dikatakan bahwa tanda elektronik memiliki dua kategori yang diakui di Indonesia yaitu tanda tangan elektronik tersertifikasi dan tanda tangan elektronik tidak tersertifikasi. Kedua jenis tanda tangan elektronik tersebut diakui sah untuk digunakan dalam menandatangani suatu dokumen bilamana sudah memenuhi syarat-syarat minimum tanda tangan elektronik yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik. Berdasarkan ketentuan pasal tersebut yang menjadi aman digunakan dalam penandatanganan elektronik ialah tanda tersertifikasi, sementara tanda tangan tidak tersertifikasi masih terdapat kekurangan untuk digunakan dalam penandatanganan.<sup>77</sup>

Tanda tangan elektronik yang di pindai atau hasil scan sah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik yang termasuk dalam kategori tanda tangan elektronik yang tidak tersertifikasi dalam penjelasan Pasal 54. Dengan adanya Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik yang disahkan pada tahun 2008 yang sudah diperbaharui menjadi Undang-Undang Nomor 19

---

<sup>77</sup> Kusuma, M.W. Dantes, K.F. Sudiatmaka, *Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Terhadap Penggunaan Tanda Tangan Elektronik Dalam Perjanjian Fidusia Berdasarkan Undang-undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang perubahan atas undang-undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang informasi dan transaksi elektronik*, E-Journal Komunitas Yustisia Universitas Pendidikan Ganesha. Program studi Ilmu Hukum, Edisi No. 2 Vol.4, (2021), hlm 481-492.

Tahun 2016 dan terlebih lagi PP PSTE yang disahkan pada tahun 2019 seharusnya dapat menekan akibat-akibat negatif dari penggunaan suatu tanda tangan elektronik, tetapi pada prakteknya tanda tangan elektronik khususnya yang di pindai belum memenuhi standar keamanan yang sudah tertuang dalam Pasal 11 UU ITE.<sup>78</sup>

Sertifikat hak tanggungan elektronik merupakan hasil pendaftaran dari sistem HT-el ini tercantum tanda tangan elektronik, dimana tentunya identik dengan pengaturan pada undang-undang informasi dan transaksi elektronik (disebut UU ITE), tetapi nampaknya pada undang-undang terbaru yakni Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 sebagai peraturan perubahan dari Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tidak mengatur secara eksplisit pengaturan mengenai tanda tangan elektronik, dimana dalam undang-undang tersebut hanya menjelaskan definisi dari tanda tangan elektronik saja sebagai halnya dijelaskan pada Pasal 1 angka 12. Sebagaimana diketahui hanya terdapat beberapa ketentuan saja yang mengalami perubahan dalam Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016.

Pentingnya pendaftaran hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut, sehingga terpenuhinya asas publisitas yang mana membawa pengaruh penting terhadap perjanjian jaminan kebendaan yang dibuat oleh debitor dan kreditor. Pemenuhan asas publisitas mengakibatkan bahwa perjanjian jaminan kebendaan tersebut tidak sekedar berlaku dan mengikat para pihak saja, tetapi juga akan mengikat

---

<sup>78</sup> Husnul Hudzaifah, *Keabsahan Tanda Tangan Elektronik Dalam Pembuktian Hukum Acara Perdata Indonesia*, Jurnal Program Studi Magister Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Tadulako, 2015.

pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan, jika telah didaftarkan di kantor pertanahan sehingga terbuka dan diketahui oleh umum.<sup>79</sup>

Kementrian memulai menerapkan Sertipikat Elektronik secara bertahap, yakni diawali dengan menerapkan Pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik, yakni dimulai pada tanggal 8 April 2020 pelayanan Tanggungan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-undangan yang mengatur mengenai standar pelayanan dan pengaturan pertanahan di lingkungan Kementrian (Pasal 3 ayat (1) Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020), yang menurut Pasal 1 ayat (7) PM ATR/BPN No 5 Tahun 2020 bahwa Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang selanjutnya disebut Pelayanan HT-el adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.

Dengan diterbitkannya permen tersebut merupakan langkah maju Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional dalam mempermudah masyarakat untuk mendapatkan pelayanan dari kementerian tersebut dengan memanfaatkan perkembangan teknologi<sup>80</sup> dan diharapkan HT-el ini akan mengurangi 40 persen antrean yang ada di loket kantor pertanahan, akan mengurangi potensi fraud, mengurangi warkah yang selama

---

<sup>79</sup> Nadia Imanda, *Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, Jurnal Notarie Vol. 3 No. 1, Februari 2020, hlm 161.

<sup>80</sup> <http://pusdiknas.com/workshop-nasional/>, Kebijakan Dan Implementasi Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Berdasarkan Permen Atr No. 9 Tahun 2019, Akses pada tanggal 18 Desember 2020.

ini menumpuk di kantor pertanahan, dapat memberikan kepastian waktu dan juga kepastian biaya kepada masyarakat.

Berdasarkan pemaparan diatas, terlihat bahwa pada Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tidak diatur kembali atau tidak terdapat perubahan pengaturan mengenai tanda tangan elektronik kecuali definisi dari tanda tangan elektronik dimana termuat dalam Pasal 1 angka 12. Ketiadaan pengaturan ini menyebabkan kekaburan norma dalam UU Nomor 19 Tahun 2016. Kekaburan norma ini menyebabkan pengaturan tanda tangan elektronik ini masih berpatokan pada Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 sebagai UU ITE sebelum Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 diterbitkan, sehingga undang-undang tersebut masih berlaku sampai saat ini.

Yang digunakan dalam dokumen elektronik ini adalah tanda tangan elektronik, bukan tanda tangan digital, lebih khusus pembahasan penulis akan fokus pada cara kerja tanda tangan elektronik. Secara umum, tanda tangan digital berbeda dengan tanda tangan elektronik. Tanda tangan digital biasanya menggunakan barcode, pena digital, tanda tangan yang dipindai dan lain sebagainya karena hal tersebut mudah sekali dipalsukan, dokumen yang menggunakan tanda tangan demikian akan sulit diverifikasi keabsahannya. Maka oleh sebab itu melalui Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 diatur tanda tangan elektronik yang memenuhi persyaratan kekuatan hukum dan akibat hukum yang sah.

Kelemahannya sendiri dari adanya hak tanggungan elektronik yang dimana tanda tangan elektronik masih dapat dipalsukan dan rawan

dipalsukan, sebab sekalipun tanda tangan elektronik yang dipalsukan dapat terdeteksi secara langsung namun hal ini tidak semata-mata muncul sebagai notifikasi bahwa tanda tangan tersebut dipalsukan melainkan harus dilakukan penyelidikan terlebih dahulu, inilah salah satu alasan yuridis mengapa tanda tangan elektronik masih rawan untuk dipalsukan. Cara praktis masyarakat untuk mengetahui tanda tangan tersebut dipalsukan atau tidak adalah mengupload dokumen tersebut dalam website aplikasi yang disediakan oleh Balai Sertifikasi Elektronik.

Kekurangan dari tanda tangan digital ialah tidak bisa diketahui terkait dokumen yang telah dilakukan perubahan yang terjadi setelah penandatanganan serta tidak dapat cara-cara tertentu yang dapat dipakai untuk mengidentifikasi penandatanganan tersebut. Maka tanda tangan elektronik yang terintegrasi dengan basis informasi data identitas lebih terjamin keamanannya.<sup>81</sup>

Tahapan panjang ketika para pihak membubuhkan tanda tangan elektronik pada sebuah dokumen menunjukkan keamanan yang berlapis, yang mana tanda tangan ini apabila ditiru untuk dipalsukan akan gampang terdeteksi, sebab terdapat hash yang digunakan untuk mengecek keutuhan atau integrity dari dokumen tersebut dan apabila terdapat perubahan 1 bit saja maka akan terdeteksi nilai hash atau biometriknya akan berubah.

Berikut ini adalah contoh dari Hak Tanggungan Elektronik yang sudah lengkap serta langkah-langkah untuk mengurus Hak Tanggungan Elektronik.

---

<sup>81</sup> “Berita Cara Kerja Tanda Tangan Elektronik.”, dalam <https://bsre.bssn.go.id/2021216-berita-carakerja-tanda-tangan-elektronik>., Akses 8 April 2022.



KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG /  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
REPUBLIK INDONESIA

NFU95E

3

Edisi II (Perubahan Data)  
DI208 : 68/2020

DEMI Keadilan  
BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

### SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN

Nomor : 00064/2020

Peringkat : Pertama

Dengan syarat - syarat seperti tertera dalam Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah  
Nomor 275 Tanggal 06/03/2020 Yang dibuat oleh Aula Pambudi

Untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah :

Rp 120.000.000

(Seratus Dua Puluh Juta Rupiah)

#### Pemegang Hak Tanggungan

PT. BANK MANDIRI (PERSERO), TBK

berkedudukan di Jakarta Selatan

#### Jenis dan Nomor Hak

No. Urut	Jenis Hak	Nomor Hak	Wilayah	Nilai Parsial
1	HM	00962	Ds. TARIK, Kec. TARIK	Rp 120.000.000

#### Beserta Benda Lain

Pemberian hak tanggungan tersebut di atas meliputi juga bangunan dan segala sesuatu yang sekarang ada, tertanam, berdiri, termasuk tetapi tidak terbatas pada bangunan, Hasil karya, tanaman, berdiri dan / atau diperoleh diatas maupun dibawah permukaan bidang - bidang tanah itu yang dianggap satu kesatuan

telah diperiksa  
sesuai dengan berkas permohonan

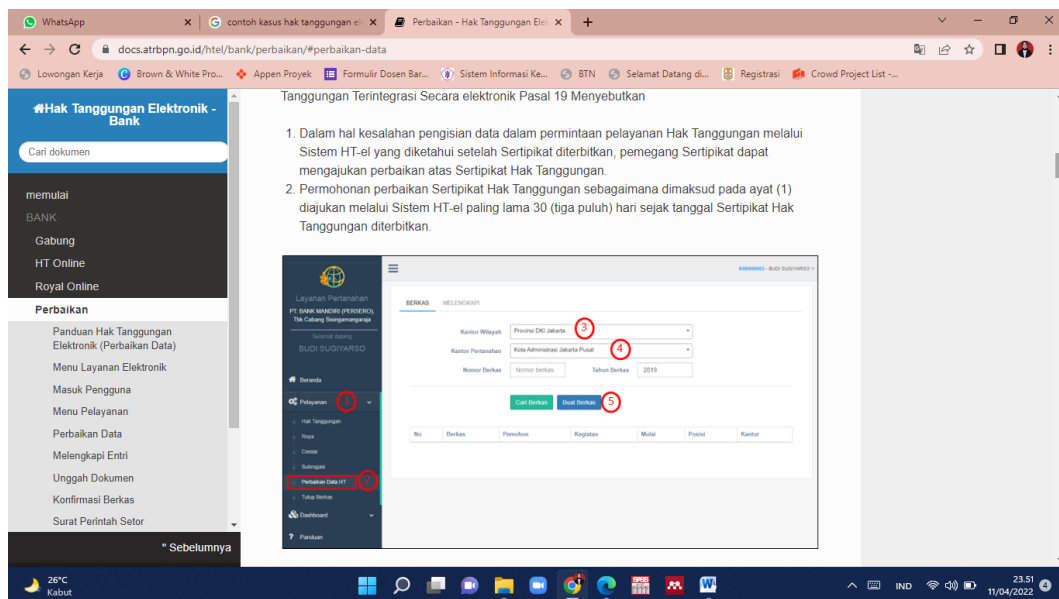


Perhatian :  
- Asli dokumen ini berbentuk elektronik yang ditandatangani secara digital menggunakan sertifikat elektronik BSrE.  
- Dilarang melakukan transmisi, penyebaran atau pengandaan kepada pihak lain yang tidak terkait dengan transaksi ini.  
- Kode QR akan menampilkan dokumen edisi yang terbaru.



1/1

**Gambar 3.1 Contoh Sertifikat Hak Tanggungan**



**Gambar 3.2 Langkah-Langkah Mengurus Hak Tanggungan pada Website**

Widhi Handoko mengatakan, kekurangan dari sistem Hak Tanggungan Elektronik adalah rawannya kesalahan dalam penginputan data, dan kesalahan dalam sistem yang dituju namun semua tergantung kesiapan sumber daya manusia. Kelemahan utama sebenarnya justru berada pada server pusat data, jangan hanya karena proyek yang mengejar pencitraan maka menggunakan server asal-asalan. Kelemahan terhadap *society* atas kehadiran teknologi mutakhir yaitu tidak sedikit dari masyarakat Indonesia yang masih gagap teknologi, bahkan pelaksana teknologi (*rule sanctioning*).

Adapun mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan melalui Sistem HT-el dapat rangkum sebagai berikut agar dapat dilihat perbedaan dengan cara manual, yaitu:<sup>82</sup>

<sup>82</sup> H. Salim HS. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2017), hlm 39.

1. Pengguna terdaftar mengajukan permohonan layanan Hak Tanggungan secara elektronik melalui Sistem HT-el;
2. Selain berkas persyaratan permohonan pendaftaran dalam bentuk dokumen elektronik, pemohon juga membuat surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan. Khusus persyaratan berupa Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun harus atas nama debitur.
3. Permohonan layanan yang diterima oleh Sistem HT-el akan mendapatkan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem, dengan paling sedikit memuat nomor berkas pendaftaran permohonan, tanggal pendaftaran permohonan, nama pemohon, dan kode pembayaran biaya layanan.<sup>83</sup>
4. Layanan Hak Tanggungan ini dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian. Setelah mendapatkan bukti pendaftaran permohonan, pemohon melakukan pembayaran biaya melalui bank persepsi paling lambat tiga hari setelah tanggal pendaftaran permohonan.
5. Setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik, Sistem HT-el akan memproses pencatatan Hak Tanggungan pada buku tanah. Pencatatan pada buku tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Sementara kreditur

---

<sup>83</sup> <https://www.hukumonline.com/klinik/a/mekanisme-pendaftaran-hak-tanggungan-secara-elektronik-lt5d78bcd61c63c>, Hukum Online, diakses pada tanggal 27 Oktober 2022.



dapat melakukan pencatatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun dengan mencetak catatan yang diterbitkan oleh Sistem HT-el dan melekatkannya pada Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun.

6. Setelah seluruh tahapan selesai, hasil layanan Hak Tanggungan yang dikeluarkan berupa Sertipikat Hak Tanggungan dan Catatan Hak Tanggungan pada buku tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Dokumen ini diterbitkan pada hari ketujuh setelah pengajuan permohonan terkonfirmasi. Dalam rangka menjaga keutuhan dan keautentikan dokumen elektronik, Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Sistem HT-el diberikan tanda tangan elektronik.
7. Sebelum hasil layanan Hak Tanggungan diterbitkan, Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk harus memeriksa konsep sertipikat HT-el dan dokumen kelengkapan permohonan. Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk bertanggung jawab secara administratif atas hasil layanan Hak Tanggungan. Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk tidak melakukan pemeriksaan, Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk dianggap memberikan persetujuan.
8. Sementara kebenaran materiil dokumen yang menjadi dasar hasil layanan Sistem HT-el bukan merupakan tanggung jawab Kantor Pertanahan.

## B. Legalitas Tanda Tangan Elektronik Dalam Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik

Istilah “tanda tangan” merupakan istilah yang berasal dari bahasa Belanda yaitu “*ondertekenen*”. Kata ini memiliki arti “membuat tanda di bawah”.<sup>84</sup> Menurut KBBI, tanda tangan diartikan sebagai sebuah lambang nama yang dibuat dan ditulis menggunakan tangan oleh orang atau individu sebagai penanda pribadi. Sementara itu, *American Bar Association* mengartikan tanda tangan sebagai simbol yang sengaja diciptakan dengan tujuan dalam menyampaikan persetujuan sekaligus orisinalitas terhadap dokumen tertentu.<sup>85</sup> Umumnya Tanda tangan diartikan semacam susunan tanda yang berwujud tulisan pemilik tanda tangan tersebut, yang mana orang pembuat tanda tangan dapat di individualisasikan.<sup>86</sup> Berpandangan pada definisi dari tanda tangan diatas, dapat kita lihat bahwa tanda tangan ini tidak hanya merujuk pada tanda tangan secara “tertulis”, namun tanda tangan ini lebih merujuk pada “tanda” dari si pembuat tanda tangan. Maka dari itu, tanda tangan tidak selalu harus dibuat secara tertulis, dimana kita ketahui teknologi informasi terus berkembang sehingga mempengaruhi kebiasaan hidup dalam tatanan kehidupan masyarakat, termasuk penggunaan tanda tangan secara elektronik.<sup>87</sup>

---

<sup>84</sup> Kotimah, Erwin Kusnul, dan Lukman Santoso, "*Urgensi Tanda Tangan dan Materai dalam Memberikan Kepastian Hukum terhadap Kontrak Waralaba (Franchise)*", *Halu Oleo Law Review* 1 No. 1, (2018), hlm. 43-63.

<sup>85</sup> Tahapary Joan Venzka, "*Keabsahan Tanda Tangan Elektronik Sebagai Alat Bukti Yang Sah Ditinjau Dalam Hukum Acara Perdata*", Tesis, (Depok: Universitas Indonesia, 2011), hlm. 15-16.

<sup>86</sup> *Op.Cit*, hlm. 43-63.

<sup>87</sup> *Op.Cit*, hlm.15-16.

Tanda tangan elektronik sering disebut digital signature, dimana berdasarkan pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 memaparkan tanda tangan elektronik yakni suatu tanda tangan dimana didalamnya terdapat pemberitahuan secara elektronik yang dilekatkan, terasosiasi ataupun memiliki keterkaitan dengan informasi elektronik lain dan dipergunakan untuk alat verifikasi beserta alat autentifikasi.<sup>88</sup> Sedangkan berpandangan pada perspektif hukum, tanda tangan elektronik diartikan sebagai suatu pengamanan data digital dimana pengamanan ini dibuat secara bersamaan dengan kunci tanda tangan pribadi (*private signature key*) dalam kegunaannya bergantung kepada kunci publik (*public key*) sebagai pasangan dari perangkatnya. Eksistensi dari tanda tangan elektronik ini dapat dilihat pada terbitnya suatu sertifikat kunci tanda oleh badan pembuat sertifikat, yang mana didalam sertifikat tersebut telah ditetapkan identitas pemilik dari kunci beserta karakter data yang telah ditandatangani.<sup>89</sup>

Secara umum, penggunaan daripada tanda tangan ini diartikan sebagai kebiasaan formil yang menyatakan bahwa seseorang mengdeklarasikan persetujuannya terhadap sesuatu dan memastikan identitas pribadinya untuk keperluan tertentu, baik berkaitan dengan hukum ataupun tidak. Penggunaan tanda tangan ini biasanya dipergunakan dalam melakukan suatu transaksi elektronik, dimana diartikan sebagai perbuatan hukum yang pelaksanaan kegiatan dilaksanakan mempergunakan perangkat dan jaringan komputer

---

<sup>88</sup> Datu, Reylan R, "*Kekuatan Pembuktian Tanda Tangan Elektronik Pada Sengketa Perdata*", *Lex Privatum* 6 No. 1, (2018), hlm 35-42.

<sup>89</sup> Iriyanti Netti, "*Tinjauan Kekuatan Pembuktian Digital Signature Dalam Sengketa Perdata Ditinjau Dari UU No 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik*", *Skripsi*, (Surakarta: UNS, 2009), hlm. 37.

ataupun menggunakan media elektronik lain sebagai halnya termuat pada pasal 1 angka 2 UU No 19 Tahun 2016.<sup>90</sup>

Salah satu contoh dari transaksi elektronik adalah permohonan layanan hak tanggungan secara elektronik, dimana dalam melakukan permohonan hak tanggungan ini menggunakan sistem jaringan komputer yakni HT-el sebagaimana tercantum dalam Perkebani Nomor 9 Tahun 2019. Dalam melakukan permohonan layanan hak tanggungan elektronik ini akan menghasilkan sertifikat hak tanggungan elektronik dan didalamnya akan dibubuhkan juga tanda tangan elektronik dengan tujuan memelihara keutuhan sekaligus keautentikan suatu dokumen elektronik. Dipergunakannya tanda tangan elektronik dalam melakukan transaksi elektronik telah membuktikan bahwa eksistensi dari tanda tangan elektronik ini semakin marak dipergunakan dalam kehidupan bermasyarakat, namun keabsahan atau legalitas dari tanda tangan elektronik dalam sertifikat hak tanggungan ini tentunya perlu untuk diketahui masyarakat mengingat tak sedikit masyarakat yang masih buta akan hukum.

Keabsahan dari tanda tangan elektronik termuat pada Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008. Sebelum adanya undang-undang tersebut, tidak ada pengaturan khusus yang memaparkan keabsahan daripada tanda tangan elektronik. Mulanya, tanda tangan elektronik dipandang sama dengan sebuah data pribadi, wajib dilindungi dan bersifat privasi dan memiliki kaitan dengan berbagai bentuk dari cara seseorang memberikan akses pada orang lain untuk

---

<sup>90</sup> Tahapary Joan Venzka, *Loc.cit.*

mengetahui informasi pribadi orang tersebut. Maka tanda tangan elektronik ini disama artikan dengan data pribadi, dimana data pribadi ini termuat dalam Undang-Undang Nomor 36 Tahun 1999 tentang Telekomunikasi.<sup>91</sup>

Keabsahan dari tanda tangan elektronik sebagai data pribadi berangsur-angsur bergeser seiring dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008, lalu menjadi pengaturan pertama yang mengatur keabsahan dari tanda tangan elektronik dan selanjutnya terdapat Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 selaku peraturan perubahan dari Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008. Pada pembahasan rumusan masalah telah dijelaskan bahwasanya pengaturan tanda tangan elektronik tidak dipaparkan dalam Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 namun terdapat pada Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008. Undang-undang ini memaparkan tanda tangan elektronik mempunyai suatu kekuatan hukum serta akibat yang sah layaknya tanda tangan biasa dengan kertas jika segala persyaratan yang telah ditentukan telah terpenuhi sebagaimana dipaparkan Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008. Selain dalam undang-undang, diatur pula dalam pasal 53 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 tentang Penyelenggara Sistem Dan Transaksi Elektronik (kemudian disebut PP Nomor 82 Tahun 2012). Adapun persyaratan yang dimaksud adalah :

1. Mengenai data pembuatan tanda tangan elektronik, relevan dengan penandatanagan saja

---

<sup>91</sup> Meina Diniari Basani, "Perkembangan Tanda Tangan Elektronik Di Indonesia", dalam [https://www.researchgate.net/publication/321218938\\_JURNAL\\_PERKEMBANGAN\\_TAN\\_NDA\\_TANGAN\\_ELEKTRONIK\\_DI\\_INDONESIA](https://www.researchgate.net/publication/321218938_JURNAL_PERKEMBANGAN_TAN_NDA_TANGAN_ELEKTRONIK_DI_INDONESIA), Akses 1 Januari 2021.

2. Mengenai data dari pembuatan tanda tangan elektronik, ketika peristiwa penandatanganan dilakukan hanya boleh dipegang oleh penandatangan saja
3. Pihak lain diperbolehkan mengetahui tentang semua perubahan setelah peristiwa tanda tangan terjadi
4. Mengenai seluruh perubahan pada informasi elektronik yang memiliki keterkaitan terhadap tanda tangan elektronik, maka sesudah terjadi penandatanganan dapat diketahui pihak lain
5. Memiliki sistem khusus dalam mengidentifikasi pemilik tanda tangan.
6. Memiliki sistem khusus guna menunjukkan bahwasanya penanda tangan sudah menyetujui isi dari informasi elektronik tertentu.

PP Nomor 82 Tahun 2012 pada Pasal 54 memaparkan bahwasanya terdapat dua jenis tanda tangan elektronik yakni tersertifikasi serta tidak tersertifikasi. Tanda tangan elektronik tersertifikasi memiliki karakteristik berupa pembuatan yang dilakukan oleh jasa penyelenggara sertifikat elektronik dan pembuktiannya berupa sertifikat elektronik. Kemudian tanda tangan elektronik tidak tersertifikasi memiliki karakteristik berupa pembuatan yang tidak dilakukan oleh jasa penyelenggara sertifikat elektronik. Selanjutnya dipaparkan Pasal 56 ayat (1) PP Nomor 82 Tahun 2012 bahwasanya untuk melakukan penandatanganan, diharuskan dilaksanakan mekanisme guna menetapkan dokumen pembuatan yang meliputi tetap berlaku; tiada laporan hilang; tiada laporan perpindahan tangan pada pihak yang tidak memiliki hak; dan tentunya dikuasai oleh penanda tangan. Kemudian dijelaskan dalam pasal 56 ayat (4) PP Nomor 82 Tahun 2012

bahwasanya dalam pembuatan tanda tangan elektronik harus menggunakan metode beserta teknik yang didalamnya memuat data dan waktu pembuatan; serta memuat informasi elektronik yang akan ditandatangani.<sup>92</sup>

Pada Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008, selain membahas persyaratan dari sahnya tanda tangan elektronik dijelaskan pula tentang pengamanan dari tanda tangan elektronik itu sendiri, dimana berdasarkan Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 dijelaskan bahwasanya tiap orang yang memiliki keterlibatan di dalam tanda tangan elektronik ini memiliki suatu kewajiban untuk turut serta melaksanakan pengamanan terhadap tanda tangan elektronik yang dipergunakan. Maksud dari pengamanan termuat pada Pasal 12 ayat (2) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008, yakni sekurang-kurangnya pengamanan dilakukan dengan:

1. Sistem yang dipergunakan tidak bisa dimasuki oleh pihak lainnya yang tidak memiliki hak.
2. Dalam melakukan tanda tangan, wajib diterapkan prinsip kehati-hatian oleh penanda tangan guna terhindar dari pemakaian data yang tidak sah.
3. Penanda tangan wajib menerapkan prosedur yang disarankan penyelenggara tanda tangan elektronik atau menggunakan prosedur patut lainnya serta sesegera mungkin menyampaikan pada orang yang oleh penanda tangan dipercaya mengakui bahwasanya tanda tangan elektronik tersebut merupakan milik penanda tangan atau menyampaikan pada pihak pendukung layanan apabila:

---

<sup>92</sup> I Wayan Ariadi, "Bentuk-Bentuk Digital Signature yang Sah dalam Transaksi Elektronik di Indonesia", Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal) 5 No. 1, (2016), hlm. 175- 183.

- a. Penanda tangan telah menyadari bahwasanya data telah ditembus oleh seseorang yang tidak berhak.
  - b. Penanda tangan mengetahui bahwa suatu keadaan dapat menyebabkan risiko yang berarti.
4. Penanda tangan wajib memastikan keutuhan dan kebenaran dari seluruh informasi yang memiliki keterkaitan dengan sertifikat elektronik, dalam hak mengenai sertifikat elektronik guna pendukung tanda tangan elektronik.

Pengamanan-pengamanan yang diatur diatas wajib dilakukan oleh tiap orang yang memiliki keterlibatan dalam tanda tangan elektronik, apabila ada yang melakukan pelanggaran maka orang tersebut yang akan memikul tanggung jawab penuh untuk seluruh kerugian beserta akibat hukum yang muncul dari pelanggaran yang dilakukannya sebagaimana dijelaskan Pasal 12 ayat (3) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008.<sup>93</sup>

Adapun proses pembuatan tanda tangan elektronik yaitu keabsahan tanda tangan digital tersertifikasi salah satunya adalah harus menggunakan sertifikat elektronik yang dibuat jasa penyelenggara sertifikasi elektronik di Indonesia. Itu sebabnya salah satu cara membuat tanda tangan digital yang tersertifikasi adalah dengan menggunakan jasa dari penyelenggara sertifikasi elektronik tersebut.

Di Indonesia ada beberapa Penyelenggara Sertifikasi Elektronik yang terdiri dari dua institusi pemerintah dan 4 swasta yaitu BSSN, Peruri,

---

<sup>93</sup> Datu, Reylan R, "*Kekuatan Pembuktian Tanda Tangan Elektronik Pada Sengketa Perdata*", *Lex Privatum* 6 No. 1, (2018), hlm. 35-42.



PrivyID, VIDA, Digisign, dan iOTENTIK. Untuk dapat membuat tanda tangan digital tersertifikasi dari lembaga ini diharuskan untuk mendaftar, memberikan data diri dan melalui proses verifikasi agar dapat menerbitkan tanda tangan digital bersertifikat.

Cara membuat tanda tangan digital tersertifikasi di PrivyID berikut:<sup>94</sup>

1. Unduh aplikasi PrivyID
2. Membikin akun dengan mengisi data pribadi seperti NIK, alamat email, nomor telepon serta mengunggah foto diri dan e-KTP untuk penerbitan tanda tangan digital bersertifikat.
3. Data-data ini akan diverifikasi oleh *PrivyID*
4. Jika sudah diverifikasi, anda akan disediakan kunci keamanan ganda. Maka dari itu ketika ingin menandatangani dokumen, anda diharuskan menggunakan ID dan one time password.
5. Jika ingin menandatangani dokumen secara digital di *PrivyID*, anda pun tinggal mengunggah dokumen yang ingin ditanda tangani
6. Tekan tombol sign document
7. Tempatkan tanda tangan pada posisi yang diinginkan lalu tekan tombol centang.
8. Masukkan kode otp yang dikirim ke nomor hp anda.
9. Tekan tombol *sign*

Lebih lanjut, mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan melalui Sistem HT-el dapat kami rangkum sebagai berikut:

---

<sup>94</sup> <https://www.ekrut.com/media/cara-membuat-tanda-tangan-digital>, Diakses pada tanggal 11 Mei 2022, pukul 17.00 WIB

1. Pengguna terdaftar mengajukan permohonan layanan Hak Tanggungan secara elektronik melalui Sistem HT-el;<sup>95</sup>
2. Selain berkas persyaratan permohonan pendaftaran dalam bentuk dokumen elektronik, pemohon juga membuat surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan. Khusus persyaratan berupa Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun harus atas nama debitur.
3. Permohonan layanan yang diterima oleh Sistem HT-el akan mendapatkan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem, dengan paling sedikit memuat nomor berkas pendaftaran permohonan, tanggal pendaftaran permohonan, nama pemohon, dan kode pembayaran biaya layanan.
4. Layanan Hak Tanggungan ini dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian. Setelah mendapatkan bukti pendaftaran permohonan, pemohon melakukan pembayaran biaya melalui bank persepsi paling lambat tiga hari setelah tanggal pendaftaran permohonan.
5. Setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik, Sistem HT-el akan memproses pencatatan Hak Tanggungan pada buku tanah. Pencatatan pada buku tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Sementara kreditur

---

<sup>95</sup> Pasal 9 ayat (1) Permen Agraria 9/2019

dapat melakukan pencatatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun dengan mencetak catatan yang diterbitkan oleh Sistem HT-el dan melekatkannya pada Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun.<sup>96</sup>

6. Setelah seluruh tahapan selesai, hasil layanan Hak Tanggungan yang dikeluarkan berupa Sertipikat Hak Tanggungan dan Catatan Hak Tanggungan pada buku tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Dokumen ini diterbitkan pada hari ketujuh setelah pengajuan permohonan terkonfirmasi. Dalam rangka menjaga keutuhan dan keautentikan dokumen elektronik, Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Sistem HT-el diberikan tanda tangan elektronik.

1. Sebelum hasil layanan Hak Tanggungan diterbitkan, Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk harus memeriksa konsep sertipikat HT-el dan dokumen kelengkapan permohonan. Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk bertanggung jawab secara administratif atas hasil layanan Hak Tanggungan. Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk tidak melakukan pemeriksaan, Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk dianggap memberikan persetujuan.

---

<sup>96</sup> Pasal 12 ayat (3) dan Pasal 13 ayat (1), (2), (3), dan (4) Permen Agraria 9/2019

2. Sementara kebenaran materiil dokumen yang menjadi dasar hasil layanan Sistem HT-el bukan merupakan tanggung jawab Kantor Pertanahan.<sup>97</sup>

### C. Parameter Legalitas Sertifikat Elektronik

Saat ini dunia sedang mengalami transformasi menuju era masyarakat informasi. Untuk itu Indonesia harus mampu menyesuaikan diri agar tidak masuk ke dalam jurang *digital divide*, yakni keterisolasian dari perkembangan global karena tidak mampu memanfaatkan informasi. Penyesuaian dilakukan pemerintah melalui proses transformasi menuju e-government dengan mengeluarkan Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2003. Melalui instruksi tersebut, diperintahkan kepada pimpinan seluruh kementerian dan lembaga serta pemerintah daerah untuk mengintegrasikan dan mengoptimasikan pemanfaatan teknologi komunikasi dan informasi dalam sistem manajemen dan proses kerja pemerintahan.

Salah satu bentuk transformasi yang dilakukan adalah penerapan tanda tangan elektronik dalam dokumen dinas. Dengan menggunakan tanda tangan elektronik maka kementerian / lembaga tersebut telah melaksanakan dua dari enam tujuan strategis e-government, yakni menata sistem manajemen dan proses kerja secara holistik dan memanfaatkan teknologi secara optimal. Namun penggunaan tanda tangan elektronik tidak berjalan sebagaimana yang diharapkan karena menghadapi berbagai kendala dan rintangan.<sup>98</sup>

Sertifikat elektronik memiliki karakteristik tersendiri, seperti:

---

<sup>97</sup> Pasal 20 ayat (2) Permen Agraria 9/2019

<sup>98</sup> Harvando, A Latar Belakang, 'Akibat Hukum Penggunaan Sertifikat Elektronik Pada Admisibilitas Dan Kekuatan Mengikat Alat Bukti Elektronik Dalam Sistem Pembuktian Perdata (Studi Perbandingan: Indonesia Dan Singapura) HARVANDO MALSON, Laras Susanti, S.H., LL.M', 2019, 36-37.

1. Di pojok kiri atas terdapat logo Kementerian ATR/BPN.
2. Di bagian tengah atas terdapat lambang negara berupa Burung Garuda.
3. Di kanan atas terdapat QR Code atau Barcode untuk Identifikasi Nomor
4. Identifikasi Bidang (NIB) dan kode unik atau kode hash sertifikat properti elektronik.
5. Ada nama pemilik tanah dan properti.
6. Terdapat gambar sebidang tanah atau property yang dimiliki.
7. Terdapat tanda tangan elektronik dari pejabat sebagai tanda pengesahan sertifikat tanah elektronik.
8. Template sertifikat elektronik garis bergelombang halus.
9. Terdapat logo ATR/BPN sebagai latar belakang sertifikat properti elektronik.
10. Simbol BSrE sebagai penyedia Tanda Tangan Elektronik ada di kanan bawah sertifikat elektronik.

Menurut UU ITE sendiri, tanda tangan elektronik adalah tanda tangan yang terdiri atas informasi elektronik yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan informasi elektronik lainnya. Setiap sistem elektronik instansi yang membutuhkan persetujuan atau tanda tangan elektronik dari pejabat yang terkait akan mengirimkan dokumen elektronik kepada sistem Tanda Tangan Elektronik. Sistem Tanda Tangan Elektronik kemudian akan mengirimkan notifikasi ke perangkat yang digunakan oleh pejabat yang bersangkutan dan

pejabat tersebut dapat menandatangani secara elektronik dokumen yang telah diterima.<sup>99</sup>

Tanda tangan elektronik berfungsi sebagai alat untuk memverifikasi dan autentikasi atas identitas penandatanganan sekaligus untuk menjamin keutuhan dan keautentikan dokumen. Tanda tangan elektronik mempresentasikan identitas penandatanganan yang diverifikasi berdasarkan data pembuatan tanda tangan elektronik dimana data pembuatan tanda tangan elektronik dibuat secara unik yang hanya merujuk kepada penandatanganan.

Sama dengan tanda tangan manual, tanda tangan elektronik bersifat unik yakni tanda tangan elektronik seseorang akan berbeda dengan tanda tangan orang lain. Tanda tangan elektronik merupakan kombinasi dari fungsi *hash* dan enkripsi dengan metode asimetrik. Fungsi *hash* merupakan fungsi satu arah dan akan menghasilkan nilai unik untuk setiap data yang dimasukkan. Oleh karena itu, jika ada perubahan satu bit saja pada konten dokumen maka nilai *hash* yang dihasilkan akan berbeda. Nilai *hash* kemudian di enkripsi menggunakan *private key* untuk selanjutnya nilai dari hasil enkripsi tersebut adalah nilai signature dari suatu dokumen.

Format dokumen elektronik yang paling sering digunakan untuk tanda tangan elektronik adalah PDF (*Portable Document Format*). PDF yang telah ditandatangani dengan tanda tangan elektronik dapat diverifikasi dengan berbagai aplikasi yaitu aplikasi *Adobe Acrobat DC*, modul verifikasi pada *Web OSD*, Aplikasi *Panter* Versi 2.0 dan Aplikasi *Veryds*.

---

<sup>99</sup>*Ibid.*

Selain mengidentifikasi dan menverifikasi siapa pengirim atau penandatanganan dokumen secara elektronik juga untuk memastikan keutuhan dari dokumen tersebut atau tidak ada perubahan dalam pengiriman dokumen. Jaminan autentifikasi dapat dilihat dari adanya *hash function* dalam tanda tangan elektronik sehingga penerima data (*recipient*) dapat melakukan perbandingan *hash value*. Apabila *hash value* sama dan sesuai maka data tersebut benar-benar otentik dalam arti tidak pernah terjadi suatu tindak perubahan data pada saat pengiriman maka autentifikasi dapat terjamin. Namun apabila tidak sama atau terjadi perubahan hash value maka patut dicurigai telah terjadi modifikasi data.

Disinilah letak salah satu kelebihan tanda tangan elektronik dibandingkan tanda tangan manual dimana jika terjadi perubahan pada dokumen, apapun itu baik tulisan (walaupun hanya 1 karakter), ataupun metadata maka tanda tangan elektronik menjadi tidak lagi valid sehingga data atau dokumen lebih terjamin dari modifikasi oleh pihak yang tidak berwenang. Hal ini tentu saja lebih memudahkan dalam proses pembuktian dibandingkan dengan tanda tangan manual yang membutuhkan pemeriksaan lebih lanjut di laboratorium forensik untuk membuktikan keasliannya.

Selanjutnya mengenai kekuatan hukum dan akibat hukum, tanda tangan elektronik disamakan dengan tanda tangan manual sebagaimana dijamin dalam penjelasan Pasal 11 UU ITE. Maka Pasal 1869 jo Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 1 Ordonansi 1867 No. 29 juga berlaku pada tanda tangan elektronik sehingga dengan diberi tanda tangan

elektronik maka dokumen elektronik tersebut memiliki kekuatan hukum. Dengan menandatangani, menunjukkan persetujuan penandatangan atas informasi atau dokumen elektronik yang ditandatanganinya sekaligus menjamin kebenaran isi yang tercantum dalam tulisan tersebut.<sup>100</sup>

Sedangkan kekuatan hukum dan akibat hukum dari sertifikat elektronik adalah berkekuatan hukum tetap. Hal ini dikaitkan dengan Pasal 165 HIR dimana sertifikat elektronik merupakan akta otentik yang dikeluarkan oleh PPAT dan diakui oleh kedua belah pihak. Sehingga kedudukan sertifikat elektronik dianggap sama dengan sertifikat konvensional yang dikeluarkan oleh PPAT.

Untuk dapat memiliki kekuatan hukum dan akibat hukum yang sah maka tanda tangan elektronik harus memenuhi persyaratan dalam Pasal 11 ayat (1) UU ITE yaitu:

1. Data pembuatan tanda tangan elektronik terkait hanya kepada penandatangan;
2. Data pembuatan tanda tangan elektronik pada saat proses penandatanganan hanya berada dalam kuasa penandatangan
3. Segala perubahan terhadap tanda tangan elektronik yang terjadi setelah waktu penandatanganan dapat diketahui
4. Segala perubahan terhadap informasi elektronik yang terakit dengan tanda tangan elektronik tersebut setelah waktu penandatanganan dapat diketahui

---

<sup>100</sup> Nur Hidayani Alimuddin, "Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia", dalam <https://doi.org/10.47268/sasi.v27i3.509> *Sasi*, 27.3 (2021), 335 , Diakses 20 Oktober 2022.



5. Terdapat cara tertentu yang dapat dipakai untuk mengidentifikasi siapa penandatanganannya; dan
6. Terdapat cara tertentu untuk menunjukkan bahwa penandatanganan telah memberikan persetujuan terhadap informasi elektronik yang terkait.

Tanda tangan elektronik terbagi dua macam yaitu tanda tangan tersertifikasi dan tidak tersertifikasi. Tanda tangan yang tidak tersertifikasi mempunyai kekuatan pembuktian yang lemah dibandingkan tanda tangan yang tersertifikasi. Sertifikasi tanda tangan elektronik diterbitkan oleh jasa penyelenggara sertifikasi elektronik dan dibuktikan dengan sertifikat elektronik. Penyelenggara sertifikat elektronik terdiri atas penyelenggara sertifikasi elektronik Indonesia dan penyelenggara sertifikasi elektronik asing. Setiap penyelenggara sertifikasi elektronik harus mendapat pengakuan dari menteri komunikasi dan informatika. Dari pihak pemerintah, saat ini terdapat beberapa kementerian/lembaga yang menerbitkan sertifikat elektronik yakni Dirjen Pajak, Lembaga Sandi Negara (BSSN), dan IPTEKnet BPPT.<sup>101</sup>

Dalam hal sertifikasi, ada tiga tahapan yang harus dilalui pemohon untuk mendapatkan Sertifikat Elektronik pada TTE tersertifikasi.<sup>102</sup>

#### 1. Tahap Pengajuan

Pemohon mendaftarkan diri ke PSrE Indonesia dengan ketentuan yang telah dimiliki oleh masing-masing PSrE Indonesia. Syarat tersebut dapat diakses di laman PsrE Indonesia. Bagi pendaftar dengan profesi

---

<sup>101</sup> Nur Hidayani Alimuddin, "Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia", dalam <https://doi.org/10.47268/sasi.v27i3.509> *Sasi*, 27.3 (2021), 335, Diakses 20 Oktober 2022.

<sup>102</sup> <https://tte.kominfo.go.id/blog/6046fba75d6bba13705125cc>, diakses pada tanggal 20 Oktober 2022

Aparatur Sipil Negara (ASN) diwajibkan mendaftar pada PSrE Pemerintah.

## 2. Tahap Verifikasi

PSrE Indonesia akan melakukan verifikasi data pemohon pendaftar Sertifikat Elektronik. Data kependudukan pemohon seperti NIK, nama, tanggal lahir, foto, data biometrik (sidik jari) dibandingkan dengan basis data kementerian yang berwenang mengelola data kependudukan. Apabila data tersebut valid dan benar maka akan dilanjutkan proses penerbitan.

## 3. Tahap Penerbitan

Bagi pemohon yang telah lolos verifikasi, pemohon akan disediakan account untuk mengunduh Sertifikat Elektronik yang telah diterbitkan oleh PSrE Indonesia. Account ini sekaligus untuk mengelola layanan yang disediakan setiap PSrE tersebut. Layanan meliputi TTE tersertifikasi, Segel Elektronik tersertifikasi yang dapat digunakan sebagai pengganti stempel perusahaan, dan layanan lainnya. Selain itu, pemilik Sertifikat Elektronik juga akan diberikan edukasi dalam setiap penggunaan layanan dari PSrE Indonesia. Pastikan kalian membaca dan memeriksa dengan detail perjanjian pelanggan (Subscriber Agreement) dan kebijakan privasi (Privacy Policy) sebelum melakukan proses persetujuan penerbitan Sertifikat Elektronik. Setelah memiliki Sertifikat Elektronik, pemilik dapat langsung menandatangani dokumen elektronik kapanpun dan dimanapun. Pemilik dapat menandatangani dokumen

elektronik di berbagai platform, seperti bisnis digital global, e-banking, layanan pinjam meminjam (peer to peer lending), perjanjian dan lain-lain. PsrE Indonesia termasuk Penyelenggara Sistem Elektronik yang menyelenggarakan sistem elektroniknya secara aman, andal dan bertanggung jawab.

#### **D. Analisis Tentang Keamanan Sertifikat Elektronik**

Saat ini merupakan dunianya era digital 4.0. Semua hal yang berhubungan dengan bisnis beralih ke dunia digital. Semua bukti transaksi yang biasanya berbentuk fisik yang tertuang di atas kertas kini berubah menjadi file digital yang bisa dibawa kemana saja dan di mana saja. Kepraktisan dalam menyimpan dokumen adalah hal yang paling utama di era digital ini. Kita tidak perlu lagi membeli brankas khusus untuk menyimpan tumpukan dokumen-dokumen penting atau menyewa sebuah Safe Deposit Box (SDB) untuk mengamankan dokumen-dokumen penting.<sup>103</sup>

Hal tersebut juga disadari oleh banyak orang termasuk Pemerintah Republik Indonesia. Pemerintah dalam hal ini melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional (Kementerian ATR / BPN) membuat sebuah kebijakan dan inovasi baru. Inovasi tersebut merupakan sebuah Peraturan Menteri (PerMen) Nomor 1 Tahun 2021 yang mengatur tentang Sertifikat Tanah Elektronik atau Sertifikat Elektronik. Peraturan tersebut sudah sah disetujui dan ditandatangani oleh Menteri Agraria dan Tata

---

<sup>103</sup> Wa Ode and others, "Peran Notaris Dalam Proses Penerbitan Sertifikat Elektronik Berdasarkan Undang-Undang Informasi Notaris Juga Berfungsi Membuat Perjanjian Yang Melindungi Kepentingan Perdata Setiap Pihak ( Sulindari , 2013 ). Berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan...', 4.1 (2015), 67–73.

Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Bapak Sofyan Djalil. Peraturan ini mulai berlaku secara efektif mulai tahun 2021. Dalam peraturan tersebut disebutkan bahwa penerbitan e-certificate tanah dapat dilakukan melalui pendaftaran tanah yang belum terdaftar. Masyarakat juga bisa melakukan konversi sertifikat fisik atau analog menjadi sertifikat tanah digital.

Adapun cara mendapatkan sertifikat elektronik yaitu apabila masyarakat telah memiliki tanah atau properti dan ingin mendapatkan sertifikat tanah elektronik, maka secara prosedur diwajibkan untuk mendatangi Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat dan mengajukan permohonan konversi ke sertifikat elektronik. Selanjutnya, masyarakat harus menyerahkan sertifikat fisik tersebut kepada kantor BPN setempat untuk bukti bahwa Anda memiliki hak atas tanah dan properti tersebut dan layak untuk melakukan konversi sertifikat elektronik.

Setelah dilakukan penyerahan sertifikat secara fisik, nantinya kantor BPN setempat akan mengirimkan sertifikat elektronik tersebut melalui email. Untuk itu, pastikan pemilik telah memiliki email sebelum mengajukan konversi sertifikat tanah fisik ke sertifikat tanah digital. Jika belum memiliki email, maka wajib membuat akun email terlebih dahulu. Jangan gunakan atau 'numpang' email milik orang lain walaupun masih ada hubungan saudara. Hal ini dikarenakan pemilik email tersebut memiliki atau memegang sertifikat

tanah digital dan bisa melakukan hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari.<sup>104</sup>

Kebijakan penerbitan sertifikat elektronik bukanlah sebuah kewajiban yang bersifat 'paksaan'. Masyarakat tidak diwajibkan untuk melakukan konversi sertifikat fisik ke sertifikat elektronik jika belum yakin akan hal tersebut. Jika secara sukarela ingin mengganti sertifikat fisik menjadi sertifikat elektronik, maka bisa melakukannya sekarang. Walaupun kebijakan sertifikat elektronik sudah berlaku di tahun 2021, namun sertifikat fisik tetap akan berlaku sebagaimana mestinya. Sertifikat fisik juga tidak akan ditarik oleh BPN dan tetap sah, kecuali Anda bersedia melakukan konversi menjadi sertifikat elektronik.<sup>105</sup>

Proses peralihan dari sertifikat tanah fisik ke sertifikat tanah elektronik dilakukan secara bertahap. Kota Jakarta dan Surabaya merupakan daerah yang menjadi prioritas utama peralihan. Pada kedua daerah ini, infrastrukturnya pun sudah siap dan tinggal dilakukan eksekusi. Hal ini dilakukan untuk meminimalisir interaksi antara pemohon dan kantor BPN. Selain itu, dilakukan untuk mengurangi konflik, sengketa, pemalsuan, duplikasi serta misinformasi karena dalam penerbitan sertifikat elektronik, data tersebut telah terintegrasi pada sebuah pusat data yang valid. Adapun kekurangan sertifikat elektronik yaitu:

1. Mudah dipindah tangankan.

---

<sup>104</sup> <https://klikpajak.id/blog/cara-cek-sertifikat-elektronik-yang-kedaluwarsa-expired/> , diakses pada tanggal 23 oktober 2022

<sup>105</sup> Nur Hidayani Alimuddin, "Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia", dalam <https://doi.org/10.47268/sasi.v27i3.509> *Sasi*, 27.3 (2021), 335 , Diakses 20 Oktober 2022.

Kepraktisan sebuah sertifikat elektronik membuatnya semakin mudah berpindah tangan. Tidak seperti pada sertifikat fisik, jika menyimpannya di brankas, maka seseorang harus tahu dimana kunci brankasnya. Diperlukan sebuah usaha lebih untuk mencari kuncinya atau membuka paksa sebuah brankas. Begitu juga jika menyimpannya di safe deposit box pada sebuah bank, seseorang yang tidak terdaftar tidak bisa masuk untuk mengambil walaupun memiliki kuncinya.<sup>106</sup>

Berbeda dengan sertifikat digital yang tersimpan pada penyimpanan online, seseorang yang mengetahui alamat email yang digunakan sebagai email akun penyimpanan online (Cloud drive) dan dengan disertai pengetahuan akan passwordnya, maka akan dengan mudah dibuka, dipindahtangankan serta dihapus tanpa sepengetahuan pemiliknya. Kasus lain jika pemilik properti menyimpan sertifikat elektronik tersebut di telepon genggam atau gadget lainnya. Seseorang yang tahu akan password perangkat, akan dengan mudah membuka dan mengirimkan ke orang lain, tanpa harus gadget tersebut berpindah tangan. Hal ini memang patut diwaspadai oleh pemilik sertifikat digital.

## 2. Sertifikat mudah dimanipulasi

Ada persepsi bahwa sertifikat elektronik mudah dimanipulasi dan mudah di edit oleh tangan-tangan yang tidak bertanggungjawab. Hal ini tidak sepenuhnya benar. Memang benar bahwa sertifikat properti

---

<sup>106</sup> <https://www.pajak.com/pajak/mengenal-sertifikat-elektronik-bagi-pkp/>, diakses pada tanggal 24 Oktober 2022

elektronik sangat mudah di convert ke dalam format file lain dan kemudian dilakukan pengeditan.

Akan tetapi, jika dilakukan pengecekan ke pusat data BPN, data sertifikat palsu hasil editan tidak akan berlaku. Hal ini dikarenakan pada saat dilakukan pengecekan ke pusat data BPN, sertifikat editan tidak akan terbaca atau tetap terbaca namun data tidak sesuai karena adanya sistem keamanan barcode yang tidak tergantikan. Untuk itu, memanipulasi sertifikat tersebut tentu bisa dilakukan untuk menipu yang awam saja tetapi tidak bisa dilakukan untuk menipu yang orang paham akan pengecekan keabsahan dokumen, khususnya saat terjadinya jual-beli properti di hadapan notaris.<sup>107</sup>

### 3. Sertifikat elektronik mudah hilang

Potensi sertifikat properti elektronik yang mudah hilang tetap ada. Hal ini dapat terjadi apabila data pada gadget atau media penyimpanan tidak sengaja terhapus atau telah di reset. Metode factory reset pada gadget yang mati total namun dinyalakan kembali dengan cara install ulang software atau operating system (OS) dapat dipastikan akan menghapus semua data pada gadget tersebut.

Data sertifikat digital juga akan mudah terhapus apabila gadget yang menjadi media penyimpanan dicuri oleh pihak - pihak yang tidak bertanggung jawab. Oleh karena itu, penting bagi pemilik sertifikat untuk

---

<sup>107</sup>Wa Ode and others, "Peran Notaris Dalam Proses Penerbitan Sertifikat Elektronik Berdasarkan Undang-Undang Informasi Notaris Juga Berfungsi Membuat Perjanjian Yang Melindungi Kepentingan Perdata Setiap Pihak ( Sulindari , 2013 ). Berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan...', 4.1 (2015), 67–73.

melakukan copy data sertifikat untuk disimpan pada berbagai media penyimpanan sebagai back up jika salah satu media penyimpanan bermasalah.

#### **E. Pelaksanaan Roya Melalui Sistem Elektronik Terhadap Hak Tanggungan**

Pada saat membeli sebuah rumah dan mengajukan kredit (KPR) atau *refinancing* ke pihak Bank, maka pihak Bank akan meminta sertifikat rumah sebagai bukti jaminan kredit sebelum debitur melunasi cicilannya. Setelah mengajukan kredit dan disetujui oleh pihak Bank, debitur akan menandatangani Perjanjian Kredit (PK) sebagai bukti bahwa debitur telah setuju dengan persyaratan yang diberikan yang disertai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat berdasarkan PK tersebut.<sup>108</sup>

PPAT akan mengajukan pencatatan tanggungan ke Kantor Pertanahan (BPN). Selanjutnya BPN akan memberikan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang berisi informasi sesuai dengan yang tercantum di dalam APHT yang kemudian diserahkan ke pihak PPAT. SHT berguna sebagai tanda bukti bahwa objek tersebut telah menjadi hak tanggungan. SHT akan disimpan oleh Kreditur (pihak yang memberikan utang) sampai pembayaran utang selesai dilakukan oleh Debitur (pihak yang berhutang).<sup>109</sup>

Pada saat utang telah selesai dilunasi oleh Debitur, maka Bank akan mengeluarkan Surat Keterangan Lunas yang disertai dengan Surat Roya yang

---

<sup>108</sup> [https://www.aloysius-lawoffice.com/knowledge-Roya#:~:text=SHT%20berguna%20sebagai%20tanda%20bukti,Debitur%20\(pihak%20yang%20berhutang\)](https://www.aloysius-lawoffice.com/knowledge-Roya#:~:text=SHT%20berguna%20sebagai%20tanda%20bukti,Debitur%20(pihak%20yang%20berhutang)), diakses pada tanggal 27 Oktober 2022.

<sup>109</sup> *Ibid.*



di alamatkan pada Kantor Pertanahan (BPN) dimana di dalam surat tersebut terdapat permohonan agar catatan Hak Tanggungan segera dihapus. Selanjutnya Surat Roya dan Sertifikat Hak Tanggungan akan diserahkan kembali kepada Debitur atau pemilik agar segera mengajukan permohonan penghapusan Pembebasan Hak Tanggungan kepada Kantor Pertanahan. Jika permohonan penghapusan Pembebasan Hak Tanggungan yang disertai surat Roya telah Anda serahkan kepada pihak BPN, maka sertifikat Anda akan kembali bersih dan catatan hak tanggungan yang pernah dicatatkan oleh BPN akan dihapus sehingga Anda bebas dan bersih dari hak tanggungan. Penghapusan Hak Tanggungan pada sertipikat itulah yang dinamakan Roya.

Perbedaan Roya Elektronik dan manual adalah berkas dari pemohon discan dan didaftarkan melalui website dan langsung dikoreksi oleh pelaksana roya, tidak melalui loket pertanahan. Sehingga Notaris/PPAT tidak harus datang ke Kantor Pertanahan karena dapat di onlinekan dari kantor Notaris. Setelah diroya sertipikat hak atas tanah kemudian diberikan kembali kepada pemenang lelang. Dalam Prakteknya dipedesaan pemenang lelang yang telah melunasi hutangnya pada Bank dan mendapatkan surat roya, tetapi pada sertipikat hak atas tanahnya masih memuat catatan barcode pembebanan Hak Tanggungan Elektronik walaupun kenyataanya tanah sudah bersih dari beban.

Berdasarkan PP No. 37 Tahun 1998 dan PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998 mengenai perubahan jabatan PPAT dijelaskan bahwa pejabat pembuat akta tanah atau PPAT merupakan salah

satu pejabat umum di Indonesia. PPAT berhak menandatangani akta (8 jenis akta PPAT), salah satunya adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Menurut Perkebani RI No. 8 Tahun 2012 tentang revisi Permen Agraria No 3 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dijelaskan bahwa blanko akta PPAT dikeluarkan oleh PPAT dan ditulis dengan format yang disediakan. Dikarenakan masih diatur oleh peraturan UU maka pembuatan akta PPAT fisik masih dikeluarkan oleh PPAT sendiri.<sup>110</sup>

Proses hak tanggungan konvensional terdapat bank yang menyerahkan wewenang pada PPTAT dan membayar biaya pendaftaran, mengambil sertifikat dari kantor negara, dan kemudian bank menerima sertifikat yang telah dicatat. Hampir semuanya dilakukan melalui PPAT dengan metode konvensional. Sesuai Permen ATR/Kepala BPN No 9 Tahun 2019, layanan pemberian hak tanggungan elektronik nasional dimulai pada 8 Juli 2020, sehingga saat ini belum ada layanan tersebut secara tradisional padahal belum ada sosialisasi dan masa transisi yang cukup. Tentunya hal ini akan membawa banyak permasalahan, terutama kendala/tantangan yang dihadapi oleh penggunanya. Masalah-masalah ini umum terjadi saat mengimplementasikan layanan HT-el secara bersamaan, termasuk:<sup>111</sup>

1. Jika masa pengerjaan ulang (7 hari) telah lewat dan verifikasi tidak selesai, PNBPN tidak akan dikembalikan. PNBPN akan hilang, dan proses

---

<sup>110</sup> Ni Nyoman Mariadi and I Komang Kawi Arta, "Efektivitas Pengurusan Hak Tanggungan Elektronik Di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng", dalam <https://doi.org/10.23887/jppsh.v5i3.42527> *Jurnal Penelitian Dan Pengembangan Sains Dan Humaniora*, 5.3 (2022), 423. Diakses 27 Oktober 2022.

<sup>111</sup> Denico Doly, "Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Roya", *Negara Hukum*, Edisi No. 2 Vol.1, (2011), hlm.107.

harus diulang dari awal dan untuk pengembalian dana belum ada prosedurnya.

2. Aplikasi HT-el sering bermasalah pada jam kerja, dan sulit untuk mengunggah file atau mendaftar, sehingga harus diulang terus menerus.
3. Tidak ada informasi identitas tentang sertifikat hak atas tanah yang terdaftar dalam sistem manual, hanya kode penagihan yang disertakan dalam SPS.
4. Status pendaftaran harus dibuka setelah pembayaran SPS dan setelah pemberi pinjaman mengunduh permohonan.
5. Ketentuan UUHT dalam Pasal 10 ayat (3) tidak dapat dilaksanakan karena HT-el didasarkan pada data tanah bersertifikat yang terdaftar di kantor pertanahan setempat, dan layanan manual semua kantor pertanahan dihentikan mulai tanggal 8 Juli 2020.

Penyelesaian kendala yang dihadapi oleh Pengguna Hak Tanggungan Elektronik mengacu pada Petunjuk Teknis yang dibuat Kementerian ATR tanggal 29 April 2020, karena pada dasarnya kendala sebagian besar berkaitan dengan sistem IT dan server Layanan HT Elektronik. Pengguna HT-el harus mengonfirmasi problem dimaksud kepada penyelenggara layanan yaitu Kantor Pertanahan setempat. Pengguna harus terampil dalam menggunakan perangkat guna menyelesaikan Pemberian Hak Tanggungan sampai keluarnya Sertipikat Hak Tanggungan Secara Elektronik. Pelaksanaan roya dapat dilakukan secara online, berikut prosedur mengurus surat roya online :

1. Buka website.atrbpn.go.id dari smartphone atau PC;
2. Login dengan memasukkan nama pengguna dan password.

Setelah masuk, klik menu "Pelayanan" dan Pilih opsi "Roya" lalu Pilih kantor wilayah, lalu pilih kantor pertanahan, diakhiri dengan klik tombol "buat berkas baru" Apabila berhasil, akan muncul menu kelengkapan informasi. Masukkan nomor hak tanggungan, tahun, dan kode hak tanggungan di kolom. Kemudian klik "Cari hak tanggungan" dan klik "unggah" untuk melanjutkan;<sup>112</sup>

1. Kemudian akan muncul sertifikat hak tanggungan, jika sudah benar klik "unggah"
2. Setelah proses diatas selesai maka akan muncul menu jenis dan nomor hak yang akan diroya. Lalu pilih tambah sertifikat roya, pilih sertifikatnya dan klik "Unggah". Periksa informasi sertifikat, informasi pemilik dan informasi detail lainnya. Jika sudah benar, klik Simpan;
3. Kemudian Anda akan masuk ke menu upload file, tempat Anda dapat mengunduh surat keterangan roya dari kreditur, formulir permohonan, dan nomor keterangan roya. Setelah selesai, klik "Unggah" untuk menyelesaikan proses.<sup>113</sup>

---

<sup>112</sup> Fitri Ismawati , "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Roya Partial Hak", Unissula Journal, Vol (1), 2021, hlm 30.

<sup>113</sup> <https://repositori.usu.ac.id/password-login>, dalam jurnal Putri Sitangga, Problematika Pelaksanaan Roya Partial Objek hak Tanggungan, Diakses tanggal 28 oktober 2022.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian hasil penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa :

1. Legalitas keamanan dari sertifikat hak tanggungan elektronik terhadap pembuktian baik dalam pelaksanaan eksekusi langsung (parate eksekusi) maupun sebagai alat pembuktian di pengadilan adalah sah melalui sistem elektronik yang terintegrasi dan untuk kekuatan hukumnya yaitu memiliki kekuatan hukum tetap yang disamakan dengan sertifikat manual berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 Jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, dengan peraturan dasarnya yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
2. Legalitas tanda tangan elektronik dalam sertifikat hak tanggungan elektronik dinilai sah secara hukum jika telah terpenuhi persyaratan antara lain yaitu data pembuat tanda tangan elektronik terkait hanya pada penanda tangan, perubahan baik mengenai informasi maupun data yang terjadi setelah maupun saat penandatanganan elektronik dapat diketahui, ada cara tertentu untuk mengidentifikasi siapa penandatanganan serta

menunjukkan persetujuan si penandatanganan berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 dan Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012.

## **B. Saran**

Menurut penulis, bagi pemerintah dapat melakukan evaluasi tentang kebijakan penerbitan sertifikat tanah elektronik atau sertifikat hak tanggungan elektronik terhadap program yang telah lebih dulu diterapkan yakni sertifikat elektronik hak tanggungan serta melakukan sosialisasi kepada masyarakat secara menyeluruh terhadap penerbitan sertipikat elektronik agar tidak menimbulkan kekhawatiran di masyarakat. Harus ada inovasi dalam penyelenggaraan pelayanan publik agar proses penyelenggaraan pelayanan publik yang dimaksud menjadi lebih efisien, efektif, transparan, dan akuntabel.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-Buku

- A. Kohar, *Notaris dalam Praktek Hukum*, Penerbit Alumni, Bandung, 1983.
- Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Ahmad M. Ramli, *Cyber Law dan HAKI dalam Sistem Hukum Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2004.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2005.
- Leonard J brook, *Etika Bisnis & Profesi Edisi 5*, Penerbit Salemba Empat, Solo, 2007.
- Budi Agus Riswandi, *Hukum Cyberspace*, Gita Nagari, Yogyakarta, 2006.
- Efa Laela Fakhriah, *Perbandingan HIR dan RBG Sebagai Hukum Acara Perdata Positif di Indonesia*, CV Keni Media, Bandung, 2015.
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994.
- H. Hilman Hadikusuma, *Bahasa Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 2005.
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, Cetakan Ketiga, 2011.
- \_\_\_\_\_, *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Cet. ke-2, Refika Aditama, Bandung, 2011.
- Haris Asnawi, *Transaksi Bisnis E-commerce Perspektif Islam*, Magistra Insania Presss, Yogyakarta, 2004.
- Hiariej dan O.S Eddy, *Teori & Hukum Pembuktian*, Erlangga, Jakarta, 2012.
- Hikmahanto Juwanta, *Hukum Ekonomi Dan Hukum Internasional*, Lentara Hati, Jakarta, 2002.
- Hilman Hadikusuma, *Bahasa Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 2005.
- H. Salim, *Teknik Pembuatan Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, 2016.
- Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, 2009.

Rieyeke Ustadiyanto, *Framework E-commerce*, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2001.

Susanto Herry, *Peranan Notaris Dalam Menciptakan Keputusan Dalam Kontrak*, FH UII Press, Yogyakarta, 2010.

Wawan Setiawan, *Kedudukan dan Keberadaan Pejabat Umum serta PPAT dibandingkan dengan Kedudukan Pejabat Tata Usaha Negara Menurut Sistem Hukum Nasional*, Jakarta, 2001.

Wright, Benjamin & Jane K Wine, *The Law Of Electronic Commerce*, Aspen Law And Business, New York, 1999.

## **B. Peraturan perundang-undangan**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

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

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik.

## **C. Jurnal**

Datu Reylan R. *Kekuatan Pembuktian Tanda Tangan Elektronik Pada Sengketa Perdata*, Lex Privatum 6, No. 1, 2018.

Dharmawan, Ariel Doni, and Maryanto Maryanto, *Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Hal Musnahnya Obyek Hak Tanggungan Karena Bencana Alam Di Kabupaten Grobogan*, Jurnal Akta 5, No.1, 2018.

Erwin Kusnul Kotimah and Lukman Santoso, *Urgensi Tanda Tangan dan Materai dalam Memberikan Kepastian Hukum terhadap Kontrak Waralaba (Franchise)*, Halu Oleo Law Review 1, No. 1, 2018.

I Wayan Jody Bagus Wiguna, *Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik*, Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan, Vol. 3, No. 2, Juni 2020.

Nadia Imanda, *Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, Jurnal Hukum Kenotariatan, Notaire, Vol. 3 No. 1, Februari 2020.



Nadira Nurul, *Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Yang Akan Mulai Dilaksanakan Di Badan Pertanahan*, *Fairness and Justice: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum* 17, No. 2, 2019.

Pandam Nurwulan, *Implentasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, *JH Ius Quia Iustum*, Vol. 28, 202.

Setyaningsih dan Anis Mashdurohatun, *Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditor Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto*, *Jurnal Akta* 5, No. 1, 2018.

Sulton Akim, *Kajian Yuridis Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Akta Autentik dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, *Jurnal Penelitian Ipteks*, Vol 3 No.1, Januari 2018.

#### D. Internet

Alexander Hilda, "Layanan Hak Tanggungan Elektronik Tembus 50 Persen," dalam <https://properti.kompas.com/read/2020/04/18/110000821/layanan-haktanggungan-elektronik-tembus-50-persen>, diakses pada 12 Maret 2022.

Basani Meina Diniari, "Perkembangan Tanda Tangan Elektronik Di Indonesia," dalam [https://www.researchgate.net/publication/321218938\\_JURNAL\\_PERKE-MBANGAN\\_TA\\_NDA\\_TANGAN\\_ELEKTRONIK\\_DI\\_INDONESIA](https://www.researchgate.net/publication/321218938_JURNAL_PERKE-MBANGAN_TA_NDA_TANGAN_ELEKTRONIK_DI_INDONESIA), diakses pada tanggal 1 Januari 2022.

HR, EMPTrust, "What is Digital Signature- How it works, Benefits, Objectives, Concept" (dalam bahasa Inggris), diakses tanggal 20 Maret 2022

[http://adiarsa-na-fkh10.web.unair.ac.id/artikel\\_detail-35658-%20Catatan%20Dunia%20Campus%20-Apa%20itu%20Profesi%20.html](http://adiarsa-na-fkh10.web.unair.ac.id/artikel_detail-35658-%20Catatan%20Dunia%20Campus%20-Apa%20itu%20Profesi%20.html), diakses pada tanggal 20 Maret 2022.

<https://pdb-lawfirm.id/alat-bukti-dalam-hukum-acara-di-indonesia/>, diakses pada tanggal 22 Maret 2022.

<https://www.kennywiston.com/hak-tanggungan-secara-elektronik/>, diakses pada tanggal 20 Maret 2022

<https://www.krjogja.com/angkringan/opini/hak-tanggungan-elektronik-berlaku-nasional-ppat-dan-kreditor-siapkah/>, diakses pada tanggal 25 Maret 2022

Notarindo, Udin Narsudin, Dalam Seminar Online “Notaris atau PPAT Dalam Digitalisasi Sebagai Alat Bukti” Februari 2021, dalam <https://www.youtube.com/watch?v=1SZ1bmbTBVY>, diakses pada 29 Oktober 2021.

Politikum, Pengertian alat bukti yang sah, dalam <http://politikum.blogspot.com/2013/05/pengertian-alat-bukti-yang-sah>, diakses pada 24 Maret 2022

