

**KEPASTIAN HUKUM HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK DIKAJI
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 19 TAHUN 2016
TENTANG ITE DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996
TENTANG HAK TANGGUNGAN**



Skripsi

**Diajukan Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Bagian Program Studi Hukum Perdata
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

Oleh:

Uci Yoshinta

02011381722397

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

2021

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PALEMBANG**

HALAMAN PENGESAHAN

NAMA : Uci Yoshinta
NIM : 02011381722397
JURUSAN : ILMU HUKUM/ HUKUM PERDATA

JUDUL

**KEPASTIAN HUKUM HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK DIKAJI
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 19 TAHUN 2016
TENTANG ITE DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996
TENTANG HAK TANGGUNGAN**

Secara Substansi Telah Disetujui dan
Dipertahankan Dalam Ujian Komprehensif

Palembang, 2021

Mengesahkan,

Pembimbing Utama,

Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum
NIP: 196511011992032001

Pembimbing Pembantu,

Sri Handayani, S.H., M.Hum
NIP: 197002071996032002



Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Dr. Febrian, S.H., M.S.
NIP: 196201311989031001

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama Mahasiswa : Uci Yoshinta
Nomor Induk Mahasiswa : 02011381722397
Tempat/Tanggal Lahir : Palembang, 08 Maret 1999
Fakultas : Hukum
Strata Pendidikan : S1
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian/Program Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah digunakan untuk memperoleh gelar di Perguruan Tinggi maupun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya. Apabila telah terbukti saya telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul di kemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Palembang, 2021



Uci Yoshinta
02011381722397

MOTTO:

**“WHEN GOD SAYS HE’LL GIVE YOU BACK BETTER
THAN WHAT YOU LOST, BELIEVE HIM”**

Skripsi ini kupersembahkan untuk :

- ❖ **Kedua Orang Tuaku**
- ❖ **Keluarga Besarku**
- ❖ **Almamaterku**
- ❖ **Para Dosen dan Pegawai FH UNSRI**
- ❖ **Sahabat- sahabatku**

UCAPAN TERIMAKASIH

Assalamualaikum Warohmatullahi Wabarokatuh,

Dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih sedalam-dalamnya kepada:

1. Allah SWT, karena berkat rahmat dan hidayah-Nya lah penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Serta Shalawat beriring salam kepada junjungan kita Nabi Besar Muhammad SAW beserta para keluarga dan sahabatnya;
2. Kedua orang tuaku tercinta Papa H. Drs. A. Fauzar dan Mama Hj. Musleni,S.H.,M.H dan Ayukku tersayang Ekki Sefveni,S.H. terimakasih selalu memberikan semangat serta doa'nya dalam setiap langkahku dalam menyelesaikan skripsi ini;
3. Kepada seluruh keluarga besarku yang tak henti-hentinya memberikan motivasi dan semangat dalam penulisan skripsi ini;
4. Bapak Dr. Febrian, S.H.,M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Dr. Mada Apriandi, S.H.,MCL, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Bapak Dr. Ridwan, S.H.,M.Hum, Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
7. Bapak Drs. H. Murzal, S.H., M.Hum, Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;

8. Ibu Sri Turatmiyah, S.H.,M.Hum selaku Pembimbing Utama Skripsi dan selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, terima kasih banyak atas semua bimbingan dan motivasi yang telah diberikan selama proses penulisan skripsi ini;
9. Ibu Sri Handayani, S.H.,M.Hum selaku Pembimbing kedua saya, terima kasih banyak atas bimbingannya dan motivasi yang telah diberikan selama proses penulisan skripsi ini;
10. Ibu Vera Novianti, S.H.,M.Hum selaku Pembimbing Akademik penulis yang selalu senantiasa membimbing penulis selama kuliah di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
11. Seluruh dosen dan staf pengajar yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat selama penulis berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
12. Seluruh staf dan karyawan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
13. Terima kasih kepada sahabat-sahabat seperjuanganku Rachmania Lutami, Dhea Szasza Bila, Nico, Hadi yang selalu ada pada saat senang maupun susah;
14. Terima kasih kepada sahabat-sahabatku di SMA Siska Putri, Ramadini, Otarinda Napitupulu, Riska Wulandari terima kasih banyak atas dukungan dan do'anya;
15. Terima kasih kepada Kakak Frans yang telah memberikan saran serta masukan dan motivasi pada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;

16. Terima kasih kepada sahabat-sahabat kuliahku Fanny Alvionita, Khayul Verinda, Antoneta Pinangkaan, Tessa Wulandari, Novira Saradista, Katrina Saferen, Fika Malini, Adit, Marry Silvia, dan yang lain yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu terimakasih telah memberikan warna dalam setiap perjalananku selama berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
17. Terima kasih kepada pegawai dan staf di Law Office Musleni, S.H.,M.H & Partners yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk bisa melaksanakan KKL disana, serta memberikan saran serta masukan pada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
18. Dan terakhir penulis mengucapkan terima kasih banyak kepada seluruh teman-teman penulis di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terima kasih atas do'a dan semangat yang telah diberikan kepada penulis selama ini.

KATA PENGANTAR

Puji syukur atas kehadiran Allah S.W.T pemilik segala alam beserta isinya, Yang Maha menentukan segala Skenario yang Ia kehendaki. Atas berkat, rahmat, dan ridho-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul **“KEPASTIAN HUKUM HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK DIKAJI BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 19 TAHUN 2016 TENTANG ITE DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN”** yang merupakan syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kalimat yang sempurna, oleh karena itu penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun agar dapat berguna dan bermanfaat bagi pihak yang membutuhkannya. Akhirnya penulis mengucapkan banyak terimakasih untuk semua pihak yang terlibat dalam penulisan skripsi ini hingga penulis dapat menyelesaikannya.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN.....	iii
MOTTO.....	iv
UCAPAN TERIMAKASIH.....	v
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAK.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Ruang Lingkup Penelitian.....	9
F. Kerangka Teori.....	9
G. Metode Penelitian.....	14
1. Jenis Penelitian.....	14
2. Metode Pendekatan.....	15
3. Bahan Penelitian Hukum.....	16
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	18
5. Teknik Analisis Bahan Hukum.....	18
6. Teknik Penarikan Kesimpulan.....	19
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	20
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	20
1. Pengertian Perjanjian Secara Umum.....	20

2. Syarat Sah Perjanjian.....	22
3. Asas- Asas Perjanjian.....	25
4. Subjek dan Objek Perjanjian.....	28
5. Jenis-jenis Perjanjian.....	30
B. Tinjauan Umum Tentang Hukum Jaminan.....	31
1. Pengertian Hukum Jaminan.....	31
2. Ruang Lingkup Hukum Jaminan.....	34
3. Objek dan Subjek Hukum Jaminan.....	37
4. Asas-Asas Hukum Jaminan.....	37
5. Jenis-Jenis Jaminan.....	38
C. Tinjauan Umum Tentang Jaminan Hak Tanggungan.....	40
1. Pengertian Hak Tanggungan.....	40
2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan.....	42
3. Asas- asas Hak Tanggungan.....	44
4. Prosedur Pembebanan Hak Tanggungan.....	45
5. Sertipikat Hak Tanggungan.....	48
6. Prosedur Terjadinya Hak Tanggungan Elektronik.....	49
BAB III PEMBAHASAN.....	56
A. Legalitas Notaris Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik.....	56
B. Kedudukan Hukum Hak Tanggungan secara Elektronik Ditinjau dari Undang-Undang Hak Tanggungan.....	82

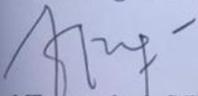
BAB IV KESIMPULAN.....	91
A. Kesimpulan.....	91
B. Saran.....	92
DAFTAR PUSTAKA.....	94

ABSTRAK

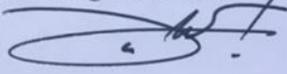
Skripsi ini berjudul **Kepastian Hukum Hak Tanggungan Elektronik Dikaji Berdasarkan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang ITE dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan**. Dalam menyusun skripsi ini, metode penelitian yang digunakan penulis yaitu penelitian normatif. Penelitian hukum normatif ini hanya mengenal data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier serta penarikan kesimpulan secara deduktif. Tujuan dalam melakukan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis legalitas bagi notaris dalam melakukan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik mengingat adanya peraturan baru yaitu Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik hal ini upaya pemerintah untuk mempermudah masyarakat dalam pelayanan Hak Tanggungan, serta mengetahui dan menganalisis kedudukan hukum Hak Tanggungan yang didaftarkan secara elektronik dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan serta informasi yang jelas kepada masyarakat pada umumnya mengenai pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik, legalitas notaris dalam melakukan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik dan kedudukan hukum Hak Tanggungan elektronik, serta upaya apa saja yang seharusnya dilakukan oleh pemerintah untuk memberikan kepastian hukum dalam pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik agar tidak terjadi bertentangan antara peraturan perundang-undangan yang satu dengan peraturan perundang-undangan yang lainnya.

Kata kunci : Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik, Legalitas Notaris, Kepastian Hukum

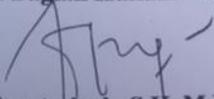
Pembimbing Utama,


Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum
NIP: 196511011992032001

Pembimbing Pembantu,


Sri Handayani, S.H., M.Hum
NIP: 197002071996032002

Mengetahui,
Ketua Bagian Hukum Perdata,


Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum
NIP: 196511011992032001

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada era digital saat ini, manusia secara umum memiliki gaya hidup baru yang mana tidak bisa dilepaskan dari perangkat yang serba elektronik. Teknologi pada saat ini menjadi alat yang bisa membantu sebagian besar kebutuhan manusia. Edmon Makarim mengemukakan bahwa secara alamiah, manusia tidak mungkin dilepaskan dari kemajuan teknologi, yang tujuannya untuk memudahkan kehidupannya.¹

Seiring dengan berkembangnya teknologi dan adanya kebutuhan masyarakat yang meningkat maka di Indonesia mengadakan pembaharuan hukum yang mana sangat berpengaruh besar dalam bidang hukum keperdataan di Indonesia khususnya dalam hukum jaminan. Keberadaan hukum jaminan sangat penting dalam menopang pembangunan dan pemulihan ekonomi yang saat ini sedang giat-giatnya dilaksanakan di Indonesia. Lembaga jaminan tanah salah satu jaminan yang mempunyai kemampuan memberikan kepastian hukum yang kuat dan melindungi baik pemberi jaminan maupun penerima jaminan yaitu Hak Tanggungan.²

¹ Edmon Makarim, *Kompilasi Hukum Telematika*, Jakarta: Raja Grafindo, 2004, hlm. 7

² IGA Gangga Santi Dewi, Mira Novana, Kebijakan Penjaminan Tanah Melalui Hak Tanggungan di Indonesia, *Jurnal Law Development & Justice Review*, 2020, Vol. 3 No. 1, hlm. 58

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, untuk pelunasan hutang tertentu.³ Mengenai pengertian Hak Tanggungan berdasarkan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan selanjutnya disebut (UUHT) menyatakan bahwa:

“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 yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Keberadaan Hak Tanggungan ditentukan melalui proses pembebanan yang di laksanakan melalui dua tahap yaitu, pertama tahap pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan dengan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dilihat ketentuan Pasal 10 ayat (2) UUHT yang menyatakan: “Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.” Selain itu berdasarkan ketentuan UUHT Pasal 13 ayat (2), menyatakan bahwa: “Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang

³ M. Khoidin, *Hukum Jaminan (hak-hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan eksekusi Hak Tanggungan)*, Surabaya: Laksbang Yustitia Surabaya, 2017, hlm. 75

bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan” dan kedua tahap pendaftaran Hak Tanggungan ke Kantor Badan Pertanahan setempat.

Hak Tanggungan lahir pada saat hari tanggal buku tanah hak tanggungan dibuatkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 UUHT, sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan maka kantor pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan dengan memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” hal ini, untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan. Sertipikat Hak Tanggungan tersebut diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan (kreditur).⁴

Dalam hal ini, peran Notaris dalam Hak Tanggungan adalah untuk mencocokkan sesuai dengan surat aslinya serta membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sedangkan PPAT dalam Hak Tanggungan menurut UUHT ditunjuk sebagai pejabat untuk membuat APHT.⁵ Dalam Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, PPAT merupakan pejabat yang berwenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah serta akta-akta lainnya yang bentuk aktanya sudah ditetapkan. Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum.⁶ Dalam pemberian Hak Tanggungan, pemberi Hak

⁴ Salim HS, 2017. *Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. hlm. 184

⁵ M. Khoidin, *Ibid*, hlm. 86

⁶ Setyaningsih, Anis Mashdurohatun, Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto, *Jurnal Akta*, Vol. 5 No 1

Tanggungjawab wajib secara fisik hadir di hadapan PPAT, apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri maka pemberi Hak Tanggungan harus memberikan kuasa kepada pihak lain sebagai kuasanya dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan surat ini dibuat dengan akta Notaris.⁷

Adanya pembaharuan mengenai pelayanan Hak Tanggungan maka pemerintah menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik selanjutnya disebut (Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020). Perubahan yang terjadi dengan dikeluarkannya Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 adalah penyederhanaan proses pelayanan Hak Tanggungan yang didaftarkan secara elektronik, dengan adanya pembaharuan peraturan mengenai pelayanan Hak Tanggungan Elektronik merupakan upaya pemerintah untuk mempermudah masyarakat yang ingin mendapatkan layanan penjaminan tanah Hak Tanggungan guna untuk kebutuhan usahanya sehingga tidak perlu datang ke Kantor Pertanahan setempat. Di dalam Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 pencatatan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut dilakukan secara Elektronik tanpa perlu menyampaikan bukti fisik pada loket di Kantor Pertanahan.

Kewenangan PPAT dalam pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik yaitu dalam hal permohonan pendaftaran Hak Tanggungan, persyaratan

⁷ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hlm. 51

permohonan yang berupa APHT disampaikan oleh PPAT dalam bentuk Dokumen Elektronik berupa *scan*. Sertipikat yang dikeluarkan dalam Hak Tanggungan elektronik berupa Sertipikat Hak Tanggungan elektronik dengan tanda tangan elektronik.⁸

Persoalan yang muncul dalam pembuatan akta autentik secara elektronik adalah terkait dengan kewajiban yang harus dilakukan oleh Notaris terhadap akta yang dibuatnya, yang mana dalam pembuatan akta Notaris harus dibuat dihadapan Notaris, artinya para pihak harus menghadap kepada Notaris, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN), yang menyatakan: “Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.” Dengan demikian, pengertian akta Notaris diatas, menunjukkan bahwa peluang dalam pembuatan akta Notaris secara elektronik sangat kecil, mengingat UUJN mengharuskan pembuatan akta di hadapan Notaris.

Merujuk pada ketentuan Pasal 5 ayat (1) dan (4) huruf b Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE) bahwa dokumen yang dibuat dalam bentuk akta notariil tidaklah termasuk dalam informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik. Sehingga akta minuta Notaris/PPAT yang diubah sebagai Dokumen

⁸ Bernadetha Aurelia Oktavira, *Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik*, <https://m.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5d78bcd61c63c/mekanisme-pendaftaran-hak-tanggungan-secara-elektronik/>, diakses pada tanggal 28 September 2020, Pukul 23.37 WIB

Elektronik dengan menggunakan proses *scanning* melalui Sistem Hak Tanggungan Elektronik tidak memperoleh kekuatan hukum sebagai bukti yang sah menurut ketentuan UU ITE. Karena berdasarkan UU ITE Pasal 5 ayat (1) UU ITE, menyatakan bahwa: “Informasi elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah.” dan dilanjutkan dalam Pasal 5 ayat (4) UU ITE, menyatakan bahwa :

“Ketentuan mengenai Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku untuk:

- a. Surat yang menurut Undang-Undang harus dibuat dalam bentuk tertulis; dan*
- b. Surat beserta dokumennya yang menurut Undang-Undang harus dibuat dalam bentuk akta notaris atau akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta.”*

Ketentuan dari Pasal 5 ayat (4) huruf b diatas, maka APHT yang dibuat oleh Notaris/PPAT yang yang diubah sebagai dokumen elektronik dengan *scan* dalam Hak Tanggungan Elektronik dianggap tidak dapat menjadi alat bukti yang sah, sehingga keotentikan dari akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT dalam hal ini tidak terpenuhi.

Sebagaimana dijelaskan diatas tentunya akan menjadi tidak adanya kepastian hukum dan keotentikan akta minuta yang diubah sebagai dokumen elektronik yang dibuat oleh Notaris/PPAT dalam Hak Tanggungan Elektronik akan ada ketidakjelasan serta ketimpangan dalam keabsahan akta tersebut, karena akta itu dikatakan otentik kalau dibuat secara tertulis serta dibuat di hadapan pejabat yang berwenang seperti Notaris dan ntuk keperluan legalitas maka para penandatangan akta harus datang menghadap

Notaris/PPAT dan membacakan akta dihadapan para pihak untuk menjelaskan isi dan maksud akta tersebut agar para pihak mengerti dan tidak menjadi multi tafsir setelah dibacakan akta oleh Notaris/PPAT.⁹ Namun, di dalam Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 penyampaian APHT dan dokumen kelengkapan persyaratan melalui sistem elektronik dengan menggunakan dokumen elektronik.

Berdasarkan hal tersebut dapat menimbulkan berbagai permasalahan hukum yang berkenaan dengan keabsahan akta Hak Tanggungan Elektronik yang dibuat oleh Notaris/PPAT. Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk membahas lebih lanjut dan menuangkannya dalam bentuk skripsi dengan judul **“Kepastian Hukum Hak Tanggungan Elektronik Dikaji Berdasarkan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang ITE dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan”**

⁹ Dwi Merlayani, dkk, Kewajiban Membacakan akta Otentik Oleh Notaris Dihadapan Penghadap Dengan Konsep Cyber Notary, *Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Vol. 9 No. 01, 2020, hlm. 2

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini, antara lain:

1. Apakah legalitas bagi notaris dalam melakukan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik?
2. Apakah Hak Tanggungan yang di daftarkan secara elektronik mempunyai kedudukan hukum yang sama dengan Hak Tanggungan yang di daftarkan secara langsung ke Badan Pertanahan Nasional (BPN)?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas maka tujuan yang ingin dicapai penulis dalam penelitian skripsi ini, antara lain :

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis legalitas bagi notaris dalam melakukan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik;
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan hukum Hak Tanggungan yang didaftarkan secara elektronik dengan Hak Tanggungan yang di daftarkan secara langsung ke BPN.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

Diharapkan dapat menerapkan, memahami serta menambah ilmu pengetahuan yang bermanfaat bagi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya di bidang Hukum Perdata khususnya Hukum

Jaminan dalam membahas dan mengetahui legalitas bagi notaris dalam melakukan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik dan kedudukan hukum Hak Tanggungan yang didaftarkan secara elektronik dengan Hak Tanggungan yang di daftarkan secara langsung ke BPN.

2. Secara Praktis

Diharapkan dapat memberikan wawasan serta informasi yang jelas kepada masyarakat pada umumnya mengenai legalitas bagi notaris dalam melakukan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik dan kedudukan hukum Hak Tanggungan yang didaftarkan secara elektronik.

E. Ruang Lingkup Penelitian

Agar pembahasan dalam penulisan skripsi ini tetap terarah dan tidak menyimpang dari permasalahan yang ada, maka skripsi ini hanya membahas legalitas notaris dalam pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik dan kedudukan hukum hak tanggungan elektronik.

F. Kerangka Teori

1. Teori Perjanjian

Pengertian perjanjian diatur dalam Buku III dan bab II KUH Perdata, dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: “Suatu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Menurut Suharnoko, suatu perjanjian atau kontrak harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, mengenai suatu hal tertentu dan sebab yang halal, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dengan dipenuhinya empat syarat tersebut maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuat perjanjian.¹⁰

Prof. R. Subekti mengartikan perjanjian adalah suatu peristiwa dimana ada seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal, dari peristiwa ini timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Oleh karena itu, suatu perjanjian menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya.¹¹

Menurut Herlien Budiono, perjanjian adalah suatu perbuatan/tindakan hukum yang terbentuk dengan tercapainya kata sepakat yang merupakan pernyataan dari dua orang atau lebih, dimana tercapainya kata sepakat tersebut tergantung dari pihak yang menimbulkan akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban pihak yang lain atau timbal balik dengan mengindahkan ketentuan perundang-undang.¹² Pada dasarnya sifat perjanjian jaminan merupakan perjanjian ikutan (*accessoir*) pada perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang (perjanjian kredit). Perjanjian *accessoir*

¹⁰ Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*, Jakarta: Kencana, 2008, hlm. 1

¹¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermesa, 2002, hlm.1

¹² Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2011, hlm. 3

adalah perjanjian yang bersifat tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok.¹³

2. Teori Pendaftaran Hak Tanggungan

Untuk memenuhi asas publisitas yang salah satu pilar di dalam sistem pendaftaran hak atas tanah (PP Pendaftaran Tanah Nomor 24 Tahun 1997) maka Hak Tanggungan wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan agar memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada pihak kreditur.¹⁴ Sesuai dengan Pasal 13 UUHT Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, karena ketentuan dalam Pasal 10 ayat (3), (4), dan (5) UUHT yang mengaitkan lahirnya Hak Tanggungan dengan pendaftaran.¹⁵

Apabila pada tahap pemberian Hak Tanggungan yang hanya sampai menandatangani APHT-nya saja maka Hak tanggungan tersebut belum lahir oleh karena itu perlu dilakukannya pendaftaran, karena Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan. Tanggal buku Hak Tanggungan yaitu pada tanggal hari ketujuh setelah menerima secara lengkap semua surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya.¹⁶

Pengertian pendaftaran Hak Tanggungan adalah pencatatan pembebanan, penghapusan, peralihan, pemecahan, penggabungan, hak,

¹³ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Jaminan (Serial Hukum Perdata Buku Kedua)*, Bandung: Mandar Maju, 2009, 13-14

¹⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Loc.Cit*

¹⁵ Adrian Sutedi, *Op.Cit.* hlm.173-174

¹⁶ Salim HS, *Op.Cit.* hlm. 180

sita, ganti nama, dan lain-lain dalam kegiatan pendaftaran tanah, pada daftar di Kantor Pertanahan. Apabila tanah tersebut sudah didaftarkan maka pencatatan dapat langsung dilakukan.¹⁷ Pendaftaran Hak Tanggungan berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1), menyatakan bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undang yang berlaku.”

Selain itu berdasarkan ketentuan Pasal 44 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, menyatakan bahwa: “Pembebanan hak tanggungan dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang objeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas-berkas yang diperlukan berdasarkan Pasal 1 Permen Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan. Di dalam penjelasan Pasal 13 ayat (2) UUHT dikatakan lebih lanjut bahwa

¹⁷ Adrian Sutedi, *Loc. Cit.*

yang namanya mendaftarkan Hak Tanggungan adalah dengan “mengirimkan akta dan warkah” ke kantor Pendaftaran.¹⁸

3. Teori Perlindungan Hukum

Setiap orang berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum. Teori perlindungan hukum ini memberikan kesempatan antara debitur dan kreditur untuk dilindungi hak dan kewajiban dari suatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak dan kewajiban tersebut. Berdasarkan Alinea 4 pembukaan Undang-Undang Dasar 1945, negara yang berkewajiban memberikan perlindungan terhadap warga negara Indonesia.

Perlindungan hukum menurut Muchsin, merupakan kegiatan untuk melindungi subyek-subyek hukum dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan.¹⁹

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah untuk memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.²⁰ Dalam teori perlindungan hukum ini dibedakan menjadi dua macam, yaitu perlindungan hukum preventif dan represif. Preventif adalah

¹⁸ Adrian Sutedi, *Ibid*, hlm. 177

¹⁹ Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Surakarta: magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2003, hlm. 14

²⁰ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Aditya Bakti, 2000, hlm. 53.

perlindungan yang diberikan dengan tujuan untuk mencegah atau mengurangi terjadinya suatu pelanggaran, sedangkan Represif adalah perlindungan hukum yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa terjadinya suatu peristiwa.²¹

Perlindungan hukum merupakan sebuah gambaran bagaimana cara hukum itu berfungsi untuk mewujudkan tujuan hukum, yaitu keadilan, kesejahteraan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik yang bersifat preventif maupun bersifat represif, Dalam hal ini jaminan yang dibebankan Hak Tanggungan secara Elektronik ini perlindungan hukum merupakan hal yang harus dikedepankan agar kepentingan bagi debitur dan kreditur dapat terlindungi, sehingga tidak ada suatu ketimpangan.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Menurut Soerdjono Soekanto Penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka.²² Sehubungan dengan permasalahan yang dikaji peneliti dalam penelitian ini maka penelitian

²¹ Luthvi Febryka Nola, Upaya Perlindungan Hukum secara Terpadu Bagi Tenaga Kerja Indonesia (TKI), *Jurnal Negara Hukum*, Vol. 7 No. 1, hlm. 40

²² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali Pers, 2001, hlm. 13

hukum dengan menggunakan metode Yuridis Normatif dilakukan dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan Perundang-undangan dan literatur-literatur lainnya yang berkaitan dengan bidang hukum perdata khususnya dalam Hak Tanggungan yang berkaitan dengan legalitas notaris dalam pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik.

2. Metode Pendekatan

Pendekatan penelitian yang penulis gunakan untuk penelitian ini adalah pendekatan Perundang-Undang (*Statute approach*) dan pendekatan konsep (*conceptual approach*).²³ Pendekatan Perundang-Undang (*Statute approach*) yaitu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang diteliti.²⁴ Pendekatan Konsep (*conceptual approach*), yaitu pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum, dalam hal ini yang berkaitan dengan Hak Tanggungan terutama legalitas notaris dalam pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik.²⁵

²³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010, hlm. 14

²⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2005, hlm. 133

²⁵ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Cet 3, Malang: Bayumedia Publishing, 2007, hlm. 206

3. Bahan Penelitian Hukum

Bahan hukum penulisan skripsi ini menggunakan data sekunder, dalam penggunaan data sekunder terdiri dari :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer yang berupa Perundang-undangan, Peraturan-undangan, catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan hakim²⁶. Perundang-undang yang digunakan dalam penulisan ini terdiri atas :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata);
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA);
3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT);
4. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;

²⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2011, hlm. 181

5. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik;
6. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum yang digunakan dalam penulisan ini berupa rancangan undang-undang, buku, jurnal-jurnal hukum, kamus-kamus hukum, dan website yang terkait dengan penelitian.²⁷ Tujuan dan kegunaan studi kepustakaan adalah jalan untuk pemecahan suatu permasalahan yang diteliti.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berupa kamus hukum, artikel, majalah hukum yang ada kaitannya dengan permasalahan yang penulis buat,²⁸ yaitu permasalahan dalam Hak Tanggungan yang berkaitan dengan

²⁷ Amirudin, Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo, 2008, hlm. 32

²⁸ Amirudin, Zainal Asikin, *Loc.Cit.*

legalitas notaris dalam pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka (*library research*) dari bahan hukum yang ada berupa peraturan perundang-undangan, literatur-literatur, buku-buku yang terkait dengan bidang hukum terutama di bidang hukum perdata khususnya dalam jaminan Hak Tanggungan. Dalam hal ini dikarenakan ruang lingkup yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif.²⁹

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Teknik analisis bahan hukum yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif, yaitu dengan menguraikan data tersebut dalam bentuk kalimat yang disusun secara sistematis untuk menghasilkan suatu kesimpulan yang digunakan untuk menjawab masalah yang dibahas.³⁰ Penyajian data penelitian dengan pendekatan kualitatif berproses dalam bentuk *induksi-interpretasi*, induksi adalah peneliti mengumpulkan data pada tahap awal, interpretasi adalah ketika peneliti mulai mendapatkan benang merah yang semakin lama semakin jelas. Penyajian inilah yang diolah melalui teknik analisis data. Dari

²⁹ M. Nazir, *Metode Penelitian*, Cetakan ke-5, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2003, hlm. 27

³⁰ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika, 2002, hlm.

analisis data tersebut dilakukan penarikan kesimpulan beranjak dari metode berfikir secara berfikir deduktif yang mana berhubungan dengan teori-teori dan studi kepustakaan kemudian selanjutnya ditarik kesimpulan dari yang bersifat umum kemudian dijabarkan sampai dengan permasalahan yang bersifat konkret.

6. Teknik Penarikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan dalam penelitian ini dilakukan secara deduktif. Yaitu kesimpulan yang diperoleh dari sesuatu yang umum dan berakhir pada suatu kesimpulan baru yang bersifat khusus.³¹ Hasil penelitian ini merupakan prosisi umum yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang diteliti untuk memperoleh kesimpulan yang bersifat lebih khusus guna untuk menjawab permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

³¹ Arikunto, *Manajemen Penelitian*, Jakarta: Rineka Cipta, 2009, hlm. 72

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, 2010. *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Adrian Sutedi, 2001. *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Adrian Sutedi, 2010. *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Agus Yudha Hernoko, 2009. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersil*, Surabaya: Kencana.
- Amirudin, 2008. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo.
- Arie S Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*, Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Arikunto, 2009. *Manajemen Penelitian*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Bambang Waluyo, 2002. *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Boedi Harsono, 2005. *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.
- Djuhaendah Hasan dan Salmidjas Salam, 2000. *Aspek Hukum Hak Jaminan Perorangan dan Kebendaan*, Jakarta: Makalah.
- Edmon Makarim, 2004. *Kompilasi Hukum Telematika*, Jakarta: Raja Grafindo.
- G.H.S Lumban Tobing, 2001, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga
- Habib Adjie, 2009, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan tentang Notaris dan PPAT)*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

- Hadi Setia Tunggal, 2005. *Undang-Undang Hak Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang berkaitan Dengan Tanah Dan Peraturan Pelaksanaannya*, Jakarta: Harvarindo.
- Herlien Budiono, 2011. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- I Ketut Okta Setiawan, 2015. *Hukum Perikatan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- J. Satrio, 2002. *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Johnny Ibrahim, 2007. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Cet 3, Malang: Bayumedia Publishing.
- Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, 2003. *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana.
- M. Khoidin, 2017. *Hukum Jaminan (hak-hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan eksekusi Hak Tanggungan)*, Surabaya: Laksbang Yustitia Surabaya.
- M. Nazir, *Metode Penelitian*, 2003. Cetakan ke-5, Jakarta: Ghalia Indonesia,
- M. Yahya Harahap, 1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni.
- Mariam Darus Badruzaman, 1983. *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Bandung: Alumni.
- Mariam Darus Badruzaman, 2009. *Kompilasi Hukum Jaminan (Serial Hukum Perdata Buku Kedua)*, Bandung: Mandar Maju.
- Muchsin, 2003. *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Surakarta: magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret.
- R. Soeroso, 2011. *Perjanjian Di Bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Rachmadi Usman, 2009. *Hukum Jaminan Keperatadan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Rachmadi Usman, 2009. *Hukum Jaminan Kebendaan*, Jakarta: PT Sinar Grafika.
- Rachmadi Usman, 2013. *Hukum Kebendaan*, Jakarta: Sinar Grafika.

- Salim. HS, 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan Indonesia*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Salim HS, 2017. *Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Salim Hs, 2001. *Pengantar Hukum Perdata (BW)*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Simanjuntak, 2015. *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Kencana.
- Santia Dewi, R.M. Fauwas Diradja, 2011. *Panduan Teori dan Praktik Notaris*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Satjipto Rahardjo, 2000. *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Aditya Bakti.
- St. Remy Syahdeni, 1999. *Hak Tanggunga, Azaz, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan*, Bandung: Alumni.
- Subekti, 2012. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermedia
- Subekti, 2002. *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermedia.
- Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2009, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita.
- Suharnoko, 2008. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*, Jakarta: Kencana.
- Sutan Remy Sjahdeini, 1999. *Hak Tanggungan asas-asas, ketentuan-ketentuan pokok dan masalah yang dihadapi oleh perbankan (suatu kajian mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Bandung: Alumni.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2001. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali Pers.
- _____, 2010. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Peter Mahmud Marzuki, 2005. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Jakarta: Prenadamedia Group.
- _____, 2011. *Penelitian Hukum*, Jakarta: Prenadamedia Group.

Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, 2006. *Credit Management Handbook Teori, Konsep, Prosedur, Dan Aplikasi Panduan Praktis Mahasiswa, Bankir, Dan Nasabah*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.

Wawan Muhwan Hariri, Dedi Ismatullah, 2011. *Hukum Perikatan Dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam*, Bandung: Cv. Pustaka Setia.

Zaeni Asyhadie, 2018. *Hukum Keperdataan (Dalam Perspektif Hukum Nasional KUH Perdata (BW), Hukum Islam dan Hukum Adat)*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Burgerlijk Wetboek voor Indonesie, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Staatblad* Nomor 23 Tahun 1847.

Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

_____, Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun

_____, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632) .

_____, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432).

_____, Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 251, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5952).

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan
Pejabat Pembuat Akta Tanah

C. Jurnal

Acep Rohendi, Upaya Pemegang Hak Tanggungan Mengantisipasi Hapusnya Hak Atas Tanah Sebagai Obyek Hak Tanggungan, *Ecodemica*, 2015, Vol. III, No. 1.

Adji Assyafe'I Solaiman, Tanggungjawab Notaris atas Perlindungan Hak Peserta Magang Berdasarkan Ketenagakerjaan, *Jurnal Notaire*, 2020, Vol. 3, No. 2.

Angela Melani Widjaja, Pembebanan Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda Yang Akan Ada Berupa Bangunan Gedung, *Jurist-Diction*, 2019, Vol. 2, No. 1

Arkisman, Nandatama Ayu. Kepastian Hukum Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik Dalam Hukum Pembuktian Di Peradilan Menurut Hukum Acara Perdata, *Jurnal Hukum*, 2020.

Baharudin, Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah, *Keadilan Progresif*, 2014, Vol. 5 No.1.

Dwi Merlayani, dkk, Kewajiban Membacakan akta Otentik Oleh Notaris Dihadapan Penghadap Dengan Konsep Cyber Notary, *Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 2020, Vol. 9 No. 01.

Dewa Ayu Widyani, Analisis Hukum Terhadap Hak-hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Hutang Dengan Dibebani Hak Tanggungan, *Jurnal Hukum*, 2015, Vol.1 No.2.

Dewa Ayu Widya Sari, Dkk, Kewenangan Notaris di Bidang Cyber Notary Berdasarkan Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan*, 2017-2018.

Dini Sukma Listyana, Ismi Ambar, Lisnawati. Kekuatan Pembuktian Tanda Tangan Elektronik Sebagai Alat Bukti Yang Sah Dalam Perspektif Hukum Acara Di Indonesia Dan Belanda, *Jurnal Verstek*, 2014, Vol. 2 No. 2.

Gusti Agung Dhenita Sari, Dkk. Kewenangan Notaris dan PPAT Dalam Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik, *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan*, 2018.

- IGA Gangga Santi Dewi, Mira Novana, Kebijakan Penjaminan Tanah Melalui Hak Tanggungan di Indonesia, *Jurnal Law Development & Justice Review*, 2020, Vol. 3 No. 1
- Made Dwi Gunarta, Dkk, Persepsi Kreditur dan PPAT Terhadap Kualitas Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara elektronik, *Tunas Agraria*, 2020, Vol. 3 No.3.
- Muhammad Subhan, Bruce Anzward, Roziqin, Kepastian Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Akibat Keterlambatan Menerbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan, *Jurnal De Facto*, 2020, Vol.7, No. 1.
- Setyaningsih, Anis Mashdurohatun, Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto, 2018, *Jurnal Akta*, Vol. 5 No 1.
- Shirley Zerlinda Anggraeni, Marwanto, Kewenangan dan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik, *Jurnal Hukum Kenotariatan Acta comitas*, 2020, Vol. 5, No.2.
- St. Nurjannah, Eksistensi Hak Tanggungan sebagai lembaga Jaminan Hak atas Tanah (Tinjauan Filosofis), *Jurisprudentie*, 2018, Vol. 5 Nomor 1.
- Wayan Arya Kurniawan, Tanggung Jawab Notaris Atas Akta yang Tidak Dibacakan Dihadapan Para Penghadap, *Jurnal Hukum Kenotariatan Acta Comitas*, 2018, Vol. 3, No.3.
- Wayan Jody Bagus Wiguna, Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik, *Jurnal Hukum Kenotariatan Acta Comitas*, 2020, Vol. 05 No.01
- Wayan Eka Darma Putra, dkk. Dasar Pembagian Kewenangan Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Bidang Pertanahan, *Jurnal rechtidee*, 2018, Vol. 13, No. 1.
- Yoyon Mulyana Darusman, Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik dan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, *ADIL: Jurnal Hukum*, 2016, Vol. 7 No.1.
- Yuyut Prayuti, Dkk. Kedudukan Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik Sebagai Alat Bukti Dalam Pelaksanaan Eksekusi Langsung Berdasarkan UUHT, *Jurnal Ilmu Hukum*, 2019, Vol. 2 No. 1.

Zaelani, Pelimpahan Kewenangan Dalam Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Delegation Of Authority) The Establishment Of Legislation Regulation, *Jurnal Legislasi Indonesia*, 2012, Vol. 9 No.1

D. Internet

Amrie Hakim, *Profesi Pengacara, Advokat, PPAT, dan Notaris*, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl1681/profesi-pengacara-advokat-ppat-dan-notaris/>, Diakses Pada Tanggal 18 November 2020, Pukul 19:09 WIB

Bernadetha Aurelia Oktavira, *Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik*, <https://m.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5d78bcd61c63c/mekanisme-pendaftaran-hak-tanggungan-secara-elektronik/>, diakses pada tanggal 28 September 2020, Pukul 23.37 WIB

Bilal Dewansyah, *Kedudukan Peraturan Menteri Dalam Hierarki Peraturan Perundang-Undangan*, <https://m.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5264d6b08c174/keudukan-peraturan-menteri-dalam-hierarki-peraturan-perundang-undangan/>, Diakses pada 21 November 2020

Dani Pratama Huzaini, *Kenali Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik*, <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5f27c575eba57/kenali-mekanisme-pendaftaran-hak-tanggungan-secara-elektronik>, Diakses pada tanggal 20 November 2020

Henry Sinaga, *HT Elektronik Tidak Berkekuatan Hukum*, <https://www.google.co.id/amp/s/www.mistar.id/opini/ht-elektronik-tidak-berkekuatan-hukum/amp/>, Diakses Pada Tanggal 22 November 2020

Irma Devita Purnamasari, *Akta Notaris Sebagai Akta Otentik*, <https://hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt550c0a7450a04/akta-notaris-sebagai-akta-otentik/>, Diakses Pada Tanggal 6 Desember 2020

Mvt/Mys, *Pemerintah dan INI Bahas Konsep Cyber Notary*, <https://m.hukumonline.com/berita/baca/lt52f6010370d79/ini-gembira-cyber-notary-masuk-ke-uu-jabatan-notaris/>, Diakses pada tanggal 4 Desember 2020, Pukul 10.55 WIB.

- No Name, *Perbedaan Notaris dan PPAT Yang Harus Diketahui Sebelum Mengurus Akta Otentik*,
<https://libera.id/blogs/perbedaan-notaris-dan-ppat/>, diakses pada tanggal 23 desember 2020, pukul 21.53 WIB
- Si Pokrol, *APHT (Akte Pemberian Hak Tanggungan)*,
<https://m.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl944/apht-akte-pemberian-hak-tanggungan/>, Diakses pada tanggal 29 januari 2021, Pukul 16.02 WIB
- Tri Jata Ayu Pramesti, *Hierarki Peraturan Perundang-undangan Di Indonesia*,
<https://hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl4012/hierarki-peraturan-perundang-undangan-di-indonesia>, Diakses pada tanggal 30 Desember 2020, Pukul 20.01 WIB