

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pelaksanaan pendaftaran tanah bersifat *recht kadaster* berdasarkan Pasal 19 ayat (1) UUPA No. 5 Tahun 1960 bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan diterbitkannya sertifikat tanah sebagai alat bukti hukum yang sah merupakan salah satu kebijakan Pemerintah.¹

Perkembangan teknologi informasi melahirkan hukum baru yang kita kenal secara internasional dengan *cyber law*. Dengan memanfaatkan teknologi informasi dan komunikasi tersebut, Menteri ATR/BPN dalam pelayanan publik mewujudkan modernisasi pelayanan pertanahan dengan menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik.

Pelaksanaan Pelayanan Pendaftaran Tanah dengan sistem elektronik akan menghasilkan data informasi elektronik atau disebut dengan Dokumen Elektronik yang merupakan data pemegangan hak yaitu berupa Sertipikat Elektronik atau Sertipikat-el.

Bukti kepemilik hak yang diberikan kepada pemegang hak atas obyek tanah yang telah terdaftar melalui sistem elektronik yaitu Sertipikat-el dan akses atas sertipikat-el pada sistem elektronik.

¹ Yuyun Mintaraningrum, “Aspek Kepastian Hukum Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor Putusan PTUN Nomor 24/G/TUN/2000/PTUN.Smg)”, *Repertorium*, Vol II No. 2, hal. 1, 2015.

Dalam hal pembuktian dokumen elektronik dapat dipersamakan dengan dokumen tertulis, dengan kata lain bahwa kedudukan alat bukti elektronik merupakan alat bukti sah yang dapat dipergunakan saat berperkara di pengadilan.

Pasal 5 Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik menyebutkan bahwa Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah, sedangkan untuk keperluan pembuktiannya Dokumen Elektronik dapat diakses melalui Sistem Elektronik.

Pendaftaran Tanah yang dilakukan dengan sistem elektronik tentunya bertujuan untuk memudahkan dalam pemeliharaan dan pengelolaan data di era digital saat ini, menghindari resiko kehilangan, terbakar dan pencurian pada dokumen fisik.

Dalam hal Pemberian fasilitas kredit tentunya para pihak akan membuat suatu perjanjian terlebih dahulu, perjanjian tersebut terdiri dari perjanjian pokok yang kemudian akan dibuatkan perjanjian tambahan berupa perjanjian pemberian obyek jaminan oleh pihak debitor kepada kreditor yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT. Dalam isi perjanjian tersebut tentunya membutuhkan jaminan atas hutang debitor kepada kreditor guna memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat didalam perjanjian tersebut.

Jaminan hutang yang diberikan calon debitor kepada kreditor nantinya akan diikat dengan suatu hak atas jaminan hutang sesuai dengan jenis jaminan yang diserahkan. Apabila debitor melakukan wanprestasi, maka jaminan hutang

dapat diambil alih oleh pihak Bank yang kemudian setelah mendapat pengesahan dari pengadilan oleh pihak Bank dapat dilelang atau dijual.²

Jaminan kebendaan sering dijadikan sebagai jaminan hutang di dunia perbankan. Jaminan kebendaan yang dimaksud antara lain yaitu benda bergerak atau benda tidak bergerak, jaminan benda tidak bergerak dapat berupa tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Jaminan hutang yang dapat dibebani dengan hak tanggungan antara lain Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha.

Surat berharga/sertipikat tanah diserahkan debitor kepada Bank untuk dijadikan jaminan atas pinjaman debitor disebut sebagai Hak Tanggungan. Peran PPAT dalam proses Pemasangan Hak Tanggungan yaitu dengan membuat Akta perjanjian kredit yang kemudian dibuatkan perjanjian tambahan yaitu Akta Pemberian Hak Tanggungan. Atas Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut kemudian didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat yang mana atas sertipikat tanah tersebut nantinya akan dibebankan jaminan berupa Hak Tanggungan yang saling mengikat antara debitorn dan kreditor.

Ada beberapa sifat yang melekat dalam pembuatan hak tanggungan antara lain : “sifat hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, yang berarti bahwa hak tanggungan membebani secara utuh objeknya, hak tanggungan tetap membebani seluruh objeknya untuk sisa hutang yang belum dilunasi”.³

² Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, UIIPress, Yogyakarta, 2017, hal. 57

³ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Pendaftaran & Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hal. 102

Proses Pemasangan Hak Tanggungan dilakukan secara online atau elektronik, hasil dari proses tersebut yaitu berupa cetakan Dokumen Elektronik sebagaimana diatur dalam Permen ATR/BPN Nomor 9/2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Ketentuan mengenai alat bukti elektronik sendiri sudah diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik. Tujuan dari Pelaksanaan Pendaftaran Tanah maupun Pemasangan Hak Tanggungan secara elektronik agar dapat mempermudah serta memberikan efisiensi terhadap Pemegang Hak maupun instansi-instansi yang berkaitan dalam pelaksanaan kegiatan dibidang pertanahan, akan tetapi hal tersebut juga menimbulkan konflik pada masyarakat khususnya yang awam dengan teknologi contohnya seperti masyarakat yang berada di daerah pedesaan, bagaimana cara mereka dapat mengakses sistem elektronik atas obyek tanah yang mereka miliki, bagaimana pula jika pemegang hak yang memiliki lebih dari 1 (satu) bidang tanah, memiliki banyak akses untuk 1 (satu) orang pemegang hak juga dianggap tidak efisien. Serta bagaimana pula proses pelaksanaan Pemasangan Hak Tanggungan dilakukan.

Dalam pelaksanaan Pemasangan Hak Tanggungan biasanya Debitor akan menyerahkan obyek jaminan hutangnya berupa Sertipikat atas tanah yang dijadikan jaminan hutang tersebut. Jika untuk obyek yang bukti kepemilikannya berupa Sertipikat Elektronik dan Akses melalui Sistem Elektronik maka Debitor akan menyerahkan hasil cetakan sertipikat elektronik dan aksesnya, bagaimana

dengan keamanan data dan kepastian hukum bagi para pihak karena masing-masing pihak dapat mengakses dan mencetak sertipikat elektronik tersebut.

Atas dasar tersebut, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang akan mengkaji tentang **“PROBLEMATIKA IMPLEMENTASI PENGATURAN SERTIPIKAT TANAH ELEKTRONIK BERDASARKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 1 TAHUN 2021 SEBAGAI JAMINAN HUTANG”**.

Penelitian ini bertujuan untuk dapat lebih meningkatkan lagi kesadaran dan pemahaman Notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jabatan Notaris diberikan atas dasar kepercayaan dari masyarakat dan Pemerintah, oleh sebab itu penelitian ini diharapkan dapat mengembalikan citra Notaris yang mulai luntur disebabkan banyaknya oknum Notaris yang melakukan pelanggaran.