

**ANALISIS YURIDIS TENTANG PELAYANAN HAK
TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK**

TESIS



Oleh:

FERIKA RAHMATUL ZULFA

NIM : 21301900026

Program Studi : Magister Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2021

**ANALISIS YURIDIS TENTANG PELAYANAN HAK
TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK**

TESIS

Diajukan Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan Meraih Gelar Sarjana
Magister Kenotariatan



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2021**

**ANALISIS YURIDIS TENTANG PELAYANAN HAK
TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK**

TESIS

Oleh :

FERIKA RAHMATUL ZULFA

NIM : 21301900026
Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)

Disetujui oleh :
Pembimbing I
Tanggal,



Prof. Dr. Hj. Anis Mashdurohatun, S.H., M.Hum.
NIDN. 0621057002

Mengetahui,
Kepala Program Magister Kenotariatan



Dr. Maryanto, S.H., M.H.
NIDN. 0629086301

**ANALISIS YURIDIS TENTANG PELAYANAN HAK
TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK**

TESIS

Oleh:

FERIKA RAHMATUL ZULFA

NIM : 21301900026
Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal... 30 Agustus 2021.....

Dan Dinyatakan **LUAS**

Tim Penguji
Ketua,

Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E. Akt., M.Hum

NIDN: 06-0503-6205

Anggota

Prof. Dr. Hj. Anis Mashdurohatun, S.H., M.Hum.

NIDN. 0621057002

Anggota

Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.

NIDN : 06-0707-7601

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan

Dr. Maryanto, S.H., M.H.

NIDN. 0629086301

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Ferika Rahmatul Zulfa

NIM : 21301900026

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis ini berjudul **“ANALISIS YURIDIS PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK BERDASARKAN PERMEN AGRARIA DAN TATA RUANG NOMOR 9 TAHUN 2019 JUNCTO NOMOR 5 TAHUN 2020”** adalah hasil penelitian/karya sendiri atau pada bagian-bagian yang telah dirujuk sumbernya.

Semarang, Agustus 2021

Yang membuat pernyataan

Ferika Rahmatul Zulfa



PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Ferika Rahmatul Zulfa

NIM : 21301900026

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tugas akhir / Tesis dengan judul **"ANALISIS YURIDIS TENTANG PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK"**. Dengan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lainnya untuk kepentingan akademisi selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik hak cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiatisme dalam karya ilmiah ini. Maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, April 2021

Yang membuat pernyataan

Ferika Rahmatul Zulfa

ABSTRAK

Layanan HT-el merupakan bentuk pemberian pelayanan dari Kementerian ATR/BPN dalam mempermudah pelayanan kepada masyarakat dengan memanfaatkan perkembangan teknologi informasi. HT-el merupakan pilihan untuk mendaftarkan hak tanggungan sehingga masyarakat dapat mendaftarkan HT baik secara manual maupun melalui sistem HT-el. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang mulai berlaku sejak tanggal 21 Juni 2019 (Permen ATR/KBPN 9/2019). Pelaksanaan Permen No. 9/2019 tentang HT elektronik masih tergantung kesiapan masing-masing kantor pertanahan dalam menerapkan sistem elektronik. Banyak kelebihan yang didapatkan dalam fitur pendaftaran secara online, akan tetapi tidak sedikit juga kekurangan yang ada di dalamnya. Salah satu kelebihan yang di dapatkan dalam pendaftaran secara online ini adalah dapat menghemat waktu bagi para pengguna birokrasi pertanahan, tentu harapan utama efektif dan efisiensi birokrasi benar-benar dapat tercapai. Tujuan penelitian ini ingin melihat pelaksanaan pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Terintegrasi secara elektronik berdasarkan Permen Agraria dan Tata Ruang Nomor 9 Tahun 2019 Juncto Nomor 5 Tahun 2020 dalam konstruksi nilai hukum dan dampak yang timbul dengan adanya perubahan cara pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik dalam konstruksi sistem hukum dan kendala-kendalanya.

Metode penelitian ini menggunakan pendekatan *yuridis empiris*. Penelitian yuridis empiris dalam penelitian ini menganalisis permasalahan yang telah dirumuskan dengan memadukan bahan-bahan hukum primer, sekunder maupun tersier. Data primer yang penulis peroleh di lapangan yaitu tentang tanggung jawab PPAT dalam penerapamdan pelaksanaan system pendaftaran hak tanggungan elektronik.

Hasil penelitian ini membahas mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik merupakan layanan terobosan yang berbasis digital atau elektronik yang diluncurkan oleh Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional untuk memudahkan pengurusan pertanahan berdasarkan asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan dalam rangka pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi informasi agar prosedur pelayanan Hak Tanggungan menjadi lebih efektif dan efisien sehingga cita-cita untuk meningkatkan peringkat kemudahan berusaha.

Kata Kunci: Pelayanan, Hak Tanggungan, Elektronik

ABSTRACT

The HT-el service is a form of service provision from the Ministry of ATR/BPN in facilitating services to the community by utilizing the development of information technology. HT-el is an option to register mortgage rights so that people can register HT either manually or through the HT-el system. Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning of the Head of the National Land Agency Number 9 of 2019 concerning Electronic Integrated Mortgage Services which came into force on June 21, 2019 (Permen ATR/KBPN 9/2019). Implementation of Regulation No. 9/2019 regarding electronic HT still depends on the readiness of each land office in implementing the electronic system. Many advantages are obtained in the online registration feature, but there are also many shortcomings in it. One of the advantages obtained in this online registration is that it can save time for land bureaucratic users, of course the main hope is to be effective and bureaucratic efficiency can really be achieved. The purpose of this study is to see the implementation of Integrated Electronic Mortgage services electronically based on the Minister of Agrarian and Spatial Planning Number 9 of 2019 Juncto Number 5 of 2020 in the construction of legal values and the impacts that arise with changes in the way of registration of Electronic Mortgages in the construction of legal systems and obstacles -obstacles.

This research method uses an empirical juridical approach. The empirical juridical research in this study analyzes the problems that have been formulated by combining primary, secondary and tertiary legal materials. The primary data that the author obtained in the field is about PPAT's responsibility in implementing and implementing the electronic mortgage registration system.

The results of this study discuss the mechanism for registering Mortgage Rights electronically, which is a digital or electronic-based breakthrough service launched by the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency to facilitate land management based on the principles of openness, timeliness, speed, convenience and affordability in the context of public services. , as well as to adjust the development of law, information technology so that the Mortgage service procedure becomes more effective and efficient so that the goal is to increase the rating of ease of doing business.

Keywords: *Services, Mortgage, Electronics*

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah, penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT. Atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, kemudahan yang telah diberikan, doa-doa yang terkabulkan, dan kasih sayang-Nya yang tiada pernah berhenti, sehingga tesis yang berjudul : **“ANALISIS YURIDIS TENTANG PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK”** dapat terselesaikan tepat pada waktunya. Maksud dan tujuan dari penulisan tesis ini adalah untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Pasca Sarjana (S2) Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini tidak dapat terlaksana tanpa bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Ir. H. Prabowo Setyawan, MT, Ph.D, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, SH., SE.Akt., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
3. Bapak Dr. Maryanto, S.H., M.H, selaku Ketua Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
4. Ibu Prof. Dr. H. Anis Mashdurohatun, S.H., M.Hum. dan Dr. Ngadino, S.H., Sp.N., M.Hum. selaku dosen pembimbing saya;
5. Tim Penguji, yang berkenan memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun dalam penyusunan tesis ini;

6. Bapak/Ibu Dosen Pengajar Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan atas bimbingan, kritik dan saran yang diberikan selama ini;
7. Staf Pengajar dan Karyawan serta petugas perpustakaan Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas segala bantuannya selama ini;
8. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Tak ada gading yang tak retak, demikian pula halnya dengan tesis ini, oleh karena itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan. Semoga Allah SWT. membalas budi baik dan amalannya yang telah diberikan kepada penulis. Penulis berharap penelitian ini berguna bagi Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang pada khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.

UNISSULA
جامعة سلطان أبجوج الإسلامية
Semarang,

April 2021

Penulis,

Ferika Rahmatul Zulfa

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Kerangka Konseptual.....	9
F. Kerangka Teoritis.....	13
G. Metode Penelitian	19
H. Sistematika Penulisan	25
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.....	27
1. Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah.....	27

2. Ciri-ciri Hak Tanggungan	29
3. Asas-asas Hak Tanggungan.....	32
4. Obyek dan Subyek Hak Tanggungan.....	34
5. Pembebanan Hak Tanggungan.....	37
6. Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik.....	39
7. Sertipikat Hak Tanggungan.....	42
8. Hapusnya Hak Tanggungan	44
9. Eksekusi Hak Tanggungan.....	46
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan Elektronik.....	50
1. Dasar Hukum Hak Tanggungan Elektronik	50
2. Hak Tanggungan Elektronik	53
3. Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik	55
C. Tinjauan Umum tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN)	58
1. Pengertian BPN	58
2. Sejarah BPN	59
3. Tugas BPN	64
4. Kewenangan BPN	65
D. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Hukum Islam.....	67

BAB III	: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
	A. Pelaksanaan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Berdasarkan Permen Agraria dan Tata Ruang Nomor 9 Tahun 2019 Juncto Nomor 5 Tahun 2020 dalam Konstruksi Nilai Hukum.....	71
	B. Dampak Yang Timbul Dengan Adanya Perubahan Cara Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Dalam Konstruksi Sistem Hukum dan Kendala-Kendalanya.....	80
BAB IV	: PENUTUP	
	A. Simpulan	95
	B. Saran.....	96
DAFTAR PUSTAKA	97



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam rangka bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, yang para pelakunya meliputi Pemerintah maupun masyarakat sebagai orang-perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang sangat besar, sehingga dengan meningkatnya kegiatan pembangunan tersebut, maka meningkat pula keperluan akan tersedianya dana yang sebagian besar diperoleh melalui perkreditan.

Kredit perbankan merupakan salah satu usaha bank konvensional yang telah banyak dimanfaatkan oleh masyarakat yang memerlukan dana dalam Pasal 1 butir 2 UU No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak, bank juga berfungsi sebagai *financial intermediary* yang bertujuan untuk menunjang pembangunan nasional bukan pembangunan perorangan, meningkatkan pemerataan kesejahteraan rakyat banyak bukan kesejahteraan

perorangan atau kelompok dan meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional, bukan pertumbuhan perekonomian perorangan atau kelompok Pemberian Kredit kepada masyarakat melalui perbankan tentunya dilakukan dengan suatu perjanjian kredit antara pemberi dengan penerima kredit sehingga terjadi hubungan hukum antara keduanya,¹ perjanjian kredit biasanya dibuat oleh pihak pemberi kredit yaitu bank, sedangkan debitur hanya mempelajarinya dan memahaminya saja. Namun demikian sudah seharusnya perjanjian kredit ini sudah sangat perlu mendapatkan perhatian khusus dari kedua belah pihak dikarenakan perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaan dan pelaksanaannya karena adanya kesepakatan diantara kedua belah pihak yang bisa kita sebut debitur dan kreditur, karena apabila debitur menandatangani perjanjian kredit yang dianggap mengikat kedua belah pihak dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi keduanya.²

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.³ Salah satu lembaga jaminan yang

¹ M. Yahya Harahap, *Beberapa Tinjauan Tentang Permasalahan Hukum Buku Kedua*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1997), hlm. 210

² Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 26

³ Adrian Sutedi, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, (Jakarta: BP Cipta Jaya, 2006), hlm.1

kuat dan dapat dibebankan pada hak atas tanah yang akan dibahas dalam penulisan ini adalah hak tanggungan. Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain.⁴

Menurut Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut dengan “UUHT”), Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan “UUPA”),berikut atau tidak berikut benda lainnya merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.

Pengertian Hak Tanggungan diatas tidak terbatas difokuskan pada tanah saja, melainkan juga terhadap benda-benda lain yang berkaitan atau menjadi satu kesatuan dengan tanah. Hal itu berbeda dengan ketentuan dalam UUPA, yang menganut asas pemisahan horizontal, yaitu adanya pemisahan

⁴ *Ibid*, hlm. 3

antara tanah dan bangunan di atasnya⁵ Menurut Pasal 4 UUHT, yang menjadi objek Hak Tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah Negara, yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Pemberian hak tanggungan tersebut dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut sebagai “APHT”) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut sebagai “PPAT”) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hak Tanggungan ini mempunyai sifat *accessoir* atau perjanjian ikutan, maksudnya perjanjian jaminan utang atas hak tanggungan tidak berdiri sendiri karena sebelumnya didahului oleh perjanjian pokok, yaitu perjanjian utang-piutang. Apabila perjanjian pokok hapus atau batal, maka secara otomatis perjanjian *accessoir* menjadi hapus pula.

Dalam hal ini yaitu 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, sedangkan akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, maka akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut.

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan ke-8, (Jakarta: Djambatan, 1999), hlm. 19.

PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah tertentu.⁶

Dalam perjanjian kredit yang dibuat merujuk kepada UUHT harus dituangkan dalam akta otentik yang dibuat oleh PPAT. Adapun beberapa perjanjian yang ditandatangani, antara lain: perjanjian kredit, pengakuan utang, Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Akta Pembebanan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang sesuai dengan wilayah kerja PPAT, berdasarkan unsur-unsur dan tata cara pembuatan APHT maka APHT merupakan akta otentik.

Sebagai akta otentik, selain memenuhi unsur-unsur akta otentik yang ditentukan oleh KUHPerdara dan Undang-Undang Jabatan, APHT mempunyai ciri-ciri dan harus memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Adapun proses pembebanan hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan adalah melalui dua tahap, pertama, Tahap pemberian Hak Tanggungan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sebelumnya telah dibuat perjanjian hutang piutang yang menjadi dasar dari Hak Tanggungan ini; kedua, Tahap pendaftaran oleh kantor Pertanahan, pendaftaran ini adalah penting karena membuktikan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan, Setelah APHT dibuat oleh para pihak yang berkepentingan,

⁶ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Prenada Media, 2005), hlm. 20

maka dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat lengkap dengan dokumen pendukungnya. Badan Pertanahan Nasional Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga tata usaha negara yang kewenangannya hanya menjalankan tugas di bidang pemerintahan,⁷ namun belum lama ini Menteri ATR/Kepala BPN menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang mulai berlaku sejak diundangkan yaitu sejak tanggal 21 Juni 2019 (Permen ATR/KBPN 9 Tahun 2019). Permen tersebut merupakan kesinambungan dengan Permen ATR/KBPN sebelumnya, yaitu Permen No. 3 Tahun 2019 tentang penggunaan sistem elektronik dan Permen No. 7 Tahun 2019 tentang perubahan bentuk sertifikat.

Terbitnya permen-permen tersebut merupakan langka maju Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional dalam mempermudah masyarakat untuk mendapatkan pelayanan dari kementerian tersebut dengan memanfaatkan perkembangan teknologi, walaupun Permen tersebut telah diterbitkan dan berlaku sejak diundangkan, namun pelaksanaan Permen No. 9 Tahun 2019 tentang HT-el masih tergantung kesiapan masing-masing kantor pertanahan dalam menerapkan sistem elektronik dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat.

Terdapat poin-poin penting dalam HT-el yang terkait dengan tugas,

⁷ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 161.

fungsi dan kewenangan PPAT; adanya pemisahan antara perbuatan pendaftaran HT-el dengan perbuatan penyampaian akta APHT kepada Kantor Pertanahan.

Jika selama ini perbuatan penyampaian akta sekaligus pendaftaran Hak Tanggungan ditugaskan kepada PPAT maka dalam Permen memisahkan hal itu menjadi penyampaian APHT kepada Kantor Pertanahan tetap menjadi tugas PPAT untuk menyampaikan akta yang dibuatnya sesuai batas waktu yang ditentukan, penyampaian akta tersebut dapat dilakukan secara elektronik (Pasal 10) dan permohonan pendaftaran HT-el menjadi kewajiban kreditor, sehingga apabila kreditor lalai tidak mendaftarkannya maka resiko dan akibat hukumnya menjadikan jaminan yang diberikan tersebut tidak memberikan hak-hak istimewa yang diberikan oleh UU Hak Tanggungan. Ternyata disamping terdapat pengaturan dalam Permen 9/2019 yang cukup krusial, yaitu pendaftaran HT-el hanya dimungkinkan terhadap pemberi HT yang harus oleh debitor sendiri (Pasal 9 ayat (5)). Beberapa kalangan menganggap pengaturan Pasal 9 ayat (5) sebagai bentuk larangan terhadap pembuatan APHT dan pendaftaran HT yang bukan milik debitor sendiri.

Hal inilah yang melatarbelakangi daya tarik penulis untuk menulis sebuah tulisan ilmiah serta menelitinya dalam bentuk Tesis yang berjudul

“ANALISIS YURIDIS TENTANG PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan di atas penulis tertarik Merumuskan Permasalahan Sebagai Berikut:

1. Bagaimanakah pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik berdasarkan Permen Agraria dan tata ruang nomor 9 tahun 2019 juncto nomor 5 tahun 2020?
2. Apa saja kendala-kendala yang timbul dan bagaimana solusinya dalam pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisa pelaksanaan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik
2. Untuk mengetahui dan menganalisa kendala-kendala yang timbul dalam pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik

D. Manfaat Penelitian

Penulis berharap karya ilmiah dalam bentuk tesis ini dapat memberikan manfaat-manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis, adapun manfaat penelitian dalam penulisan ilmiah ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum khususnya mengenai tanggung jawab PPAT dalam penerapan dan pelaksanaan sistem pendaftaran hak tanggungan elektronik.

2. Manfaat Praktis

Melalui penelitian ini, dapat menjadi rujukan informasi yang akurat dan berguna bagi segenap insan pendidikan di tanah air dan masa depan kemajuan pendidikan di Indonesia dan diharapkan dapat memberikan kontribusi yang positif bagi perkembangan studi akademis di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan konsep-konsep dasar yang berkaitan dengan konsep-konsep yang terkandung dalam judul penelitian yang dijabarkan dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Konsep-konsep dasar ini akan dijadikan pedoman dalam rangka mengumpulkan data dan bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian ini untuk menjawab permasalahan dan tujuan penelitian.

Dalam melakukan penelitian ini perlu didefinisikan beberapa konsep dasar sebagai berikut:

a. Analisis Yuridis

Analisis adalah penguraian suatu pokok atas berbagai bagiannya dan penelaahan bagian itu sendiri serta hubungan antara bagian untuk memperoleh pengertian yang tepat dan pemahaman arti keseluruhan.⁸ Sedangkan yuridis adalah semua hal yang mempunyai arti hukum yang diakui sah oleh pemerintah. Aturan ini bersifat baku dan mengikat semua orang di wilayah dimana hukum tersebut berlaku, sehingga jika ada orang yang melanggar hukum tersebut bisa dikenai hukuman.⁹ Yuridis merupakan suatu kaidah yang dianggap hukum atau dimata hukum dibenarkan keberlakuannya, baik yang berupa peraturan-peraturan, kebiasaan, etika bahkan moral yang menjadi dasar penilaiannya.

Dalam penelitian ini yang dimaksud oleh penulis sebagai analisis yuridis adalah kegiatan untuk mencari dan memecah komponen-komponen dari suatu permasalahan untuk dikaji lebih dalam serta kemudian menghubungkannya dengan hukum, kaidah hukum serta norma hukum yang berlaku sebagai pemecahan permasalahannya.¹⁰ Tujuan kegiatan analisis yuridis yaitu untuk membentuk pola pikir dalam pemecahan suatu permasalahan yang sesuai dengan hukum khususnya mengenai masalah pelayanan hak

⁸ Surayin, 2005, *Analisis Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Bandung, Yrama Widya, Hal. 10

⁹ <http://www.pengertianartidefinisi.com/2015/10/pengertian-hukum-yuridis/>, diakses pada tgl 09 Agustus 2021, pukul 19:00 WIB

¹⁰ Bahder Johan Nasution, 2008, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung, Mandar Maju, Hal. 83-88

tanggung terintegrasi.

b. Pelayanan

Pelayanan adalah merupakan suatu tindakan atau perbuatan seseorang atau organisasi untuk memberikan kepuasan kepada pelanggannya atau konsumennya yang timbul karena adanya kewajiban sebagai suatu proses penyelenggaraan kegiatan organisasi, baik organisasi pemerintah maupun organisasi swasta. Secara umum pelayanan dapat diartikan dengan melakukan kegiatan atau perbuatan yang hasilnya ditujukan untuk kepentingan orang lain, baik perorangan, kelompok atau masyarakat.

Pelayanan umum muncul karena adanya kepentingan umum. Pelayanan umum bukanlah tujuan, melainkan suatu proses untuk mencapai sasaran tertentu yang telah ditetapkan. Proses pemenuhan kebutuhan melalui aktivitas orang lain inilah yang dinamakan pelayanan. Pengertian proses dalam konteks ini terbatas pada kegiatan manajemen dalam rangka pencapaian tujuan organisasi. Jadi pelayanan yang dimaksud adalah pelayan dalam rangkaian organisasi dan manajemen pelayanan umum. Pelayanan umum berdaya guna adalah pelayanan yang memberi kepuasan kepada konsumen. Tolok ukurannya adalah tidak ada/kurangnya keluhan masyarakat konsumen. Sedangkan pelayanan umum yang berhasil guna misalnya ditandai dengan tidak adanya calo-calo dalam pemberian pelayanan oleh perusahaan.

c. Hak Tanggungan

Pengertian hak tanggungan sesuai dengan Pasal 1 Angka 1 UUHT, yaitu: 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. Adrian Sutedi membedakan jaminan menjadi dua yaitu jaminan yang lahir dari undang-undang yaitu jaminan umum dan jaminan yang lahir karena perjanjian.¹¹

d. Terintegrasi

Terintegrasi dari kata dasar Integritas, yang integritas sendiri berasal dari serapan kata Bahasa Inggris yaitu 'integration' yang memiliki arti keseluruhan. Integrasi social dimaknai sebagai proses penyesuaian diantara unsur-unsur yang saling berbeda dalam kehidupan bermasyarakat sehingga menghasilkan pola kehidupan masyarakat yang memiliki keserasian fungsi. Istilah integrasi mempunyai arti pembauran atau penyatuan dari unsur yang berbeda sehingga menjadi kesatuan yang utuh atau bulat.

e. Elektronik

Hak Tanggungan Elektronik dilaksanakan untuk meningkatkan

¹¹ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 21

pelayanan hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan untuk pelayanan public serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat.

Permohonan pelayanan HT-el dilakukan oleh kreditor melalui system HT-el. Untuk permohonan pendaftaran hak tanggungan atau peralihan hak tanggungan, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh PPAT. Sedangkan untuk permohonan perubahan nama kreditor, penghapusan hak tanggungan, atau perubahan data, dokumen kelengkapan persyaratan diajukan oleh kreditor.

Akta pembebanan hak tanggungan dan dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud diatas dilakukan oleh PPAT melalui system elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan system HT-el. Seluruh dokumen kelengkapan persyaratan wajib disimpan oleh PPAT. Dalam penyampaian dokumen kelengkapan persyaratan tersebut dengan surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan sesuai dengan format lampiran Permen ATR/BPN 5/2020.

F. Kerangka Teoritis

Kerangka teoretik merupakan teori-teori yang digunakan untuk menjawab rumusan masalah. Berdasarkan rumusan masalah dan kerangka konseptual yang telah penulis paparkan tersebut diatas, maka teori yang mendukung untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Teori *Tradism Law*

Menurut Radbruch dari tiga nilai dasar hukum jika terjadi ketegangan antara nilai-nilai dasar tersebut, harus menggunakan dasar atau atas prioritas dimana prioritas pertama selalu jatuh pada nilai keadilan, baru nilai kegunaan dan kemanfaatan dan terakhir kepastian hukum. Ini menunjukkan bahwa Radbruch menempatkan nilai keadilan lebih utama daripada nilai kemanfaatan dan nilai kepastian hukum dan menempatkan nilai kepastian hukum dibawah nilai kemanfaatan hukum.

1) Nilai Keadilan (Filosofis)¹²

Nilai dasar yang pertama adalah keadilan hukum, sebagaimana dikemukakan Muchsin bahwa keadilan merupakan salah satu tujuan dari hukum selain dari kepastian hukum itu sendiri dan juga kemanfaatan hukum. Makna keadilan itu sendiri masih menjadi perdebatan, keadilan terikat dengan pendistribusian yang merata antara hak dan kewajiban.

¹² Widhi Handoko, <http://lapatuju.blogspot.com/2012/03/keadilan-kemanfaatan-dan-kepastian.html> diakses pada tanggal 26 April 2021

Mengingat pentingnya kedudukan dan peran nilai keadilan bagi hukum, sehingga Gustav Radbruch menyatakan "*rechct ist wille zur gerechtigkeit*" (hukum adalah kehendak demi untuk keadilan). Sementara itu, Soerjono K.S mendefinisikan keadilan adalah keseimbangan batiniah dan lahiriah yang memberikan kemungkinan dan perlindungan atas kehadiran dan perkembangan kebenaran yang beriklim toleransi dan kebebasan.

Hukum tidak ada untuk diri dan keperluannya sendiri melainkan untuk manusia, khususnya kebahagiaan manusia. Hukum tidak memiliki tujuan dalam dirinya sendiri. Hukum adalah alat untuk menegakkan keadilan dan menciptakan kesejahteraan sosial. Tanpa keadilan sebagai tujuan ultimunya, hukum akan terperosok menjadi alat pembenar kesewenang-wenangan mayoritas atau pihak penguasa terhadap minoritas atau pihak yang dikuasai. Itulah sebabnya maka fungsi utama dari hukum pada akhirnya menegakkan keadilan.

Keadilan merupakan salah satu tujuan hukum yang paling banyak dibicarakan sepanjang perjalanan sejarah filsafat hukum. Tujuan hukum bukan hanya keadilan, tetapi juga kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Idealnya, hukum memang harus mengakomodasikan ketiganya. Putusan hakim misalnya, sedapat mungkin merupakan resultant dari ketiganya. Sekalipun demikian, tetap ada yang berpendapat, bahwa di antara ketiga tujuan hukum tersebut, keadilan merupakan tujuan hukum yang paling penting,

bahkan ada yang berpendapat, bahwa keadilan adalah tujuan hukum satu-satunya.

2) Nilai Kemanfaatan (*Sociologis*)

Nilai dasar yang kedua adalah kemanfaatan hukum. Penganut aliran utilitas menganggap bahwa tujuan hukum semata-mata untuk memberikan kemanfaatan atau kebahagiaan yang sebesar-besarnya bagi sebanyak-banyaknya warga masyarakat. Penanganannya didasarkan pada filsafat sosial, bahwa setiap warga masyarakat mencari kebahagiaan, dan hukum merupakan salah satu alatnya.

Tokoh aliran *utilitas* yang paling radikal adalah Jeremy Bentham (1748-1832) yakni seorang filsuf, ekonom, yuris, dan reformer hukum, yang memiliki kemampuan untuk memformulasikan prinsip kegunaan/ kemanfaatan (*utilitas*) menjadi doktrin etika, yang dikenal sebagai *utilitarianism* atau madzhab *utilitis*.

Prinsip *utility* tersebut dikemukakan oleh Bentham dalam karya monumentalnya *Introduction to the Principles of Morals and Legislation* (1789). Bentham mendefinisikannya sebagai sifat segala benda tersebut cenderung menghasilkan kesenangan, kebaikan, atau kebahagiaan, atau untuk mencegah terjadinya kerusakan, penderitaan, atau kejahatan, serta ketidakbahagiaan pada pihak yang kepentingannya dipertimbangkan.

3) Nilai Kepastian Hukum (*Dokmatic*)

Nilai dasar yang ketiga yakni kepastian hukum. Kepastian hukum secara normative adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma.

2. Teori Sistem Hukum

Teori sistem hukum oleh Lawrence M. Friedman menyebutkan bahwa sistem hukum terdiri atas perangkat struktur hukum, substansi hukum (perundang-undangan) dan kultur hukum atau budaya hukum. Ketiga komponen ini mendukung berjalannya sistem hukum di suatu negara.

Secara realitas sosial, keberadaan sistem hukum yang terdapat dalam masyarakat mengalami perubahan-perubahan sebagai akibat pengaruh, apa yang disebut dengan modernisasi atau globalisasi baik itu secara evolusi maupun revolusi.¹³ Ketiga komponen ini mendukung berjalannya sistem hukum di suatu negara. Secara realitas sosial, keberadaan sistem hukum yang terdapat dalam masyarakat mengalami

¹³ Saifullah, *Refleksi Sosiologi Hukum*, (Bandung: Refika Aditama, 2007), hlm. 26

perubahan-perubahan sebagai akibat pengaruh, apa yang disebut dengan modernisasi atau globalisasi baik itu secara evolusi maupun revolusi.¹⁴

Di Indonesia berbicara struktur hukum maka hal tersebut merujuk pada struktur institusi-institusi penegakan hukum, seperti kepolisian, kejaksaan dan pengadilan. Aspek lain dari sistem hukum adalah substansinya.¹⁵ Substansi adalah aturan, norma, dan pola perilaku nyata manusia yang berada dalam sistem itu. Jadi substansi hukum menyangkut peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memiliki kekuatan yang mengikat dan menjadi pedoman bagi aparat penegak hukum.

Kultur hukum menyangkut budaya hukum yang merupakan sikap manusia (termasuk budaya hukum aparat penegak hukumnya) terhadap hukum dan sistem hukum. Sebaik apapun penataan struktur hukum untuk menjalankan aturan hukum yang ditetapkan dan sebaik apapun kualitas substansi hukum yang dibuat tanpa didukung budaya hukum oleh orang-orang yang terlibat dalam sistem dan masyarakat maka penegakan hukum tidak akan berjalan secara efektif.

Hukum sebagai alat untuk mengubah masyarakat atau rekayasa sosial tidak lain hanya merupakan ide-ide yang ingin diwujudkan oleh hukum itu. Untuk menjamin tercapainya fungsi hukum sebagai rekayasa masyarakat kearah yang lebih baik, maka bukan hanya dibutuhkan ketersediaan hukum dalam arti kaidah atau peraturan, melainkan juga

¹⁴ *Ibid*, hlm. 27

¹⁵ Achmad Ali (I), *Keterpurukan Hukum Di Indonesia*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2002), hlm. 8

adanya jaminan atas perwujudan kaidah hukum tersebut ke dalam praktek hukum, atau dengan kata lain, jaminan akan adanya penegakan hukum (*law enforcement*) yang baik.¹⁶ Bekerjanya hukum bukan hanya merupakan fungsi perundang-undangnya belaka, melainkan aktifitas birokrasi pelaksanaannya.¹⁷

Unsur-unsur tersebut menurut Lawrence M. Friedman sebagai faktor penentu apakah suatu sistem hukum dapat berjalan dengan baik atau tidak.¹⁸ Soerjono Soekanto, mengatakan ketiga komponen ini merupakan bagian faktor-faktor penegakan hukum yang tidak bisa diabaikan karena jika diabaikan akan menyebabkan tidak tercapainya penegakan hukum yang diharapkan.¹⁹ Teori ini digunakan sebagai pisau analisis adalah karena sangat tepat digunakan untuk melihat dan memudahkan pemecahan masalah yang ada dimana hukum pada pelaksanaan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Berdasarkan Permen Agraria dan Tata Ruang Nomor 9 Tahun 2019 Juncto Nomor 5 Tahun 2020.

G. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini pendekatan yang digunakan dalam memecahkan masalah adalah dengan menggunakan metode pendekatan

¹⁶ Munir Fuady, *Aliran Hukum Kritis : Paradigma Ketidakberdayaan Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003), hlm. 40

¹⁷ Achmad Ali (I), *Op.Cit*, hlm. 97

¹⁸ *Ibid*, hlm. 97

¹⁹ Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, (Jakarta: Rajawali, 1983), hlm. 5

yuridis empiris. Pendekatan yuridis yang dimaksudkan adalah hukum dilihat sebagai norma atau *das sollen*), karena dalam melakukan pembahasan masalah dalam penelitian ini menggunakan bahan-bahan hukum (baik hukum yang tertulis maupun hukum yang tidak tertulis atau baik bahan hukum primer, sekunder maupun tersier. Sedangkan pendekatan empiris adalah dengan melihat hukum sebagai kenyataan sosial, kultural atau *das sein* karena dalam penelitian ini data yang digunakan data primer yang diperoleh langsung dari lokasi penelitian.²⁰

Jadi, pendekatan yuridis empiris yang dimaksudkan di dalam penelitian ini adalah bahwa dalam menganalisis permasalahan yang telah dirumuskan dilakukan dengan memadukan bahan-bahan hukum baik primer, sekunder maupun tersier (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan yaitu tentang tanggung jawab PPAT dalam penerapan dan pelaksanaan sistem pendaftaran hak tanggungan elektronik.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis. Deskriptif Analitis yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan.²¹ Dikatakan deskriptif, maksudnya dari penelitian ini diharapkan dapat diperoleh

²⁰ Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT. Remaja Rosda Karya, 2005), hlm. 15

²¹ Sumardi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta : Rajawali, 1993), hlm.19

gambaran secara menyeluruh dan sistematis mengenai segala hal yang berhubungan dengan perlindungan hukum bagi pembeli terhadap pengambilalihan kredit pemilikan rumah secara di bawah tangan. Analisis maksudnya menghubungkan-hubungkan data satu dan data yang lain sehingga menjadi korelasi yang berhubungan dengan tanggung jawab PPAT dalam penerapan dan pelaksanaan sistem pendaftaran hak tanggungan elektronik.

3. Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini menggunakan sumber data utama yaitu data sekunder yang didukung data primer. Oleh karena itu, sumber data penelitian ini menggunakan jenis sumber data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari responden dan narasumber tentang obyek yang diteliti.²² Data primer dalam penelitian dapat dilakukan dengan metode wawancara dan observasi. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan teknik pengumpulan data melalui wawancara. Sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan atau dokumen, data sekunder diperoleh tidak langsung dari sumbernya.

Berdasarkan sifat penelitian tersebut di atas, maka data yang dikumpulkan dalam penelitian ini berupa data sekunder meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

²²*Ibid*, hlm. 19

- 1) Bahan hukum primer:
 - a) Peraturan Dasar yaitu Undang-Undang Dasar 1945
 - b) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (BW)
 - c) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)
 - d) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik
 - e) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik
- 2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penulisan ini adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yaitu berupa literatur-literatur.²³ Bahan perpustakaan yang berisikan tentang karya ilmiah serta karya ilmiah tentang analisis yuridis pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik berdasarkan permen agraria dan tata ruang.

²³Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), hlm. 83.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.²⁴ Bahan hukum tersier meliputi bibliografi, ensiklopedia hukum, kamus ilmu hukum, indeks komulatif dan lain-lain.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Studi Lapangan

Studi lapangan dilakukan dengan cara 2 hal, yaitu :

1. Teknik Pengamatan

Teknik Pengamatan didasarkan atas melihat dan mengamati sendiri kemudian mencatat atas kejadian keadaan yang sebenarnya. Jika suatu data yang diperoleh kurang meyakinkan, biasanya peneliti menanyakan kepada suatu subyek.

2. Memberikan questioner/pertanyaan/wawancara

Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dalam mana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.²⁵ Wawancara dalam

²⁴Soerjono Soekanto, *Op.Cit.* hlm. 52

²⁵ Cholid dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2007), hlm. 83

penelitian dilakukan dengan cara bebas terpimpin, yaitu dengan terlebih dahulu mempersiapkan pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman, tetapi tidak menutup kemungkinan adanya variasi pertanyaan sesuai dengan situasi wawancara yang berlangsung.

b. Studi Pustaka/Dokumen

Studi kepustakaan dilakukan untuk mencari landasan teoretis dari permasalahan penelitian. Tujuan dan kegunaan studi kepustakaan pada dasarnya adalah menunjukkan jalan pemecahan penelitian serta menganalisis masalah penelitian.²⁶

c. Wawancara

Dalam pengumpulan data, peneliti melakukan serangkaian aktivitas observasi terhadap data lapangan melalui wawancara/interview alat pengumpulan informasi dengan cara mengajukan sejumlah pertanyaan secara lisan untuk dijawab secara lisan pula.²⁷

5. Teknik Analisis Data

Data-data yang telah diperoleh tersebut kemudian dianalisa dengan melalui pendekatan secara analisis kualitatif,²⁸ yaitu dengan mengadakan pengamatan data-data yang diperoleh dan menghubungkan

²⁶ Bambang, Sunggono, *Metode Penelitian Hukum Suatu Pengantar*, (Jakarta : Grafindo Persada, 2003), hlm. 114 -115.

²⁷ Margono, *Metodelogi Penelitian Pendidikan*, cet. 5, (Jakarta: Rineka Cipta, 2005), hlm. 163

²⁸ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2002), hlm. 103

tiap-tiap data yang diperoleh tersebut dengan ketentuan-ketentuan maupun asas-asas hukum yang terkait dengan permasalahan yang diteliti dengan logika induktif,²⁹ yakni berpikir dari hal yang khusus menuju hal yang lebih umum, dengan menggunakan perangkat normatif, yakni interpretasi dan konstruksi hukum dan selanjutnya dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif sehingga dapat ditarik kesimpulan dengan metode deduktif yang menghasilkan suatu kesimpulan yang bersifat umum terhadap permasalahan dan tujuan penelitian.

H. Sistematika Penelitian

Agar penulisan ini lebih terarah dalam penyusunan penelitian nantinya, maka sistematika penulisan yang disusun antara lain sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Merupakan bagian pendahuluan yang memberikan informasi yang bersifat umum dan menyeluruh secara sistematis yang terdiri dari latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian. Untuk itu maka diuraikan juga kerangka pemikiran yang digunakan serta Metode Penelitian, Jadwal Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan mengenai tinjauan umum berisikan tinjauan

²⁹ *Ibid*, hlm. 10

umum tentang Perlindungan Hukum, Notaris, Sanksi Terhadap Notaris, POLRI dan Profesi Notaris dalam Perspektif Hukum Islam.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi uraian mengenai hasil penelitian dan pembahasan mengenai permasalahan yang diteliti khususnya membahas mengenai hasil penelitian yang berupa data-data yang diperoleh, sesuai yang dijelaskan pada bab pendahuluan, kemudian langsung dianalisis. Analisis diarahkan untuk menjawab semua rumusan masalah yakni terkait kekuatan perbedaan peran penyidik Kepolisian Republik Indonesia dalam penanganan tindak pidana yang dilakukan oleh notaris pasca Putusan MK No. 49/PUU-X/2012 dan Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor 7 Tahun 2016, dampak perbedaan pola penyidikan oleh Polri dalam penanganan tindak pidana yang dilakukan oleh notaris terhadap perlindungan hukum untuk notaris terkait dengan akta yang dibuatnya dan perlindungan hukum terhadap Notaris terkait akta yang dibuatnya dalam proses penyidikan di Lembaga Kepolisian Republik Indonesia.

BAB IV PENUTUP

Bab ini merupakan bagian terakhir yang berisikan tentang simpulan yang merupakan jawaban umum dari permasalahan yang ditarik dari hasil penelitian, selain itu dalam bab ini juga berisi tentang saran yang diharapkan berguna bagi pihak terkait.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan

1. Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah

Perbankan sebagai lembaga keuangan yang memiliki kegiatan utama yaitu melakukan penyaluran kredit kepada masyarakat senantiasa memerlukan lembaga jaminan yang pasti dan kuat dalam pelaksanaannya. Retnowulan Sutantio berpendapat bahwa lembaga jaminan yang dianggap paling efektif dan aman oleh lembaga perbankan adalah tanah dengan jaminan hak tanggungan. Hal itu didasari adanya kemudahan dalam mengidentifikasi obyek hak tanggungan, jelas dan pasti eksekusinya, di samping itu hutang yang dijamin dengan hak tanggungan harus dibayar terlebih dahulu dari tagihan lainnya dengan uang hasil pelelangan tanah yang menjadi obyek hak tanggungan.

Keberadaan tanah sebagai obyek jaminan dari suatu utang-piutang telah dikenal dalam tatanan hukum Indonesia semenjak zaman Kolonial Belanda. Ketentuan yang mengatur tanah dapat dijadikan obyek jaminan dapat ditemukan dalam KUHPerdara yang mengatur bahwa apabila tanah dijadikan jaminan maka akan dibebani dengan hipotik. Ketentuan ini terus berlaku sampai kemudian dilakukan perubahan oleh Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Menurut Maria S.W. Sumardjono dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pembentuk Undang-Undang menginginkan perangkat aturan tentang Hak Tanggungan, yang baru terealisasi diundangkan pada tanggal 9 April 1996, dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). Sejak UUHT dinyatakan berlaku, maka lembaga jaminan hipotik dan *credietverband* sepanjang menyangkut tanah, berakhir masa tugas serta peranannya. Jaminan khusus terdiri dari jaminan yang bersifat perseorangan dan jaminan yang bersifat kebendaan. Jaminan kebendaan memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat yang melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan, sedangkan jaminan perseorangan bersifat tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu tetapi hanya terbatas pada harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan yang bersangkutan.³⁰

Dalam Pasal 1 UUHT disebutkan pengertian dari hak tanggungan, yaitu hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.³¹

³⁰ Satrio J., 2007, Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.16

³¹ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. Cit*, hal. 51

Hak tanggungan yang diatur dalam undang-undang ini pada dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya seringkali terdapat adanya bendabenda bangunan, tanaman dan hasil karya, yang secara tetap merupakan kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut.³²

2. Ciri-Ciri Hak Tanggungan

Dalam penjelasan umum disebutkan bahwa hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat harus mengandung ciri-ciri:

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) UUHT; Bahwa yang dimaksudkan dengan memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain, adalah: "Bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain". Jadi hak mendahului dimaksudkan adalah bahwa kreditor pemegang hak tanggungan didahulukan dalam mengambil pelunasan atas hasil penjualan eksekusi obyek Hak Tanggungan.

³² *Ibid*, hal. 51

Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.³³

- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun obyek itu berada (*droit de suite*). Ditegaskan dalam Pasal 7 UUHT; Pasal 7 UUHT menyebutkan bahwa hak tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada. Hak kebendaan itu mempunyai *zaaksevolg* atau *droit de suite* (hak yang mengikuti). Artinya: hak itu terus mengikuti bendanya dimanapun juga (dalam tangan siapapun juga) barang itu berada. Hak itu terus saja mengikuti orang yang mempunyainya.³⁴ *Droit de suite* merupakan salah satu prinsip dari hak kebendaan yang memang pada dasarnya dikenal oleh KUHPerdata dan sebaliknya tidak dikenal oleh Hukum Adat.

Bahwasannya sistem Hukum Adat tidak mengenal hak kebendaan antara lain dapat disimak dari karya Mahadi³⁵ yang menyatakan bahwa hak kebendaan seperti yang dimaksud KUHPerdata itu tidak ada dalam sistem Hukum Adat. Oleh sebab itu, walaupun obyek hak tanggungan itu sudah berpindah tangan dan menjadi hak milik orang lain, namun hak tanggungan itu selalu mengikuti di dalam tangan

³³ J. Satrio, *Op. Cit*, hal. 97.

³⁴ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, (Yogyakarta: Liberty, 1981), hal 25.

³⁵ Mahadi, *Hukum Benda Dalam Sistem Hukum Perdata Nasional*, (Jakarta: Binacipta, 1983), hal. 28.

siapa pun obyek hak tanggungan berpindah, yang berarti prinsip *droit de suite* tersebut terdapat dalam UUHT.

c. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.³⁶

Apabila debitor cidera janji menurut Pasal 6 UUHT, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Sedangkan Pasal 14 UUHT menegaskan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta *hypothek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

Apabila debitor cidera janji menurut Pasal 6 UUHT, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Sedangkan Pasal 14 UUHT menegaskan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta *hypothek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

³⁶ *Ibid*, hal. 52-53.

Pasal 20 UUHT juga memberikan kemungkinan, atas kesepakatan penerima dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

d. Tidak dapat dibagi-bagi

Ciri-ciri lain dari hak tanggungan yaitu mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (1) UUHT.

3. Asas-Asas Hak Tanggungan

Asas-asas dari hak tanggungan ini meliputi:

a. Asas Publisitas

Asas publisitas ini dapat diketahui dari Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa: "Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan." Oleh karena itu dengan didaftarkannya hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga.

b. Asas Spesialitas

Asas spesialitas ini dapat diketahui dari Penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa: "Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut

dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum." Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisitas dari hak tanggungan, baik mengenai subyek, obyek maupun utang yang dijamin.³⁷

c. Asas tidak dapat dibagi-bagi

Asas tidak dapat dibagi-bagi ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT, bahwa hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam APHT sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Dalam penjelasan Pasal 2 ayat (1) UUHT dinyatakan bahwa: "Yang dimaksud dengan sifat tidak dapat dibagi-bagi dari hak tanggungan adalah bahwa hak tanggungan membebani secara utuh obyek hak tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan dari beban hak tanggungan, melainkan hak tanggungan itu tetap membebani seluruh obyek hak tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.

Sedangkan pengecualian dari asas tidak dapat dibagi-bagi ini terdapat pada Pasal 2 ayat (2) UUHT yang menyatakan bahwa : "Apabila hak tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, yang dapat diperjanjikan dalam APHT yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran

³⁷ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. Cit*, hal 54-55.

yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek hak tanggungan, yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa obyek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi."

4. Obyek dan Subyek Hak Tanggungan

a. Obyek Hak Tanggungan

Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, obyek hak tanggungan yang bersangkutan harus memenuhi 4 syarat, yaitu³⁸:

- 1) Dapat dinilai dengan uang;
- 2) termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum;
- 3) mempunyai sifat dapat dipindahtangankan;
- 4) memerlukan penunjukan oleh undang-undang.³⁹

Adapun obyek dari hak tanggungan dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT disebutkan bahwa: "Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan." Dalam Penjelasan Pasal 4 ayat (1) UUHT, yang dimaksud dengan hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA. Hak guna bangunan meliputi hak guna bangunan di atas tanah negara, di atas tanah hak pengelolaan, maupun di atas tanah hak milik. Sebagaimana telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum dari UUHT, dua unsur

³⁸ Poesoko Herowati, 2007, Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT), LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, hal. 5

³⁹ *Ibid*, hal 56.

mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek tanggungan adalah:

- 1) Hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (*preferent*) yang diberikan kepada kreditor pemegang hak tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan Sertipikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas), dan
- 2) Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.⁴⁰

Dalam Pasal 4 ayat (2) UUHT disebutkan bahwa selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 ayat (1) UUHT, Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani hak tanggungan.

b. Subyek Hak Tanggungan

Subyek hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan. Dalam Pasal 8 UUHT disebutkan bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang atau badan hukum yang

⁴⁰ *Ibid*, hal. 56-57.

mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan tersebut harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan. Karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarnya hak tanggungan, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan diharuskan ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku tanah hak tanggungan. Untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut pada saat didaftarnya hak tanggungan yang bersangkutan.⁴¹

Pemberi hak tanggungan bisa debitor sendiri, bisa pihak lain dan bisa juga debitor bersama pihak lain. Pihak lain tersebut bisa pemegang hak atas tanah yang dijadikan jaminan namun juga bisa pemilik bangunan, tanaman dan/atau hasil karya yang ikut dibebani hak tanggungan.⁴² Dalam Pasal 9 UUHT dinyatakan bahwa pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.⁴³

⁴¹ *Ibid*, hal. 60.

⁴² *Ibid*, hal 61.

⁴³ Maria. S.W Sumardjono, 1996, Prinsip Dasar dan Beberapa Isu Di Seputar UndangUndang Hak Tanggungan, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 67

5. Pembebanan Hak Tanggungan

Proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan yaitu:⁴⁴

- a. Tahap pemberian hak tanggungan, dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
- b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan.⁴⁵

Dalam Pasal 10 UUHT ditentukan bahwa: "Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut."

Pasal 11 ayat (1) UUHT menyebutkan bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan;
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT

⁴⁴ Adrian Sutedi, 2006, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Cet. 1, Cipta Jaya, Jakarta, (Selanjutnya disebut Andrian Sutedi I) hlm. 50

⁴⁵ *Ibid*, hal 62.

tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;

- c. Penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
- d. Nilai tanggungan;
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek hak tanggungan.

Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila obyek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Dalam pemberian hak tanggungan di hadapan PPAT, wajib dihadiri oleh pemberi hak tanggungan dan penerima hak tanggungan dan disaksikan oleh dua orang saksi.⁴⁶

Menurut Pasal 13 UUHT, Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Dengan pengiriman oleh PPAT berarti akta dan warkah lain yang diperlukan itu disampaikan ke Kantor Pertanahan melalui petugasnya atau dikirim melalui pos tercatat.

⁴⁶ *Ibid*, hal. 64.

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada Sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.⁴⁷

Mengenai tanggal buku-buku hak tanggungan adalah tanggal hari ke tujuh setelah penerimaan secara lengkap suratsurat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ke tujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Kepastian tanggal buku-tanah itu dimaksudkan agar pembuatan buku-tanah Hak Tanggungan tidak berlarut-larut sehingga dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dan mengurangi kepastian hukum. Dengan adanya hari tanggal buku-tanah hak tanggungan, maka hak tanggungan itu lahir, asas publisitas terpenuhi dengan dibuatnya buku-tanah hak tanggungan dan hak tanggungan mengikat kepada pihak ketiga. Dalam hal ini hak atas tanah yang dijadikan jaminan belum berSertipikat, tanah tersebut wajib diSertipikatkan terlebih dahulu sebelum dilakukan pendaftaran hak tanggungan yang bersangkutan. Waktu hari ketujuh yang ditetapkan sebagai tanggal buku-tanah hak tanggungan tersebut dalam hal yang demikian, dihitung sejak selesainya pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

6. Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik

⁴⁷ I Gede Wiranata, 2004, Hukum Adat Indonesia, Perkembangannya Dari Masa ke Masa, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 224-225

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah menerbitkan pelayanan Hak Tanggungan (HT) secara digital atau elektronik. Hal ini diatur dalam “Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik”. Pelayanan HT secara elektronik dikenal dengan Sistem Hak Tanggungan Elektronik (“Sistem HT-el”).⁴⁸ Sistem HT-el sebagaimana dimaksud pada “PMATR/BPN No 5 Tahun 2020” merupakan serangkaian proses pelayanan Hak Tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Beberapa jenis layanan yang terdapat di dalam Sistem HT-el ini meliputi pendaftaran Hak Tanggungan, peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama kreditor dan penghapusan Hak Tanggungan.

Sistem Elektronik adalah serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik. Berdasarkan “Pasal 7 ayat (1) PMATR/BPN No. 5 Tahun 2020”, yang dapat menggunakan layanan Sistem HT-el disebut pengguna HT adalah kreditor dan PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh kementerian. Pada awal sebelum proses penjaminan HT el dilakukan, pengguna harus terlebih dahulu terdaftar

⁴⁸ Moch. 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 26 April 2021

pada Sistem HT-el sebagaimana diatur Berdasarkan “PMATR/KBPN No. 5 Tahun 2020”, mekanisme penjaminan Hak Tanggungan dengan Sistem HT el sebagai berikut:

- 1) Kreditor melakukan pengajuan permohonan pelayanan HT elektronik melalui sistem.
- 2) PPAT melengkapi persyaratan permohonan pelayanan HT elektronik.
- 3) Bank selaku Kreditor melakukan pembuatan berkas online pada sistem HT elektronik.
- 4) Permohonan layanan yang telah diterima oleh Sistem HT-el akan diberikan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem. Bukti pendaftaran permohonan dimaksud paling sedikit memuat antara lain nomor berkas pendaftaran permohonan; tanggal pendaftaran permohonan; nama pemohon; dan kode pembayaran biaya layanan;
- 5) Permohonan diproses setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik. Berdasarkan Pasal 12 PMATR/KBPN No. 5 Tahun 2020, layanan Hak Tanggungan dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian ATR/BPN RI.
- 6) Setelah mendapatkan bukti pendaftaran permohonan, pemohon melakukan pembayaran biaya melalui bank persepsi paling lambat 3 (tiga) hari setelah tanggal pendaftaran permohonan.

- 7) Permohonan diproses setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik. Dalam hal pembayaran biaya pendaftaran oleh pemohon tidak terkonfirmasi oleh sistem, pemohon dapat melakukan konfirmasi secara langsung ke Kantor Pertanahan atau Layanan Pengaduan. Dalam hal jangka waktu berakhir dan Pemohon tidak melakukan pembayaran maka permohonan dinyatakan batal.
- 8) Pemeriksaan berkas dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk melalui sistem HT elektronik.
- 9) Penerbitan hasil layanan Hak Tanggungan dilakukan pada hari ke-7 (tujuh) setelah pengajuan permohonan terkonfirmasi.
- 10) 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.
- 11) 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.

7. Sertipikat Hak Tanggungan

Sebagai tanda bukti telah adanya hak tanggungan, kepada pemegang hak tanggungan akan diberikan Sertipikat Hak Tanggungan

yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan (Pasal 14 ayat (1) UUHT). Oleh karena Sertipikat Hak Tanggungan merupakan tanda bukti adanya hak tanggungan, maka Sertipikat tersebut membuktikan sesuatu yang pada saat pembuatannya sudah ada, atau dengan perkataan lain, yang menjadi patokan pokok adalah tanggal pendaftaran atau pencatatannya dalam buku tanah hak tanggungan.⁴⁹

Menurut Rachmadi Usman tidak tertutup kemungkinan, bahwa adanya hak tanggungan dibuktikan dengan buku tanah hak tanggungan yang tersimpan dalam Kantor Pertanahan. Kata "tanda bukti" dalam Pasal 14 UUHT, tidak harus diartikan sebagai satusatunya alat bukti. Pendaftaran dalam buku tanah mengikat pihak ketiga dan yang mengikat pihak ketiga tentunya apa yang tercatat atau terdaftar dalam buku tanah yang bersangkutan.⁵⁰

Mengenai bentuk Sertipikat Hak Tanggungan, diatur lebih lanjut dalam Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertipikat (seharusnya ditulis Sertipikat), bahwa Sertipikat Hak Tanggungan itu terdiri atas salinan Buku Tanah Hak Tanggungan dan salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dan dijahit menjadi satu dalam sampul dokumen

⁴⁹ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hal 461.

⁵⁰ *Loc. Cit.*

dengan bentuk sebagaimana telah ditetapkan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996.

Menurut Sutan Remy Syahdeini, asas umum produser bertumpuh pada 3 (tiga) landasan hukum administrasi yaitu, asas negara hukum, asas demokrasi, asas instrument. Memperhatikan ketentuan Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, diatas jelas mengatur tentang tujuan pendaftaran tanah yang diatur lebih lanjut dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang memberi penugasan bahwa tujuan apendaftaran tanah.⁵¹ UUHT tidak mengatur kapan Sertipikat Hak Tanggungan harus diterbitkan. Karenanya mungkin saja tanggal buku tanah tidak harus sama dengan tanggal pengeluaran Sertipikat Hak Tanggungan.

8. Hapusnya Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 18 UUHT yang menentukan bahwa:

- a. Hak tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :
 - 1) Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan.
 - 2) Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan.
 - 3) Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
 - 4) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Sesuai dengan sifat *accessoir* dari hak tanggungan, adanya hak tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin

⁵¹ Sutan Remy Syahdeini, 2004, Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 383.

pelunasannya. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain dengan sendirinya hak tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga. Selain itu, pemegang hak tanggungan dapat melepaskan hak tanggungannya dan hak atas tanah dapat hapus, yang mengakibatkan hapusnya hak tanggungan.

Hak atas tanah dapat hapus antara lain karena hal-hal sebagaimana disebut dalam Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 40 UUPA atau peraturan perundang-undangan lainnya. Dalam Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang dijadikan obyek hak tanggungan berakhir jangka waktu berlakunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut. Hak tanggungan dimaksud tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan.

- b. Hapusnya hak tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan.
- c. Hapusnya hak tanggungan karena pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu

dibersihkan dari beban hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19.

- d. Hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

Perlindungan kreditor yang hanya mengandalkan adanya jaminan umum tersebut dirasakan belum memberikan rasa aman bagi kreditor, sehingga dalam praktiknya, penyaluran kredit baik itu berjumlah kecil maupun besar, pihak kreditor (biasanya dan terutama adalah bank) memandang perlu untuk meminta diikatnya suatu jaminan khusus sebagai wujud dari prinsip kehati-hatiannya. Bilamana pihak kreditor adalah bank, maka ketentuan ini tercermin dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan), yang mana ditegaskan dalam pasal tersebut bahwa dalam menyalurkan kredit, bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan debitor mengembalikan hutang (kredit) sebagaimana yang dijanjikan. Sedangkan bilamana kreditor itu adalah pihak nonbank, maka jaminan khusus ini tercermin hanya dari Pasal 1132 BW.⁵²

⁵² *Ibid*, hal 77-78.

9. Eksekusi Hak Tanggungan

Salah satu ciri hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, yaitu mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Karenanya hak eksekusi obyek hak tanggungan berada di tangan kreditor (pemegang hak tanggungan).⁵³ Ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT menyatakan:

Apabila debitur cedera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.
- c. Sedangkan dalam ayat (2) atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan, jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Dari ketentuan dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT dapat diketahui, bahwa terdapat 2 (dua) cara atau dasar eksekusi obyek hak tanggungan, yaitu:

- a. berdasarkan parate eksekusi (*parate executie*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT;
- b. berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT.

Menurut hukum, apabila debitur cedera janji, baik kreditor (pemegang hak tanggungan) maupun kreditor biasa dapat mengajukan

⁵³ Andrian Sutedi, 2010, Hukum Hak Tanggungan, Sinar Grafika, Jakarta, (selanjutnya disebut Andrian Sutedi II) h. 54

permohonan eksekusi kepada pengadilan melalui gugatan perdata. Akan tetapi, kita mengetahui bahwa penyelesaian utang piutang melalui acara tersebut memakan waktu dan biaya, dengan diadakannya lembaga hak tanggungan disediakan cara penyelesaian yang khusus, berupa kemudahan dan pasti dalam pelaksanaannya.⁵⁴

Sebagaimana dinyatakan dalam Penjelasan Pasal 20 ayat (1) UUHT, bahwa cara esekusi hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UUHT merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan bagi para kreditor pemegang hak tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi. Dalam rangka memberikan kemudahan pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan kepada kreditor pemegang hak tanggungan diberikan hak atas kekuasaannya sendiri untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan bila debitor cedera janji sebagaimana ditentukan dalam Pasal 6 UUHT. Ketentuan dalam Pasal 6 UUHT memberikan hak kepada kreditor (pemegang hak tanggungan) pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut bila debitor cedera janji.

Kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan yaitu, salah satu fungsi yang paling penting suatu sertifikat hak tanah, adalah pembuktian tentang legalitas atau pengakuan hukum hak atas tanah yang di kuasai dan

⁵⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 1997), hal 410-411.

atau di miliki subyek hukum. Sertifikat yang di berikan kepada subyek hukum tersebut (manusia dan badan–badan hukum yang ditunjuk) adalah yang di maksudkan sebagai alat bukti kepemilikan atau pengesahan hak atas tanah dalam rangka usaha mewujudkan kepastian hukum atas tanah baik subyek maupun obyek.⁵⁵

Melalui Pasal 6 UUHT, pembuat undang-undang bermaksud untuk memberikan suatu kedudukan yang kuat kepada pemegang hak tanggungan, yaitu dengan memberikan suatu hak yang sangat ampuh, yang disebut *parate eksekusi*. Karena yang diberikan itu berupa hak, maka dalam hukum berlaku prinsip: terserah kepada pemilik hak akan menggunakannya atau tidak. Tidak ada larangan untuk tidak memanfaatkan hak yang diberikan kepada orang atau pihak tertentu.⁵⁶

Bertalian dengan praktek eksekusi, Angka 9 Penjelasan Umum atas UUHT menyatakan : walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi hak tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (*Het Herzien Indonesisch Reglement*) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura

⁵⁵ J. Satrio, 2010, Hukum Jaminan, hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Alumni, Bandung, h. 144

⁵⁶ J. Satrio, *Janji-janji (Bedingeng) dalam Akta Hipotek dan Hak Tanggungan*, Media Notariat Edisi Januari – Maret, (Jakarta: Ikatan Notaris Indonesia, 2002), hal 36.

(*Reglement tot Regeeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*).

Pelaksanaan penjualan obyek hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (2) jo ayat (3) harus dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukannya secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media masa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.⁵⁷

B. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan Elektronik

1. Dasar Hukum Hak Tanggungan Elektronik

Sejak dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (“Permen Agraria 9/2019”)/Juncto Nomor 5 Tahun 2020, dikenal istilah Sistem Hak Tanggungan Elektronik (“Sistem HT-el”). Sistem HT-el, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 6 Permen Agraria 9/2019, adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.⁵⁸

Sebagaimana diatur dalam Pasal 27 Peraturan Menteri ATR/Kepala

⁵⁷ Boedi Harsono dan Sudarianto, *Konsepsi Pemikiran tentang UUHT*, (Bandung: Makalah Seminar Nasional, 1996), hal. 17.

⁵⁸ Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5d78bcd61c63c/mekanisme-pendaftaran-hak-tanggungan-secara-elektronik/>, diakses pada tanggal 26 April 2021

BPN RI Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik; bahwa peraturan menteri tersebut mulai berlaku pada tanggal diundangkan, maka PPAT seyogyanya perlu kesiapan dalam pelaksanaan. Kesiapan sebagaimana dimaksud diatas tentunya meliputi beberapa faktor, baik faktor internal maupun faktor eksternal.

Layanan Hak Tanggungan Elektronik yang berdasarkan Permen ATR Nomor 5 Tahun 2020 ini bertujuan untuk memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan. Selain itu juga untuk meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang efektif dan efisien dengan menyesuaikan perkembangan hukum dan teknologi informasi. Objek Hak Tanggungan yang dapat diproses adalah objek Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Output dari layanan Hak Tanggungan Elektronik ini adalah Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik bagi pengguna yaitu Kreditor (bisa institusi/Lembaga Keuangan Perbankan, bisa juga Perseorangan) sebagai penerima Hak Tanggungan Elektronik.⁵⁹

Faktor internal timbul dari dalam sistem administrasi dan manajemen kantor PPAT itu sendiri, sedangkan faktor eksternal berkaitan dengan hubungan jabatan PPAT dengan Kantor Pertanahan, pihak penghadap maupun insitusi lainnya. Meskipun tidak dijelaskan secara eksplisit dalam Pasal 7 ayat 1 bahwa PPAT sebagai salah satu pengguna

⁵⁹ Sari, I. G. A. D., Wairocana, I. G. N., & Resen, M. G. S. K. (2018). Kewenangan Notaris Dan PPAT Dalam Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik. *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 3(1), hal. 41-58.

layanan sistem Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik yang untuk selanjutnya disebut Ht-el. Namun kewenangan PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran HT-el jelas disebutkan dalam Pasal 10 yaitu dalam hal permohonan layanan berupa pendaftaran Hak Tanggungan, persyaratan permohonan yang berupa APHT disampaikan oleh PPAT dalam bentuk Dokumen Elektronik. PPAT diharuskan terdaftar dalam Aplikasi Mitra Kerja yaitu aplikasi yang digunakan sebagai mitra kerja dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN.

Sistem administrasi dan manajemen Kantor PPAT harus pula melakukan kesiapan dengan didukung oleh elektronik/teknologi yang memadai seperti *scanner*, jaringan internet maupun komputer. Pasal 20 ayat 2 mensyaratkan bahwa kebenaran materiil dokumen yang menjadi dasar hasil layanan sistem HT-el bukan merupakan tanggung jawab Kantor Pertanahan.⁶⁰ Hal tersebut sebagaimana pula yang hanya memiliki tanggung jawab atas formalitas dari suatu akta otentik dan tidak memiliki tanggung jawab atas materi dari isi akta otentik itu kecuali pada relaas akta. hanya dapat dimintakan pertanggungjawaban apabila terbukti melakukan pelanggaran administrasi, perdata dan pidana.⁶¹

Aturan lainnya yaitu Pasal 9 ayat 5 bahwa persyaratan berupa Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus atas nama debitor. Sementara dalam penerapan di lapangan baik di

⁶⁰ Erwin, Muhamad. (2012). Filsafat Hukum Refleksi Kritis Terhadap Hukum. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada

⁶¹ Jaya, I Wayan Paramarta., Widhiyanti, Hanif Nur., Endah, Siti Noer, *Pertanggungjawaban Berkenaan Dengan Kebenaran Substansi Akta Otentik*, Jurnal *Rechtidee*, Desember 2017, hlm. 284.

Bank Konvensional/Bank Perkreditan Rakyat tidak selalu pemegang hak/pemilik sertifikat selaku debitor atas pembebanan Hak Tanggungan. Hal tersebut terjadi karena dalam praktik di lapangan diperbolehkan adanya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang tidak memuat kuasa substitusi yang digunakan oleh debitor atas persetujuan pemegang hak/pemilik sertifikat.

Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) dan (2) Permen Agraria 9/2019/Juncto Nomor 5 Tahun 2020 bahwa pelaksanaan Sistem HT-el ini diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan secara bertahap menyesuaikan dengan kesiapan data pendukung. Jenis layanan Hak Tanggungan yang dapat diajukan melalui Sistem HT-el salah satunya adalah pendaftaran hak tanggungan sebagaimana yang Anda tanyakan. Selain itu, sistem ini juga melayani peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama kreditor dan penghapusan Hak Tanggungan.

2. Hak Tanggungan Elektronik

Memasuki era digital, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah memunculkan layanan pertanahan secara elektronik diantaranya mengenai pelayanan hak tanggungan secara digital 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 No. 9 Tahun 2019/Juncto Nomor 5 Tahun 2020). Pelayanan hak tanggungan secara elektronik dikenal juga

dengan istilah Sistem HT-el).⁶² Sistem HT-elt sebagaimana dimaksud pada Permen ATR/BPN 9/2019/ Juncto Nomor 5 Tahun 2020 merupakan serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.⁶³ Untuk penyelenggaraan Sistem HT-el saat ini masih terbatas dan diselenggarakan secara bertahap menyesuaikan kesiapan data pendukung yang ada.

Dengan layanan serentak secara Nasional yang berlaku sejak 8 Juli 2020 maka dapat diperbandingkan pelayanan Hak Tanggungan Elektronik dengan pelayanan Hak Tanggungan Konvensional bagi penggunanya (PPAT dan Kreditor) sebagai berikut: pada Hak Tanggungan Konvensional Kreditor memberikan kuasa pada PPAT, menitipkan biaya pendaftaran HT, menerima sertipikat dari PPAT, menerima sertipikat HT setelah hari ke tujuh, produk sertipikat HT analog dalam media Kertas, dan menerima Sertipikat Hak Atas Tanah yang sudah diberikan catatan pembebanan dari PPAT. Pada pelayanan Hak Tanggungan Elektronik PPAT mengunggah akta ke BPN, menyerahkan salinan akta dan sertipikat Tanah kepada Bank, sedangkan Bank membuat berkas permohonan secara elektronik (tanpa perlu datang ke BPN), membayar biaya pendaftaran, menerima sertipikat HT

⁶² Andri Frandoni, *Hak Tanggungan Secara Elektronik*, <https://www.kennywiston.com/hak-tanggungan-secara-elektronik/>, diakses pada tanggal 25 April 2021

⁶³ Jaya, I Wayan Paramarta., Widhiyanti, Hanif Nur., Endah, Siti Noer, *Pertanggungjawaban Notaris Berkenaan Dengan Kebenaran Substansi Akta Otentik*, Jurnal *Rechtidee*, Desember 2017, hal. 284.

Elektronik pada hari ke tujuh, produk sertipikat HT berupa file PDF dengan tanda tangan digital selanjutnya Kreditor mencetak dan melekatkan catatan pendaftaran pada sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi objek jaminan.⁶⁴

Adapun jenis layanan yang terdapat di dalam 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 No. 9 Tahun 2019/Juncto Nomor 5 Tahun 2020, yang dapat menggunakan layanan Sistem HT-el adalah sebagai berikut:

1. Perseorangan/badan hukum selaku kreditor sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Hak Tanggungan dan
2. Aparatur Sipil Negara Kementerian yang bertugas melayani Hak Tanggungan.

Selanjutnya, untuk dapat menggunakan Sistem HT-el, pengguna harus lebih dahulu terdaftar pada Sistem HT-el dengan persyaratan dan ketentuan sebagaimana diatur dalam Permen ATR/BPN No. 9 Tahun 2019/Juncto Nomor 5 Tahun 2020.

3. Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah menerbitkan pelayanan Hak Tanggungan (HT) secara digital

⁶⁴ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia, pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta: C.V Bina Usaha, 1980), hal. 37.

atau elektronik. Hal ini diatur dalam “Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik”.⁶⁵ Pelayanan HT secara elektronik dikenal dengan Sistem Hak Tanggungan Elektronik (“Sistem HT-el”). Sistem HT-el sebagaimana dimaksud pada “PMATR/BPN No 5 Tahun 2020” merupakan serangkaian proses pelayanan Hak Tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Beberapa jenis layanan yang terdapat di dalam Sistem HT-el ini meliputi pendaftaran Hak Tanggungan, peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama kreditor dan penghapusan Hak Tanggungan.

Sistem Elektronik adalah serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik. Berdasarkan “Pasal 7 ayat (1) PMATR/BPN No. 5 Tahun 2020”, yang dapat menggunakan layanan Sistem HT-el disebut pengguna HT adalah kreditor dan PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh kementerian. Pada awal sebelum proses penjaminan HT el dilakukan, pengguna harus terlebih dahulu terdaftar pada Sistem HT-el sebagaimana diatur Berdasarkan “PMATR/KBPN No. 5 Tahun 2020”, mekanisme penjaminan Hak Tanggungan dengan Sistem

⁶⁵ Moch. 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 26 April 2021

HT-el sebagai berikut:

- 1) Kreditor melakukan pengajuan permohonan pelayanan HT elektronik melalui sistem.
- 2) PPAT melengkapi persyaratan permohonan pelayanan HT elektronik.
- 3) Bank selaku Kreditor melakukan pembuatan berkas online pada sistem HT elektronik.
- 4) Permohonan layanan yang telah diterima oleh Sistem HT-el akan diberikan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem. Bukti pendaftaran permohonan dimaksud paling sedikit memuat antara lain nomor berkas pendaftaran permohonan; tanggal pendaftaran permohonan; nama pemohon; dan kode pembayaran biaya layanan;
- 5) Permohonan diproses setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik. Berdasarkan Pasal 12 PMATR/KBPN No. 5 Tahun 2020, layanan Hak Tanggungan dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian ATR/BPN RI.
- 6) Setelah mendapatkan bukti pendaftaran permohonan, pemohon melakukan pembayaran biaya melalui bank persepsi paling lambat 3 (tiga) hari setelah tanggal pendaftaran permohonan.
- 7) Permohonan diproses setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik. Dalam hal

pembayaran biaya pendaftaran oleh pemohon tidak terkonfirmasi oleh sistem, pemohon dapat melakukan konfirmasi secara langsung ke Kantor Pertanahan atau Layanan Pengaduan. Dalam hal jangka waktu berakhir dan Pemohon tidak melakukan pembayaran maka permohonan dinyatakan batal.

- 8) Pemeriksaan berkas dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk melalui sistem HT elektronik.
- 9) Penerbitan hasil layanan Hak Tanggungan dilakukan pada hari ke-7 (tujuh) setelah pengajuan permohonan terkonfirmasi.
- 10) 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.
- 11) 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.

C. Tinjauan Umum tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN)

1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Badan Pertanahan Nasional (disingkat BPN) adalah lembaga pemerintah nonkementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan

ketentuan peraturan perundang-undangan. BPN dahulu dikenal dengan sebutan Kantor Agraria. BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015.⁶⁶ Pada masa pemerintahan Presiden Joko Widodo fungsi dan tugas dari organisasi Badan Pertanahan Nasional dan Direktorat Jenderal Tata Ruang Kementerian Pekerjaan Umum digabung dalam satu lembaga kementerian yang bernama Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Sejak 23 Oktober 2019 jabatan Kepala BPN dipangku oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang Sofyan Djalil. Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah nonkementerian di Indonesia yang mempunyai tugas yaitu melaksanakan tugas pemerintahan dibidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.⁶⁷

2. Sejarah Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (BPN) awalnya adalah Akademi Agraria yang didirikan di Yogyakarta pada tahun 1963, kemudian didirikan lagi di Semarang pada tahun 1964. Yang di Yogyakarta dengan jurusan Agraria, tetapi di Semarang dengan jurusan Pendaftaran Tanah. Pada tahun 1966, diterbitkan status Akademi Agraria. Sampai akhirnya pada tahun 1971, dibuka jurusan Tata Guna Tanah pada Akademi Agraria di Yogyakarta.

1. Berdirinya BPN dan Masa Sesudahnya, Tahun 1988 – 1993

Tahun 1988 merupakan tonggak bersejarah karena saat itu terbit Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan

⁶⁶ Wikipedia Esiklopedia Bebas, Badan Pertanahan Nasional, https://id.wikipedia.org/wiki/Badan_Pertanahan_Nasional, diakses pada tanggal 26 April 2021

⁶⁷ Urip Santoso, 2012, Hukum Agraria, Jakarta, Kencana Prenanda Media Group, hlm. 92-93

Pertanahan Nasional. Sejalan dengan meningkatnya pembangunan nasional yang menjadi tema sentral proyek ekonomi – politik Orde Baru, kebutuhan akan tanah juga makin meningkat. Persoalan yang dihadapi Direktorat Jenderal Agraria bertambah berat dan rumit. Untuk mengatasi hal tersebut, status Direktorat Jenderal Agraria ditingkatkan menjadi Lembaga Pemerintah Non Departemen dengan nama Badan Pertanahan Nasional. Dengan lahirnya Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tersebut, Badan Pertanahan Nasional bertanggung jawab langsung kepada Presiden.

2. Periode Tahun 1993 sampai 1998

Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 96 Tahun 1993, tugas Kepala Badan Pertanahan Nasional kini dirangkap oleh Menteri Negara Agraria. Kedua lembaga tersebut dipimpin oleh satu orang sebagai Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dalam pelaksanaan tugasnya, Kantor Menteri Negara Agraria berkonsentrasi merumuskan kebijakan yang bersifat koordinasi, sedangkan Badan Pertanahan Nasional lebih berkonsentrasi pada hal-hal yang bersifat operasional. Pada Tahun 1994, Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1994, tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Staf Kantor Menteri Negara Agraria.

3. Periode Tahun 1999 sampai 2000

Pada 1999 terbit Keputusan Presiden Nomor 154 Tahun 1999 tentang Perubahan Keputusan. Presiden Nomor 26 Tahun 1988. Kepala Badan Pertanahan Nasional dirangkap oleh Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia. Pelaksanaan pengelolaan pertanahan sehari-harinya dilaksanakan Wakil Kepala Badan Pertanahan Nasional.

4. Periode Tahun 2000 sampai 2006

Pada periode ini Badan Pertanahan Nasional beberapa kali mengalami perubahan struktur organisasi. Keputusan Presiden Nomor 95 Tahun 2000 tentang Badan Pertanahan Nasional mengubah struktur organisasi eselon satu di Badan Pertanahan Nasional. Namun yang lebih mendasar adalah Keputusan Presiden Nomor 10 Tahun 2001 tentang Pelaksanaan Otonomi Daerah Di bidang Pertanahan. Disusul kemudian terbit Keputusan Presiden Nomor 103 Tahun 2001 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Kewenangan, Susunan Organisasi, Dan Tata Kerja Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan memposisikan BPN sebagai lembaga yang menangani kebijakan nasional di bidang pertanahan.

5. Periode Tahun 2006 sampai 2013

Pada 11 April 2006 terbit Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional yang menguatkan kelembagaan Badan Pertanahan Nasional, dimana tugas yang diemban BPN RI juga menjadi semakin luas. BPN RI bertanggung jawab langsung kepada Presiden, dan melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral, dengan fungsi:

- a. perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan;
- b. perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan;
- c. koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
- d. pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan;
- e. penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan;
- f. pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum;
- g. pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah; pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus;
- h. penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan;

i. pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah;

6. Periode Tahun 2013 sampai Sekarang

Pada 2 Oktober 2013 terbit Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional yang mengatur fungsi Badan Pertanahan Nasional sebagai berikut:

- a. penyusunan dan penetapan kebijakan nasional di bidang pertanahan;
- b. pelaksanaan koordinasi kebijakan, rencana, program, kegiatan dan kerja sama di bidang pertanahan;
- c. pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN RI;
- d. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
- e. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
- f. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
- g. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan penetapan hak tanah instansi;
- h. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengkajian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;

- i. pengawasan dan pembinaan fungsional atas pelaksanaan tugas di bidang pertanahan;
- j. pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
- k. pelaksanaan pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan;
- l. pelaksanaan pembinaan, pendidikan, pelatihan, dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan; dan
- m. penyelenggaraan dan pelaksanaan fungsi lain di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

3. Tugas Badan Pertanahan Nasional

Berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, dalam melaksanakan tugasnya untuk melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi yaitu:⁶⁸

- a. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- b. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
- c. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
- d. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan

⁶⁸ Ngadino, *Ketentuan Umum Tata Cara Pembuatan dan Pengisian Akta PPAT*, (Semarang: UPT Penerbitan Universitas PGRI Semarang Press, Cet. Pertama: Agustus 2019), h. 4-5

- dan pengendalian kebijakan pertanahan;
- e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
 - f. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
 - g. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
 - h. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
 - i. Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
 - j. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
 - k. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

4. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional

Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam mengemban tugas sebagai instansi vertikal tetap melaksanakan tugas-tugas pemerintah di bidang pertanahan sesuai TAP MPR Nomor: IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, yang perlu mewujudkan konsepsi kebijakan dan sistem pertanahan nasional yang utuh dan terpadu.

Dalam rangka mewujudkan konsepsi kebijakan dan sistem Pertanahan Nasional yang utuh dan terpadu, serta pelaksanaan TAP MPR tersebut diatas selanjutnya dikeluarkanlah Keppres Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan. Kebijakan

tersebut dilakukan dalam rangka percepatan pembangunan nasional dan daerah, dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia yang meliputi penyusunan rancangan undang-undang, penyempurnaan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dan rancangan undang-undang tentang hak atas tanah serta peraturan perundang-undangan lainnya di bidang pertanahan.

Adapun kewenangan yang dimiliki Badan Pertanahan Nasional (BPN) berdasarkan Pasal 1 Keppres Nomor 34 Tahun 2003 dalam rangka mewujudkan konsepsi, kebijakan dan sistem pertanahan nasional yang utuh dan terpadu, serta pelaksanaan Tap MPR Nomor IX/MPR/2001 yaitu melakukan percepatan dibidang:

- a. Penyusunan Rancangan Undang-undang penyempurnaan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Rancangan Undang-undang tentang Hak Atas Tanah serta peraturan perundang-undangan lainnya dibidang pertanahan. Keppres Nomor 34 Tahun 2003, Tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan, Pasal 1.
- b. Pembangunan sistem informasi dan manajemen pertanahan yang meliputi:
 - 1) Penyusunan basis data tanah-tanah aset negara/pemerintah daerah diseluruh Indonesia;
 - 2) Penyiapan aplikasi data tekstual dan spasial dalam pelayanan pendaftaran tanah dan penyusunan basis data penguasaan dan

- kepemilikan tanah, yang dihubungkan dengan e-commerce dan *e-payment*;
- 3) Pemetaan kadasteral dalam rangka inventarisasi dan registrasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan menggunakan teknologi citra satelit dan teknologi informasi untuk menunjang kebijakan pelaksanaan *landreform* dan pemberian hak atas tanah;
 - 4) Pembangunan dan pengembangan pengelolaan penggunaan dan pemanfaatan tanah melalui sistem informasi geografi dengan mengutamakan penetapan zona sawahberirigasi dalam rangka memelihara ketahanan pangan nasional.

D. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Hukum Islam

Latar belakang dibuatnya perjanjian berfungsi sebagai “pemandu” atau “modal awal”, artinya sampai disitu saja tidak cukup untuk mengetahui akhir dari suatu perjanjian akan disusun seperti apa dan bagaimana. Masih dibutuhkan adanya pokok-pokok kesepakatan hukum diantara para pihak untuk melengkapi identifikasi atas perjanjian apa yang akan dibuat.⁶⁹

Perjanjian (*akad*) sebagai salah satu cara untuk memperoleh harta dalam hukum Islam merupakan cara yang banyak digunakan dalam kehidupan sehari-hari. Peralihan hak dan pemilikan dari satu tangan ketangan

⁶⁹ Ngadino, Rahardian Ayu Saputri, *Teknik Pembuatan Akta Di Indonesia*, (Semarang: UPT Penerbitan Universitas PGRI Semarang Press, Cet. Pertama: Juni 2020), h. 210

lain merupakan satu cara memperoleh harta disamping mendapatkan sendiri sebelum menjadi milik orang lain. Peralihan hak berlaku atas kehendak dari dua pihak, maka peralihan ini dilakukan dalam satu perjanjian (*akad*).

Akad secara bahasa artinya ikatan, mengencangkan, menjamin, atau perjanjian. Sedangkan menurut istilah akad adalah transaksi atau kesepakatan antara seseorang (yang menyerahkan) dengan orang lain (yang menerima) untuk pelaksanaan suatu perbuatan. Akad (ikatan, keputusan, atau penguatan) atau perjanjian atau kesepakatan, atau transaksi dapat diartikan sebagai komitmen yang terbingkai dengan nilai-nilai syari'ah, dalam istilah Fiqih secara umum akad berarti sesuatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakannya baik yang muncul dari satu pihak, seperti wakaf, talak dan sumpah maupun yang muncul dari dua pihak, seperti jual beli, sewa, wakalah, dan gadai.

Secara khusus akad berarti keterkaitan antara ijab (pernyataan/penawaran/pemindahan kepemilikan) dan qabul (pernyataan penerimaan kepemilikan) dalam lingkup yang disyariatkan dan berpengaruh pada sesuatu, dalam beberapa bahasa akad mempunyai beberapa arti , antara lain⁷⁰

a. Mengikat (الربط) yaitu :

جَمَعَ طَرَفِي حَبْلَيْنِ وَيَشُدُّ أَحَدُهُمَا بِأُخْرَى حَتَّى يَتَّصِلَا فَيُصْبِحَا كَقِطْعَةٍ وَاحِدَةٍ

⁷⁰.Ascarya, *Akad dan produk Bank Syariah*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo. Cet. 4, 2012), h.

“Mengumpulkan dua ujung tali dan mengikat salah satunya dengan yang lain sehingga bersambung, kemudian keduanya menjadi sebagai sepotong benda.”⁷¹

b. Sambungan (عقدة) yaitu :

الْمَوْصِلُ الَّذِي يُمَسِّكُهُمَا وَيُؤْتِقُهُمَا

“Sambungan yang memegang kedua ujung itu dan mengikatnya.”⁷²

c. Janji (العهد) sebagaimana dijelaskan dalam Al-Qur’an :

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ

Artinya : “Ya, siapa saja menepati janjinya dan takut kepada Allah, sesungguhnya Allah mengasihi orang-orang yang taqwa.” (QS. Ali Imron : 76)⁷³

Definisai akad menurut yang dikemukakan adalah akad bisa diartikan perjanjian terhadap kedua belah pihak dan nanti akan dipertanggungjawabkan.

Dasar hukum yang dilakukan akad adalah :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ.....الايه...

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu.”

(QS. Al-Maidah : 1)⁷⁴

Dengan demikian, *ijab qabul* adalah suatu perbuatan atau pernyataan untuk menunjukkan suatu keridaan dalam berakad diantara dua orang atau lebih, sehingga terhindar atau keluar dari suatu ikatan yang tidak berdasarkan syara’.

Oleh karena itu, dalam Islam tidak semua bentuk kesepakatan atau perjanjian

⁷¹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. Cet. I, 2002), h. 44

⁷².*Ibid.*

⁷³ Departemen Agama RI, *Al Qur’an dan Terjemahnya*, (Jakarta: Yayasan Penyelenggara Penterjemah Dan Penafsir Al Qur’an, 1993), h. 88.

⁷⁴ Muhammad, *Model-model Akad Pembiayaan Di Bank Syariah*, (Yogyakarta: UIII Press, 2009), h. 148.

dapat dikategorikan sebagai akad, terutama kesepakatan yang tidak didasarkan pada kerida'an dan syariat Islam. Mengenai perjanjian kredit bank, maka dapat dikatakan bahwa orang yang saling mengikatkan dirinya tersebut adalah bank pada pihak yang satu dan orang atau badan pada pihak lainnya. Menyangkut apa yang telah diperjanjikan, masing-masing pihak haruslah saling menghormati terhadap apa yang telah mereka perjanjikan.

Dari berbagai pengertian tentang perjanjian diatas, dapat ditarik suatu definisi atau pengertian dari perjanjian kredit. Yang dimaksud dengan perjanjian kredit adalah suatu perbuatan dimana dua pihak saling berjanji, dengan mana bank berkewajiban menyediakan sejumlah dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu kepada pihak lainnya, dan berhak untuk menagihnya kembali setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan bunga, kewajiban bagi bank merupakan hak dari pihak peminjam begitupun sebaliknya. Kewajiban pihak peminjam merupakan hak bagi bank,⁷⁵ ketentuan hukum di atas dapat dilihat, bahwa apapun alasannya merupakan suatu perbuatan melanggar hukum, dan apabila seseorang itu telah melakukan sesuatu perbuatan yang melanggar hukum, maka kepada pelakunya dapat dijatuhkan suatu sanksi. Penjatuhan sanksi tersebut dengan alasan melanggar perjanjian atau yang dalam istilah lain dinamakandengan wanprestasi.

⁷⁵ Daeng Naja, *Legal Audit Operasional Bank*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2007), h. 127-128

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Berdasarkan Permen Agraria Dan Tata Ruang Nomor 9 Tahun 2019 Juncto Nomor 5 Tahun 2020

Berdasarkan Pasal 7 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019, yang dapat menggunakan layanan Sistem Hak Tanggungan Elektronik disebut pengguna Hak Tanggungan adalah perseorangan/badan hukum selaku kreditor dan Aparatur Sipil Negara Kementerian yang bertugas melayani Hak Tanggungan yaitu Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Kementerian ATR/BPN).

Pasal 13 ayat (1) UUHT mewajibkan APHT didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pencatatan Pendaftaran tersebut dilakukan oleh Kantor Pertanahan. Namun UUHT tidak mengatur siapakah yang menjadi pemohon dalam pendaftaran HT tersebut. Dalam PP 24/1997, yang dapat memohon dilakukannya pendaftaran tanah adalah pemilik tanah atau penerima hak. Demikian pula dalam hal hak tanggungan maka yang menjadi pemohon pendaftarannya adalah penerima hak tanggungan yaitu kreditor.

Selama ini pendaftaran dilakukan secara manual dengan menyampaikan bukti fisik pada loket di kantor pertanahan, dengan PPAT terlebih dahulu mencatatkan pendaftaran tersebut secara online pada portal

resmi Kementerian ATR/BPN. Permohonan pendaftaran dan penyampaian APHT dilakukan sekaligus oleh PPAT atau orang yang dikuasakan. Pasal 3 ayat (2) Permen No. 9/2019 yang mengatur bahwa pelayanan hak tanggungan “dapat” dilaksanakan secara elektronik melalui Sistem HT-el. Frasa kata “dapat” mengandung pengertian bahwa terdapat pilihan dalam mendapatkan pelayanan hak tanggungan, yaitu secara manual seperti sebelumnya, maupun melalui Sistem HT-el.

Adapun dokumen pendukung atau yang nantinya akan digunakan sebagai alat bukti Menurut Undang-Undang 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik Pasal 1 Ayat 6 dan 7 tertulis bahwa pengertian kedua alat bukti elektronik tersebut yakni:

“Informasi Elektronik adalah satu atau sekumpulan data elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada 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.”

Dokumen Elektronik adalah setiap Informasi Elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui komputer atau 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.

Permen Agraria Dan Tata Ruang Nomor 9 Tahun 2019 juga mengatur hal-hal khusus, antara lain dalam Pasal 7 yaitu pengguna HT-el adalah kreditor, Pasal 9 ayat (5) pemberi HT harus debitor sendiri. Dengan demikian apabila pemberi HT bukan debitor, maka tidak dapat menggunakan layanan HT-el yang artinya pendaftaran HT dilakukan secara manual/fisik. Ketentuan Pasal 9 ayat (5) bukanlah larangan bagi pemberian HT oleh pihak lain (pemilik jaminan) yang bukan debitor. ketentuan ini menjadi hal yang seolah-olah mudah akan tetapi belum ada pengaturan bagaimana ada pihak lain atau pihak ketiga sebagai pemberi jaminan. Karena di dalam dunia usaha berkembang system kepercayaan antara para pihak. Permen tersebut juga memisahkan kebiasaan yang berlaku selama ini, yaitu perbuatan permohonan pendaftaran APHT dengan penyampaian APHT yang dilakukan oleh PPAT. Penyampaian APHT merupakan kewajiban PPAT dengan diancam sanksi apabila lalai. Sedangkan permohonan pelayanan pendaftaran HT bertindak selaku kuasa yang mewakili penerima HT atau kreditor. Layanan HT-el pendaftaran HT PPAT yang melakukan proses pendaftaran, hanyalah alternatif dan bukan wajib. Apabila setelah diberlakukannya HT-el kemudian layanan HT secara manual tidak diselenggarakan atau ditiadakan oleh Kantor Pertanahan, maka berarti Kantor Pertanahan yang menolak pendaftaran HT diluar HT-el tersebut bertentangan dengan Permen 9/2019 dan UUHT.

Sejak dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (“Permen Agraria

9/2019”), dikenal istilah Sistem Hak Tanggungan Elektronik (“Sistem HT-el”). Sistem HT-el, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 6 Permen Agraria 9/2019, adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.

Pelaksanaan Sistem HT-el ini diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan secara bertahap menyesuaikan dengan kesiapan data pendukung.⁷⁶ Jenis layanan Hak Tanggungan yang dapat diajukan melalui Sistem HT-el salah satunya adalah pendaftaran hak tanggungan sebagaimana yang Anda tanyakan. Selain itu, sistem ini juga melayani peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama kreditor dan penghapusan Hak Tanggungan.⁷⁷

Pada dasarnya menurut Pasal 7 Permen 9/2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik untuk menggunakan Sistem HT-el, pengguna harus terdaftar terlebih dahulu dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Pengguna layanan Sistem Hak Tanggungan Secara Elektronik, terdiri dari perseorangan/badan hukum selaku kreditor dan Aparatur Sipil Negara Kementerian yang bertugas melayani Hak Tanggungan;

⁷⁶ Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5d78bcd61c63c/mekanisme-pendaftaran-hak-tanggungan-secara-elektronik/>, diakses pada tanggal 23 April 2020

⁷⁷ Ibid

2. Terhadap perseorangan/badan hukum sebagaimana dimaksud sebelumnya harus menjadi Pengguna Terdaftar pada Sistem Hak Tanggungan Secara Elektronik, dengan memenuhi persyaratan:
- a. Mempunyai domisili elektronik;
 - b. Surat Keterangan Terdaftar di OJK;
 - c. Pernyataan pemenuhan persyaratan dan kriteria serta ketentuan sebagai Pengguna Terdaftar; dan
 - d. Syarat lainnya yang ditentukan oleh Kementerian. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang dalam hal ini yakni Kantor Pertanahan melakukan verifikasi atas pendaftaran dan berhak menolak pendaftaran dimaksud.

Pentingnya pembuatan APHT oleh PPAT adalah sebagai dasar jaminan bagi kreditor yaitu dengan melakukan pembebanan hak tanggungan terhadap objek jaminan. Hal ini tentu saja untuk melindungi kepentingan para pihak (baik kreditor maupun debitur) dan sebagai kepastian hukum bagi para pihak tersebut, sebagai pemegang hak preferen. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya telah mendapatkan kepastian hukum sejak diundangkannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (“Peraturan KBPN No.1 Tahun 2006”) pada tanggal 16 Mei 2006, yaitu berupa pedoman dalam membuat akta pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 54, yang berbunyi:

1. Sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian atau keabsahan sertipikat dan catatan lain pada kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya;
2. Dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) PPAT tidak diperbolehkan memuat kata-kata “sesuai atau menurut keterangan para pihak” kecuali didukung data formil;
3. PPAT berwenang menolak pembuatan akta, yang tidak didasari data formil;
4. PPAT tidak diperbolehkan membuat akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (selanjutnya disebut juga “NIB”), dan;
5. Dalam pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan NIB atau nomor hak atas tanah, nomor surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan. Dengan demikian maka Peraturan KBPN No. 1 Tahun 2006 tersebut dapat menjadi suatu acuan yang jelas bagi PPAT dalam membuat akta-akta dalam lingkup pertanahan khususnya APHT, sehingga menghindari kesalahan-kesalahan yang dapat menyebabkan kerugian bagi para pihak yang terlibat dalam akta tersebut.

Secara garis besar, mekanisme penjaminan Hak Tanggungan dengan Sistem Hak Tanggungan Elektronik sebagai berikut:

- 1) Pengguna terdaftar mengajukan permohonan layanan Hak Tanggungan secara elektronik melalui Sistem Hak Tanggungan Elektronik yang telah disediakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional serta melengkapi persyaratan permohonan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- 2) 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.
- 3) Khusus mengenai persyaratan berupa Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus atas nama Debitur;
- 4) Permohonan layanan yang telah diterima oleh Sistem Hak Tanggungan Elektronik akan diberikan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem. Bukti pendaftaran permohonan dimaksud paling sedikit memuat antara lain nomor berkas pendaftaran permohonan; tanggal pendaftaran permohonan; nama pemohon; dan kode pembayaran biaya layanan;
- 5) Permohonan diproses setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik. Berdasarkan Pasal 12 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019, layanan Hak Tanggungan dikenakan

biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

- 6) Setelah mendapatkan bukti pendaftaran permohonan, pemohon melakukan pembayaran biaya melalui bank persepsi paling lambat 3 (tiga) hari setelah tanggal pendaftaran permohonan.
- 7) Permohonan diproses setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik. Dalam hal pembayaran biaya pendaftaran oleh pemohon tidak terkonfirmasi oleh sistem, pemohon dapat melakukan konfirmasi secara langsung ke Kantor Pertanahan atau Layanan Pengaduan. Dalam hal jangka waktu berakhir dan Pemohon tidak melakukan pembayaran maka permohonan dinyatakan batal.
- 8) Penerbitan hasil layanan Hak Tanggungan dilakukan pada hari ke-7 (tujuh) setelah pengajuan permohonan terkonfirmasi.
- 9) Sistem Hak Tanggungan Elektronik 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.
- 10) 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 Hak Tanggungan

Elektronik dan melekatkan hasil cetakan catatan tersebut pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun.

Dokumen Elektronik, Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Sistem Hak Tanggungan Elektronik diberikan tanda tangan elektronik. 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 dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan elektronik. Tanda tangan elektronik tersebut dapat digunakan untuk memberikan persetujuan dan/atau pengesahan suatu dokumen elektronik pertanahan dalam penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian. Adapun hal yang perlu digaris bawahi yaitu tandatangan elektronik hanya dapat dilakukan setelah penandatangan memiliki sertipikat elektronik.

Hak Tanggungan dalam Hukum Jaminan Nasional yang dimaksud oleh UUPA, sebelumnya belum dikenal, baik dalam Hukum Adat maupun dalam KUH Perdata. Akan tetapi kemudian diatur dalam Pasal 51 UUPA ditentukan bahwa Hak Tanggungan dapat dibebankan kepada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan yang diatur dengan undang-undang. Berdasarkan amanat Pasal 51 UUPA inilah, maka diundangkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). Dalam Pasal 29

UUHT ditentukan bahwa dengan berlakunya UUHT, ketentuan mengenai Credietverband dan ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana tersebut dalam Buku II KUH Perdata sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi. Jadi dengan diundangkannya UUHT tersebut maka Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang tertulis.

B. Kendala-Kendala Yang Timbul Dan Solusi Dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

Peran Notaris PPAT penting sebab Notaris PPAT ini akan memberikan pernyataan tertulis mengenai apakah barang jaminan yang akan digunakan sebagai Hak Tanggungan tersebut sah dimata hukum atau tidak, selain itu Notaris PPAT dalam perjanjian kredit ini juga harus membuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sesuai dengan formulir yang sudah ditetapkan dengan peraturan menteri negara agraria/ kepala BPN nomor 3 Tahun 1996 yang dihadiri oleh pemberi HT, kreditur sebagai penerima HT dan 2 orang saksi, APHT ini berguna untuk mengesahkan suatu Hak Tnggungan yang nantinya akan digunakan kedua belah pihak yang bersangkutan dalam melakukan perjanjian kredit atau dengan kata lain sebagai bukti bahwa sudah adanya barang jaminan antara kreditur dan debitur yang jika sewaktu-waktu salah satu pihak melakukan wanprestasi dapat dipergunakan.

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 Royas 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.

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 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.

Pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 Tahun 2015 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dengan nilai Hak Tanggungan sampai dengan Rp 250.000.000 dengan tarif Rp 50.000 per Sertifikat Hak Tanggungan (SHT), nilai hak tanggungan sebesar Rp 250.000.000 sampai dengan Rp 1.000.000.000 dikenai tarif Rp 200.000 per SHT, nilai Hak Tanggungan lebih dari Rp 1.000.000.000 sampai dengan Rp 10.000.000.000 dikenai biaya Rp 2.500.000 per SHT, nilai Hak Tanggungan lebih dari Rp 10.000.000.000 sampai dengan Rp 1.000.000.000.000 dikenai tarif sebesar Rp 25.000.000 per SHT, dan nilai Hak Tanggungan lebih dari Rp 1.000.000.000.000 dikenai biaya sebesar Rp 50.000.000.

Adapun biaya pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan dalam Program Pemerintah Bidang Perumahan Sederhana dengan nilai Hak Tanggungan sampai dengan Rp 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dikenakan tarif biaya sebesar Rp 0,00 (nol rupiah) dengan ketentuan khusus masyarakat mana yang termasuk dalam persyaratan program tersebut.

Hal ini tentu memunculkan banyak persoalan terutama kendala/problematik yang dihadapi oleh para Pengguna Hak Tanggungan Elektronik. Adapun kendala dalam pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan Elektronik diantaranya sebagai berikut:

1. Adanya Kendala Dari Pihak Kreditur (Bank).

Dalam Undang-Undang atau peraturan tentang Hak Tanggungan (UU No. 4 Tahun 1996) disebutkan bahwa: *“setelah akta ditandatangani maka dalam waktu 7 hari kerja sudah harus ditindak lanjuti dengan pendaftaran di kantor BPN.”* Namun sering sekali kendala terjadi kalau kebetulan aktanya banyak tapi jangka waktu penyelesaiannya tidak cukup, karena pendaftaran Hak Tanggungan ke kantor BPN itu tidak hanya sekedar aktanya saja yang dimasukkan melainkan juga masih harus melampiri berkas-berkas yang lainnya, misalnya harus dilampirkannya surat kuasa dari bank yang pada saat dilampiri belum jelas maka harus dicari atau bahkan diganti dengan yang lebih jelas. Kemudian ada bank yang mengirimkan kuasanya melalui fax dan nantinya harus menunggu kuasa aslinya bukan dalam bentuk fax. Hal-hal tersebut yang terkadang membuat kreditur sendiri tidak dapat memenuhi jangka waktu yang disediakan dalam peraturan perundang-undangan yang nantinya menjadi kendala bagi Notaris-PPAT untuk bekerja secara tepat waktu tujuh hari sebagaimana yang telah ditentukan oleh undang-undang Hak Tanggungan.

2. Adanya Kendala Dari Pihak Debitur (Klien).

Selain faktor penghambat secara teknis yang dialami oleh kantor Notaris-PPAT, terkadang pemasangan Hak Tanggungan ini terhambat dengan beban finansial yang dialami dan harus dibayar oleh debitur.⁷⁸ Apabila seorang debitur hendak mengajukan kredit ke bank dengan jaminan barang tidak bergerak secara otomatis harus dipasang Hak

⁷⁸ Wawancara dengan Handojono Halimana, selaku Notaris-PPAT Kota Pekalongan pada tanggal 28 Januari 2020

Tanggung dan debitur dikenakan Penerimaan Negara Bukan Pajak yang disingkat dengan PNBPN. Jadi seorang debitur selain harus membayar biaya-biaya kepada bank seperti provisi, biaya administrasi, bunga dan lain sebagainya debitur juga harus membayar biaya Notaris untuk pembuatan akta Notaris/ PPAT serta masih dibebani lagi dengan PNBPN.

PNBPN dalam hal ini adalah PNBPN untuk Hak Tanggungan. Hal tersebut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional. PNBPN tentang Hak Tanggungan ini sering dirasa cukup memberatkan debitur karena di dalam Peraturan Pemerintah terkait PNBPN Hak Tanggungan tersebut dirinci dan disebutkan tarif atau biaya secara nominal untuk pemasangan Hak Tanggungan. Misalnya pemasangan Hak Tanggungan di atas 1 Milyar itu harus membayar PNBPN sebesar 2,5 juta /per bidang. Lalu untuk pemasangan Hak Tanggungan di atas 10 Milyar maka PNBPN nya adalah sebesar 25 juta /per bidang. Hal tersebut lah yang sering dirasa memberatkan debitur sehingga terkadang ada debitur yang tidak paham bahkan tidak tahu dan memilih untuk mundur atau dengan kata lain membatalkan niatnya untuk mengambil kredit di bank setelah pihak Notaris-PPAT menjelaskan terkait PNBPN tersebut.

3. Adanya Kendala dari Kantor BPN

Kegiatan yang berkaitan masalah tanah memang tidak pernah lepas urusannya dengan kantor pertanahan. Dalam hal pelaksanaan pembebanan

Hak Tanggungan ini secara otomatis pasti ada hubungannya dengan kantor BPN. Sesuai UUHT jelas disebutkan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan ke kantor pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT. Namun pada kenyataannya di lapangan setelah mendaftar terkadang masih ada hal-hal yang harus diurus dan itu memakan waktu, misalnya saja objek Hak Tanggungan adalah hasil dari jual beli dan sertifikat tanah aslinya belum dibalik nama oleh pemiliknya, maka harus diproses balik nama terlebih dahulu. Biasanya proses balik nama ini bisa memakan waktu lebih dari 7 (tujuh) hari kerja.

Kehadiran sistem HT elektronik diharapkan dapat mempermudah proses birokrasi pendaftaran tanah, jangan sampai justru kontra produktif seperti pengecekan sertipikat on line, yang terjadi justru dua kali kerja (harus on line tetapi manual masih jalan). Kekurangan dari sistem online yaitu rawannya kesalahan dalam penginputan data, dan kesalahan dalam masuk sistem yang dituju, semua tergantung kesiapan SDM (penting adanya pelatihan operator-operator agar dapat bekerja secara profesional). Kelemahan utama sebenarnya justru di server pusat data, jangan sampai hanya proyek yang mengejar pencitraan dan menggunakan server asal-asalan.

Peran dan tanggung jawab PPAT dalam membuat APHT secara hukum merupakan peran dan tanggung jawab dalam pelaksanaan kewajiban berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁷⁹ Dalam menjalankan tugas profesinya seorang PPAT yang menerima pembuatan akta

⁷⁹ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, (Bandung: RefikaAditama, 2008), hal. 6

mempunyai kewajiban pada saat sebelum dan sesudah membuat akta. Peran dan tanggung jawab PPAT dalam membuat PPAT dalam membuat APHT yaitu membuat APHT sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu antara lain dengan mengisi blanko akta yang dibuat dan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang tersedia khusus secara lengkap sesuai dengan petunjuk pengisiannya, pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT, dalam hal ini APHT harus sesuai dengan kejadian, status, dan data yang benar, serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan.

Kendala-kendala pelayanan pendaftaran HT terintegrasi secara elektronik:

- 1) Pengguna sistem HT secara elektronik tersebut harus menjadi pengguna terdaftar syarat untuk menjadi pengguna hak tanggungan secara elektronik tersebut diatur dalam Pasal 7 ayat (3) yaitu meliputi :
 - a. Domisili elektronik;
 - b. Surat keterangan terdaftar di OJK;
 - c. Pernyataan pemenuhan persyaratan dan kriteria serta persetujuan ketentuan sebagai pengguna terdaftar; dan
 - d. Syarat lainnya yang ditentukan oleh kementerian.

Dalam ketentuan umum Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 disebutkan bahwa kreditur adalah pihak yang berpiutang dalam

hubungan utang-piutang tertentu. Kreditur bisa berbentuk perorangan ataupun badan hukum. Kreditur yang berbentuk perorangan dalam melakukan perjanjian maka haruslah seorang yang cakap hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1329⁸⁰ juncto 1330⁸¹ KUHPerdara. Sedangkan apabila subjek hukumnya berupa badan hukum, maka tidak hanya dilihat pada person/orangnya saja karena selain cakap hukum tapi harus dilihat pula pada kewenangannya sebagaimana diatur dalam anggaran dasar yang menjadi aturan main atau konstitusi dari badan hukum tersebut seperti misalnya pada badan hukum PT, dimana berdasarkan ketentuan anggaran dasar Direktur/2 (dua) orang Direktur berwenang mewakili Direksi PT, selain itu Direksi yang bersangkutan harus pula cakap hukum, dan juga dalam melakukan perbuatan hukum tentu tetap harus memperhatikan ketentuan anggaran dasar yang lain seperti misalnya diperlakukannya persetujuan dari organ lain dari PT tersebut yaitu Dewan Komisaris ataupun RUPS tergantung dari perbuatan hukum yang akan dilakukan oleh Direksi seperti misalnya mengambil uang di bank ataukah menjaminkan asset.

Salah satu syarat sebagai pengguna Hak Tanggungan Secara Elektronik ini dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 yaitu Surat

⁸⁰ Pasal 1329 Sertiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap.

⁸¹ Pasal 1330 Tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah : 1. Orang-orang yang belum dewasa; 2. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan; 3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Keterangan Terdaftar di OJK. Berdasarkan hasil penelitian syarat ini merupakan syarat memberatkan dan menghalangi, dikarenakan:

- a. Dalam Pasal 9 UUHT disebutkan bahwa Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang, dengan demikian yang dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberikan utang, yaitu baik itu perseorangan warga Negara Indonesia ataupun asing, baik itu badan hukum Indonesia ataupun badan hukum asing.
- b. Otoritas Jasa Keuangan (OJK) merupakan lembaga independen dan bebas dari campur tangan pihak lain, yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan dan penyidikan, dan mempunyai ruang lingkup tugas pengaturan dan pengawasan kepada Sektor Perbankan, Sektor Pasar Modal, Sektor Perasuransian, Sektor Dana Pensiun, Sektor Lembaga Pembiayaan. Dalam pengaturan dan pengawasan tersebut, OJK mengeluarkan regulasi-regulasi diantaranya yaitu berupa Peraturan Otoritas Jasa Keuangan atau yang sering disebut POJK. POJK ini ditujukan kepada Pelaku Usaha Jasa Keuangan (PUJK) yang berbentuk badan hukum dan terdaftar serta diawasi oleh OJK seperti Bank Umum, Bank Perkreditan Rakyat, Perusahaan Efek, Penasihat Investasi, Bank Kustodian, Dana Pensiun, Perusahaan Asuransi, Perusahaan Reasuransi, Lembaga Pembiayaan, Perusahaan Gadai, dan

Perusahaan Penjaminan, baik yang melaksanakan kegiatan usahanya secara konvensional maupun secara syariah. POJK ini tidak ditujukan kepada perseorangan ataupun badan hukum yang bukan merupakan PUJK terdaftar di OJK, Sehingga syarat Surat Keterangan Terdaftar pada Otoritas Jasa Keuangan merupakan syarat yang menjadi kendala, karena jika memang syarat tersebut dipenuhi, maka bagi masyarakat baik perseorangan ataupun badan hukum yang tidak bergerak diindustri keuangan dan tidak terdaftar di OJK tidak dapat mendapatkan Surat Keterangan Terdaftar di OJK, sehingga tidak dapat memanfaatkan pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik tersebut. Mungkin salah satu tujuan yang ingin dicapai pembentuk Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tersebut, yaitu agar masyarakat dalam meminjam uang hanya kepada PUJK yang terdaftar dan diawasi oleh OJK dan tidak menggunakan rentenir-rentenir baik itu perorangan maupun yang berbentuk badan hukum.

- 2) Dalam Pasal 9 ayat (5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 disebutkan bahwa persyaratan berupa sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun harus nama debitur.

Pasal 9 ayat (5) tersebut bertentangan dengan UUHT, karena dengan ketentuan tersebut akan menghambat praktek perkreditan,

dimana dalam dunia perkreditan, jaminan yang diberikan debitur belum tentu atas nama debitur sendiri, bisa atas nama suami atau istri, atau orang tua, adik atau kakek, atau siapapun juga termasuk juga atas nama badan hukum. Pemberian jaminan atas nama orang lain itu tidak dilarang oleh undang-undang, dalam ruang lingkup hukum perdata tidak memperlmasalahkan siapa yang memberikan jaminan apakah debitur itu sendiri ataukah pihak ketiga, tetapi yang dipermasalahkan apakah pemberi jaminan tersebut cakap dan berwenang. Terlibatnya Pihak ketiga ini dapat diartikan bahwa pihak ketiga menanggung pelunasan atas kredit yang diberikan kepada debitur, sebagaimana diatur dalam Pasal 1820 KUHPerdata, dimana disebutkan bahwa:

“Penanggungan adalah suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan siberpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan siberhutang, manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya”.

Dalam UUHT Pasal 8 disebutkan bahwa Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perserorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Ketentuan Pasal 8 tersebut tidak memperlmasalahkan kalau yang berhak memberi jaminan harus debitur, disini yang ditekankan yaitu orang atau badan hukum yang memberikan jaminan haruslah pihak yang berwenang dalam melakukan perbuatan hukum dalam hal ini pemberian jaminan Hak Tanggungan, dan juga mengingat ketentuan dalam Pasal 4 UUHT dimana disebutkan mengenai macam-macam obyek Hak Tanggungan,

dimana dalam penjelasan Pasal 4 UUHT tersebut juga tidak disebutkan mengenai obyek Hak Tanggungan tersebut harus milik atau terdaftar atas nama siapa, jadi dapatlah dikatakan bahwa obyek Hak Tanggungan bisa merupakan milik pihak ketiga baik milik perorangan ataupun milik Badan Hukum. Subyek dan obyek Hak Tanggungan dalam UUHT memberikan batasan yang luas mengenai kepemilikan tanah yang dapat dijamin serta dimungkinkannya subyek Hak Tanggungan atau Pemberi Hak Tanggungan adalah pihak ketiga dan obyek Hak Tanggungan adalah tanah yang dibawah kepemilikan pihak ketiga, yang terpenting Pemberi Hak Tanggungan cakap dan mempunyai kewenangan pada saat perjanjian Hak Tanggungan dilakukan.

- 3) Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tidak diatur mengenai mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan dimana kreditur terdiri dari beberapa kreditur yang merupakan sindikasi kredit. Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tidak diatur mengenai kreditur dalam hal sindikasi kredit, dimana dalam hal sindikasi kredit sertipikat hak atas tanah pada umumnya tercantum nama dari kreditur-kreditur tersebut pada sertipikat Hak Tanggungan dan pada sertipikat hak atas tanah tersebut.
- 4) Permohonan pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik menjadi kewajiban kreditur. Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata

Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tersebut, kewajiban untuk memohon pendaftaran Hak Tanggungan elektronik menjadi tanggung jawab dari kreditur, sedangkan pada Pasal 13 ayat (2) UUHT ditentukan : Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan dapat dikatakan bahwa perbuatan penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan dan pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan dilakukan oleh PPAT. Dan apabila kreditur lalai dalam pendaftarannya/tidak mendaftarkannya, maka segala risiko dan akibat hukumnya terhadap jaminan yang diberikan oleh debitur tersebut tidak memberikan hak-hak istimewa yang diberikan oleh UUHT.

Solusi Kendala Yang Timbul Dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi dari berbagai problem dan kendala di atas sesungguhnya hampir semua mengacu/tertuju pada sistem IT yang disiapkan Pemerintah (Kementerian ATR/BPN) yaitu PUSDATIN (Pusat Data Informasi Pertanahan dan Tata Ruang). Belum lagi Pasal 22 Permen ATR/KBPN tersebut mengatur juga larangan yang mesti menjadi pencermatan tersendiri bagi pengguna layanan HT Elektronik yaitu larangan memalsukan identitas, memberikan username dan password kepada pihak lain yang menyebabkan terbukanya informasi, memalsukan dokumen dan/atau memberikan informasi yang tidak benar yang menyebabkan kesalahan hasil Hak Tanggungan Elektronik dan

Perbuatan lain yang ditetapkan oleh penyelenggara HT Elektronik. Pada Pasal 23 bisa dilihat mengenai sanksinya yaitu Penutupan akses sementara atau permanen, pembatalan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik dan dilaporkan pada Aparat Penegak Hukum.

Hak Tanggungan Elektronik dan dilaporkan pada Aparat Penegak Hukum. Kalau mencermati Pasal 10 ayat (3) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bahwa Obyek Hak Tanggungan berupa Hak Atas Tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, maka pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran Hak Atas Tanah yang bersangkutan. Dengan berlakunya secara menyeluruh Hak Tanggungan Elektronik maka ketentuan Pasal 10 ayat (3) UU HT tidak bisa dilaksanakan, karena HT Elektronik berbasis data tanah yang sudah bersertipikat dan terdaftar pada Kantor Pertanahan setempat. Akan menjadi problem bagi pengguna setidaknya dapat diketahui bahwa Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 yang mengatur Layanan HT Elektronik ini belum mengakomodasi ketentuan Pasal 10 ayat (3) UUHT di atas. Jika PPAT hendak membuat APHT dengan jaminan Hak Atas Tanah yang belum bersertipikat, bagaimana pendaftaran Hak Tanggungannya karena sekarang BPN tidak lagi menerima pendaftaran secara konvensional.

Hak Atas Tanah yang belum bersertipikat berdasarkan Pasal 10 ayat (3) UU HT di atas dibolehkan, jika akan dilakukan maka PPAT akan menggunakan kebiasaan yang sudah berjalan yaitu dengan cara memakai

SKMHT/Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, kemudian mendaftarkan konversi/ pensertifikatannya baru kemudian dipasanglah APHT. Oleh karenanya sebaiknya Kantor Pertanahan tetap menerima Pendaftaran Hak Tanggungan secara manual/konvensional untuk bidang Hak Atas Tanah yang dijadikan jaminan tapi belum bersertipikat guna memenuhi ketentuan Pasal 10 ayat (3) UUHT. Kementerian ATR/KBPN berkenaan dengan problem atas layanan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik ini telah membuat Petunjuk Teknisnya pada 29 April 2020,20 namun fakta problem dan kendala yang muncul atas pelaksanaan layanan HT Elektronik berdasar Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020 tersebut masih tetap ada dan bahkan banyak sebagaimana terurai di atas.

Petunjuk Teknis di atas dimaksudkan sebagai pedoman bagi Kantor Pertanahan dan Pengguna layanan Hak Tanggungan Elektronik dengan tujuan untuk standardisasi, panduan dan petunjuk lebih rinci dalam Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik. Ruang Lingkup Petunjuk Teknis ini meliputi;

1. Pengguna Layanan Sistem Hak Tanggungan Elektronik, dalam hal ini terdiri dari tiga pilar yaitu Kantor Pertanahan, PPAT dan Kreditor;
2. Objek Hak Tanggungan;
3. Persiapan;
4. Pelaksanaan oleh PPAT dan Kreditor;
5. Pelaksanaan oleh Kantor Pertanahan;
6. Pelayanan Lanjutan Hak Tanggungan Manual; dan

7. Pemecahan Hak Atas Tanah Yang dibebani Hak Tanggungan Elektronik.

Dari apa yang tergambar dalam Petunjuk Teknis di atas, tidak ada formula yang mengakomodasi untuk dapat dilaksanakannya Pasal 10 ayat (3) UUHT



BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

1. Mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik merupakan pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik berdasarkan permen agraria dan tata ruang nomor 9 tahun 2019 juncto nomor 5 tahun 2020 terobosan yang berbasis digital atau elektronik yang diluncurkan oleh Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional untuk memudahkan pengurusan pertanahan berdasarkan asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan dalam rangka pelayanan public, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi informasi agar prosedur pelayanan Hak Tanggungan menjadi lebih efektif dan efisien.
2. Kendala-kendala pelayanan pendaftaran HT terintegrasi secara elektronik berdasarkan permen agraria dan tata ruang nomor 9 tahun 2019 juncto nomor 5 tahun 2020 dan solusinya:
 - a. Pengguna sistem HT secara elektronik tersebut harus menjadi pengguna terdaftar syarat untuk menjadi pengguna hak tanggungan secara elektronik;
 - b. Dalam Pasal 9 ayat (5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 disebutkan bahwa persyaratan berupa sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun harus nama debitur.

- c. Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tidak diatur mengenai mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan dimana kreditur terdiri dari beberapa kreditur yang merupakan sindikasi kredit;
- d. Permohonan pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik menjadi kewajiban kreditur. Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019.

B. Saran

1. Sebagai sistem baru yang masih memiliki kelemahan agar dapat terciptanya kepastian hukum mengenai pemberian jaminan Hak Tanggungan bagi para pihak yang berkepentingan maka agar direvisi sesuai prinsip-prinsip dunia perkreditan dan prinsip-prinsip hukum jaminan agar mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik tidak menghambat aktivitas.
2. Prinsip hukum jaminan Hak Tanggungan secara Elektronik menghambat aktivitas perkreditan sehingga pihak yang berkepentingan dapat memaksimalkan pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik, agar pelayanan Hak Tanggungan secara manual tetap dimungkinkan disampaikan dengan adanya perbaikan dari segi sistem teknologi maupun aturan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Achmad Ali (I), *Keterpurukan Hukum Di Indonesia*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2002
- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010
- _____, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012
- _____, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Jakarta: BP Cipta Jaya, 2006
- _____, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Cet. 1, Cipta Jaya, Jakarta, (Selanjutnya disebut Andrian Sutedi I), 2006
- _____, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, (selanjutnya disebut Andrian Sutedi II), 2010
- Ascarya, *Akad dan produk Bank Syariah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo. Cet. 4, 2012
- Bambang, Sunggono, *Metode Penelitian Hukum Suatu Pengantar*, Jakarta : Grafindo Persada, 2003
- Boedi Harsono dan Sudarianto, *Konsepsi Pemikiran tentang UUHT*, (Bandung: Makalah Seminar Nasional, 1996)
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 1997
- _____, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan ke-8, Jakarta: Djambatan, 1999

- Cholid dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2007
- Daeng Naja, *Legal Audit Operasional Bank*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2007
- Departemen Agama RI, *Al Qur'an dan Terjemahnya*, Jakarta: Yayasan Penyelenggara Penterjemah Dan Penafsir Al Qur'an, 1993
- Erwin, Muhamad, *Filsafat Hukum Refleksi Kritis Terhadap Hukum*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada (2012)
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, (Bandung: RefikaAditama, 2008)
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. Cet. I, 2002
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Prenada Media, 2005
- I Gede Wiranata, *Hukum Adat Indonesia, Perkembangannya Dari Masa ke Masa*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004,
- J. Satrio, *Hukum Jaminan, hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Alumni, Bandung, 2010
- _____, *Janji-janji (Bedingeng) dalam Akta Hipotek dan Hak Tanggungan*, Media Notariat Edisi Januari – Maret, Jakarta: Ikatan Notaris Indonesia, 2002
- Jaya, I Wayan Paramarta., Widhiyanti, Hanif Nur., Endah, Siti Noer, *Pertanggungjawaban Berkenaan Dengan Kebenaran Substansi Akta Otentik*, Jurnal Rechtidee, Desember 2017
- Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT. Remaja Rosda Karya, 2005
- _____, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2002
- M. Yahya Harahap, *Beberapa Tinjauan Tentang Permasalahan Hukum Buku Kedua*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997

- Mahadi, *Hukum Benda Dalam Sistem Hukum Perdata Nasional*, Jakarta: Binacipta, 1983
- Margono, *Metodelogi Penelitian Pendidikan*, cet. 5, Jakarta: Rineka Cipta, 2005
- Maria. S.W Sumardjono, *Prinsip Dasar dan Beberapa Isu Di Seputar UndangUndang Hak Tanggungan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996
- Muhammad, *Model-model Akad Pembiayaan Di Bank Syariah*, Yogyakarta: UIII Press, 2009
- Munir Fuady, *Aliran Hukum Kritis: Paradigma Ketidakberdayaan Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003
- Ngadino, *Ketentuan Umum Tata Cara Pembuatan dan Pengisian Akta PPAT*, Semarang: UPT Penerbitan Universitas PGRI Semarang Press, Cet. Pertama: Agustus 2019
- Ngadino, Rahardian Ayu Saputri, *Teknik Pembuatan Akta Di Indonesia*, Semarang: UPT Penerbitan Universitas PGRI Semarang Press, Cet. Pertama: Juni 2020
- Poesoko Herowati, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT)*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, 2007
- Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta : Sinar Grafika, 2008
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990
- Saifullah, *Refleksi Sosiologi Hukum*, Bandung: Refika Aditama, 2007
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2017
- _____, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007
- Sari, I. G. A. D., Wairocana, I. G. N., & Resen, M. G. S. K. Kewenangan Notaris Dan PPAT Dalam Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik. *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 3(1), 2018

Satrio J., *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007

Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta: Rajawali, 1983

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia, pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta: C.V Bina Usaha, 1980)

_____, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Yogyakarta : Liberty, 1981

Sumardi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Rajawali, 1993

Sutan Remy Syahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Bandung: Alumni, 1999

_____, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004

Urip Santoso, *Hukum Agraria*, Jakarta, Kencana Prenanda Media Group, 2012

B. Undang-Undang

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)

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

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional

Keppres Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan

C. Website / Internet

Ahmad Zaenal Fanani, *Berpikir Falsafati Dalam Putusan Hakim*, Artikel ini pernah dimuat di Varia Peradilan No. 304 Maret 2011

Andri Frandoni, *Hak Tanggungan Secara Elektronik*,
<https://www.kennywiston.com/hak-tanggungan-secara-elektronik/>

Kenny Wiston, *Hak Tanggungan Secara Elektronik*,
<https://www.kennywiston.com/hak-tanggungan-secara-elektronik/>

Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik,
<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5d78bcd61c63c/mekanisme-pendaftaran-hak-tanggungan-secara-elektronik/>

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

Widhi Handoko, <http://lapatuju.blogspot.com/2012/03/keadilan-kemanfaatan-dan-kepastian.html>

Wikipedia Esiklopedia Bebas, *Badan Pertanahan Nasional*,
https://id.wikipedia.org/wiki/Badan_Pertanahan_Nasional