

**IMPLEMENTASI PELAKSANAAN HAK TANGGUNGAN  
SECARA ELEKTRONIK DI KABUPATEN SUKOHARJO**

**TESIS**

Diajukan sebagai salah satu syarat  
untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)



Oleh

**Nama : AHMED ALFATINO**  
**NIM : 21301900104**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)**  
**SEMARANG**  
**2021**

**IMPLEMENTASI PELAKSANAAN HAK TANGGUNGAN  
SECARA ELEKTRONIK DI KABUPATEN SUKOHARJO**

**TESIS**

**Diajukan untuk memenuhi persyaratan guna  
mencapai derajat S2 dalam Kenotariatan**



Oleh :

Nama : AHMED ALFATINO

NIM : 21301900104

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2021**

**IMPLEMENTASI PELAKSANAAN HAK TANGGUNGAN  
SECARA ELEKTRONIK DI KABUPATEN SUKOHARJO**

**TESIS**

Oleh :

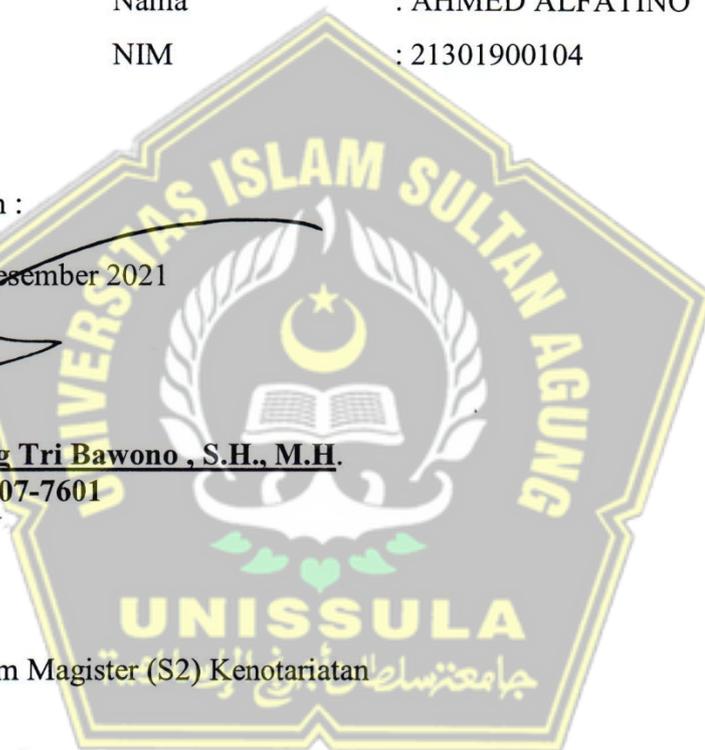
Nama : AHMED ALFATINO  
NIM : 21301900104

Disetujui oleh :  
Pembimbing  
Tanggal, 8 Desember 2021

  
**Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.**  
NIDN. 06-0707-7601

Mengetahui  
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan

  
**Dr. Maryanto, SH.,MH.**  
NIDN. 06-2908-6301



**IMPLEMENTASI PELAKSANAAN HAK TANGGUNGAN  
SECARA ELEKTRONIK DI KABUPATEN SUKOHARJO**

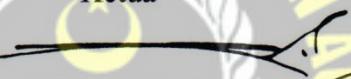
**TESIS**

Oleh :

NIM : AHMED ALFATINO  
Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal 11 Februari 2022  
Dan dinyatakan lulus

Tim Penguji  
Ketua

  
**Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E. Akt., M.Hum**  
NIDN. 06-0503-6205

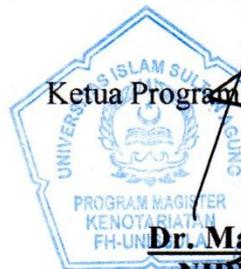
Anggota

  
**Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.**  
NIDN. 06-0707-7601

Anggota

  
**Dr. Jawade Hafidz, SH, MH.**  
NIDN. 06-2004-6701

Mengetahui,  
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan



  
**Dr. Maryanto, SH., MH.**  
NIDN.06-2908-6301

**SURAT PERNYATAAN KEASLIAN**

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : AHMED ALFATINO

NIM : 21301900104

Dengan ini saya nyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul

**IMPLEMENTASI PELAKSANAAN HAK TANGGUNGAN SECARA  
ELEKTRONIK DI KABUPATEN SUKOHARJO**

Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 29 November 2021



**AHMED ALFATINO**  
**NIM. 21301900104**

## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : AHMED ALFATINO  
NIM : 21301900104  
Program Studi : Kenotariatan  
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi\* dengan judul :

### IMPLEMENTASI PELAKSANAAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK DI KABUPATEN SUKOHARJO

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

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

Semarang, 29 November 2021

Yang menyatakan,



**AHMED ALFATINO**  
**NIM. 21301900104**

\* Coret yang tidak perlu

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### MOTTO :

*“Boleh jadi kamu membenci sesuatu namun ia amat baik bagimu dan boleh jadi engkau mencintai sesuatu namun ia amat buruk bagimu, Allah Maha Mengetahui sedangkan kamu tidak mengetahui.”*

*QS.Al-Baqarah: 216*

### PERSEMBAHAN :

Tesis ini saya persembahkan kepada :

- Bapak Alhisyam dan Ibu Ikke Lucky Andari yang telah memberikan kasih sayang serta doa dan mengajarkan arti kehidupan yang sebenarnya.
- Kepada Kakak Alfia Meyta Permatasari dan adik-adik Alya Luthvia Devy dan Aisyah Thalia Faz yang selalu memberikan dukungan, semangat dan selalu mengisi hari-hari saya dengan canda tawa dan kasih sayangnya.
- Saudara-saudara dan keluarga besar yang telah memberikan dukungan dan doa sehingga Tesis ini dapat terselesaikan sesuai dengan keinginan.
- Almamater Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Unissula.

## KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kehadirat Allah Swt, atas berkat dan rahmat Nya penulis dapat menyusun dan menyelesaikan tesis ini dengan judul **"IMPLEMENTASI PELAKSANAAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK DI KABUPATEN SUKOHARJO"**. Tesis ini merupakan salah satu syarat memperoleh gelar pasca sarjana Magister Kenotariatan di Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Sehubungan dengan selesainya penyusunan tesis ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan baik langsung maupun tidak langsung. Karena tanpa bantuan tersebut maka penyusunan tesis ini tidak akan dapat berhasil. Penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Drs. Bedjo Santoso, MT, Ph. D., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Maryanto, SH.,MH., selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan yang telah membimbing penulis serta memberikan petunjuk serta saran yang sangat berguna bagi penulis, sehingga tesis ini dapat terselesaikan.

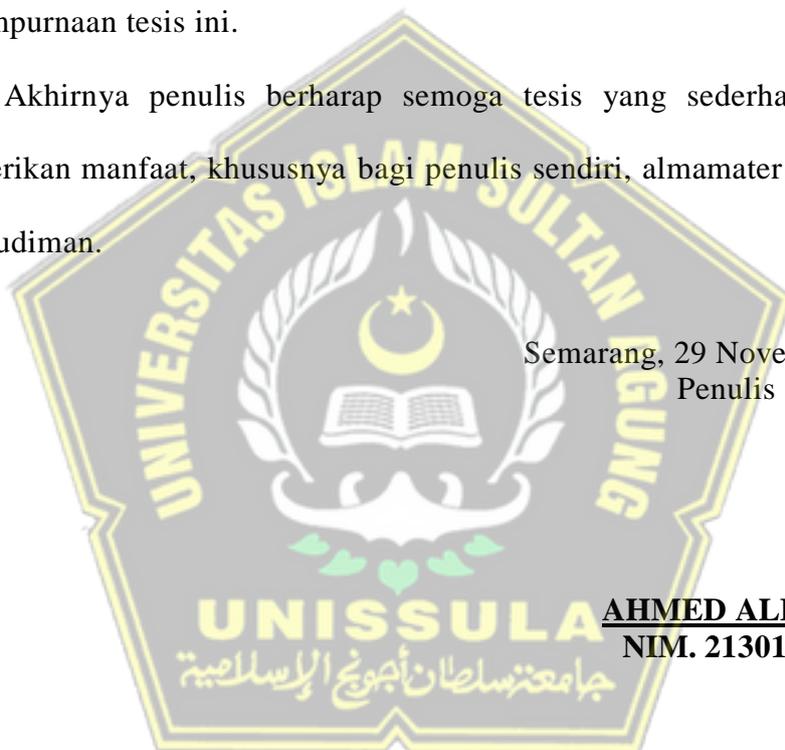
4. Dr. Bambang Tri Bawono , S.H., M.H., selaku dosen Pembimbing yang telah membimbing penulis serta memberikan petunjuk serta saran yang sangat berguna bagi penulis, sehingga tesis ini dapat terselesaikan.
5. Bapak dan Ibu Dosen Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan khasanah ilmu pengetahuan yang bermanfaat kepada penulis.
6. Staf administrasi, tata usaha dan perpustakaan pada Fakultas Hukum Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan kemudahan serta memenuhi kebutuhan dalam rangka penyelesaian tesis ini.
7. Bapak Alhisyam dan Ibu Ikke Lucky Andari, yang telah memberikan kasih sayang serta doa dan mengajarkan arti kehidupan yang sebenarnya.
8. Kepada Kakak Alfia Meyta Permatasari dan adik-adik Alya Luthvia Devy dan Aisyah Thalia Faz yang selalu memberikan dukungan, semangat dan selalu mengisi hari-hari saya dengan canda tawa dan kasih sayangnya.
9. Saudara-saudara dan keluarga besar yang telah memberikan dukungan dan doa sehingga Tesis ini dapat terselesaikan sesuai dengan keinginan.

10. Almamater Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga dapat terselesaikannya penyusunan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu kritik dan saran yang mambangun penulis harapkan demi penyempurnaan tesis ini.

Akhirnya penulis berharap semoga tesis yang sederhana ini dapat memberikan manfaat, khususnya bagi penulis sendiri, almamater dan pembaca yang budiman.

Semarang, 29 November 2021  
Penulis



**AHMED ALFATINO**  
**NIM. 21301900104**

## ABSTRAK

Di era teknologi dan informasi sekarang ini, mendorong terjadinya peningkatan pembangunan di segala bidang. Salah satu peningkatan pembangunan nasional adalah dengan semakin berkembangnya kegiatan industri dan perdagangan. Tujuan penelitian ini adalah Untuk mengetahui dan menganalisa implementasi hak tanggungan secara elektronik di Kabupaten Sukoharjo dalam konsepsi kepastian hukum. Untuk mengetahui dan menganalisa efektivitas pelaksanaan hak tanggungan secara elektronik di Kabupaten Sukoharjo.

Metode yang digunakan peneliti adalah Yuridis Empiris (*sociolegal research*) dan spesifikasi dalam penelitian ini adalah termasuk deskriptif analitis. Adapaun sumber dan jenis data dalam penelitian ini adalah data primer yang diperoleh dari studi lapangan dengan

. Dan data sekunder diperoleh dari studi kepustakaan yang berkaitan dengan teori kepastian hukum dan teori efektivitas hukum.

Berdasarkan hasil dari penelitian bahwa Implementasi Pelaksanaan Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kabupaten Sukoharjo dalam Konsepsi Kepastian Hukum adalah bahwa Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Kewajiban PPAT untuk melakukan pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 7 hari setelah ditandatangani sebagai tersebut di atas belum berjalan dengan sebagaimana mestinya. Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh kepala kantor pertanahan atas dasar data yang ada didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) serta Kelengkapan berkas lain yang diterimanya dari APHT, dengan dibuatnya buku tanah tersebut hak tanggungan yang bersangkutan baru lahir dan kreditur menjadi pemegang hak tanggungan. Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan suatu Kegiatan Pendaftaran Tanah berupa pemeliharaan data pendaftaran tanah untuk menyesuaikan yuridis dalam buku tanah dan sertifikat yaitu adanya pembebanan Hak Tanggungan atas tanah, sekaligus Pelaksanaan asas Mutakhir dalam pendaftaran untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Dalam pelaksanaannya masih mengalami kesulitan yang disebabkan oleh masih kurangnya sosialisasi kepada para Pendaftar mengenai penerapan sistem elektronik. Efektivitas Pelaksanaan Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kabupaten Sukoharjo adalah dengan adanya kebijakan berbasis elektronik tersebut maka sangat efektif dan efisien bagi seluruh pihak terkait yaitu Masyarakat, PPAT, Bank, dan Pemerintah dalam proses Pendaftaran Hak Tanggungan.

**Kata Kunci : Implementasi, Hak Tanggungan Secara Elektronik**

## **ABSTRACT**

*In the current era of technology and information, it encourages increased development in all fields. One of the improvements in national development is the development of industrial and trade activities. The purpose of this study is to determine and analyze the implementation of mortgage rights electronically in Sukoharjo Regency in the conception of legal certainty. To find out and analyze the effectiveness of the implementation of mortgages electronically in Sukoharjo Regency.*

*The method used by the researcher is Juridical Empirical (sociolegal research) and the specifications in this study are descriptive analytical. The sources and types of data in this study are primary data obtained from field studies with interviews. And secondary data obtained from literature studies related to the theory of legal certainty and the theory of legal effectiveness.*

*Based on the results of the research that the Implementation of the Implementation of Mortgage Electronically in Sukoharjo Regency in the Concept of Legal Certainty is that the Granting of Mortgage must be registered at the Land Office no later than 7 (seven) working days after the signing of the Deed of Granting Mortgage. The obligation of PPAT to register the Deed of Granting Mortgage at the latest 7 days after being signed as mentioned above has not been running properly. The registration of mortgage rights is carried out by the head of the land office on the basis of the data contained in the Deed of Granting Mortgage Rights (APHT) as well as the completeness of other files received from APHT, with the creation of the land book the related mortgage rights are born and the creditor becomes the holder of the mortgage. Mortgage Registration is a Land Registration Activity in the form of maintaining land registration data to adjust juridically in the land book and certificate, namely the imposition of Mortgage on land, as well as the implementation of the latest principles in registration for the orderly implementation of land administration. In its implementation, it is still experiencing difficulties caused by the lack of socialization to the Registrants regarding the application of the electronic system. The effectiveness of Electronic Mortgage Implementation in Sukoharjo Regency is that with the electronic-based policy, it is very effective and efficient for all related parties, namely the Community, PPAT, Banks, and the Government in the Mortgage Registration process.*

*Keywords: Implementation, Electronic Mortgage*

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUNG.....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	vi
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	viii
KATA PENGANTAR .....	ix
ABSTRAK .....	xii
<i>ABSTRACT</i> .....	xiii
DAFTAR ISI.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian .....	11
D. Manfaat Penelitian .....	11
E. Kerangka Konseptual.....	12
F. Kerangka Teori .....	13
G. Metode Penelitian .....	21
1. Metode Pendekatan .....	22
2. Spesifikasi Penelitian .....	23
3. Jenis dan Sumber Data .....	23

4. Teknik Pengumpulan Data .....	26
5. Metode Analisis Data .....	28
H. Sistematika Penulisan .....	28
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>30</b>
A. Tinjauan Umum tentang Implementasi.....	30
1. Pengertian Implementasi .....	30
2. Tahap-tahap Implementasi .....	30
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan .....	31
1. Pengertian Hak Tanggungan .....	31
2. Dasar Hukum Hak Tanggungan .....	32
3. Asas-asas Hak Tanggungan .....	33
4. Subjek dan Objek Hak Tanggungan.....	34
5. Pendaftaran Hak Tanggungan .....	37
6. Peralihan Hak Tanggungan .....	38
7. Hapusnya Hak Tanggungan .....	40
C. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan Secara Elektronik.....	41
D. Hak Tanggungan menurut Perspektif Islam .....	45
<b>BAB III HASIL PENELITIAN, PEMBAHASAN DAN PEMBUATAN</b>	
<b>AKTA/LITIGASI.....</b>	<b>52</b>
A. Implementasi Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kabupaten Sukoharjo dalam Konsepsi Kepastian Hukum .....	52
B. Efektivitas Pelaksanaan Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kabupaten Sukoharjo.....	80

C. Pembuatan Akta Hak Tanggungan .....	95
BAB IV PENUTUP .....	105
A. Kesimpulan .....	105
B. Saran .....	107
DAFTAR PUSTAKA .....	108



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Indonesia adalah negara berkembang, yang mana sering terjadi perkembangan yang terus menerus makadari itu keadaan tersebut menuntut kita untuk senantiasa mengikuti perkembangan zaman juga dalam hal perkembangan ilmu baru. Dalam perkembangan kehidupan, tentu ada keadaan sosial yang bersifat dinamis yang mana hal itu juga turut serta memegang peranan penting. Bidang teknologi dan informasi tak luput dari adanya perkembangan yang mana hal itu menjadi dasar pondasi penting untuk suatu bisnis dan organisasi.

Pembangunan di bidang ekonomi, merupakan bagian dari pembangunan nasional, salah satu upaya untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Salah satu sarana yang mempunyai peran strategis dalam pengadaan dana tersebut adalah Perbankan. Berbagai lembaga keuangan, terutama bank konvensional, telah membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang antara lain dalam bentuk kredit perbankan. Kredit perbankan merupakan salah satu usaha bank konvensional

yang telah banyak dimanfaatkan oleh anggota masyarakat yang memerlukan dana.

Era teknologi dan informasi sekarang ini, mendorong terjadinya peningkatan pembangunan di segala bidang. Salah satu peningkatan pembangunan nasional adalah dengan semakin berkembangnya kegiatan industri dan perdagangan. Meningkatnya kegiatan industri dan perdagangan mengakibatkan peningkatan dalam sektor modal dalam pengembangan usaha. Sedangkan tidak semua pengusaha memiliki permodalan yang cukup untuk mengembangkan usahanya, maka dari sinilah tercipta banyak transaksi dalam kehidupan sehari-hari dalam bentuk kredit atau pinjaman.

Teknologi jaringan komputer semakin berkembang pesat ditandai dengan adanya LAN (*Local Area Network*) yaitu jaringan pada area lokal serta jaringan komputer yang lebih besar disebut WAN (*Wide Area Network*).<sup>1</sup> Secara umum, perkembangan pesat internet juga menimbulkan berbagai sengketa dan konflik hukum yang cukup serius bagi para pemakainya yakni dengan banyaknya persoalan yang tidak terduga ternyata bermunculan beberapa tahun terakhir ini. Hal ini dikarenakan akibat dari pesatnya akselerasi dalam bidang teknologi informatika. Salah satunya terjadi kemajuan yang tidak terduga dalam bentuk-bentuk *e-commerce* termasuk *e-governance*. Transaksi-transaksi yang dilakukan melalui media internet di Indonesia dalam tataran konvensional belum dapat dijangkau oleh hukum

---

<sup>1</sup> Anggara, et.al., 2010, *Kontroversi UU ITE: Menggugat Pencemaran Nama Baik di Dunia Maya*, Penebar Swadaya, Jakarta, hlm. 3.

sepenuhnya.<sup>2</sup> Pemberlakuan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi Elektronik, menjadi dasar dalam pelaksanaan suatu sistem Elektronik di Indonesia.

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 bendabenda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu kepada kreditur-kreditur lain. Untuk memberikan suatu kepastian hukum sebagai bentuk perlindungan hukum, maka pembebanan jaminan Hak Tanggungan ini wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan, guna memenuhi unsur publisitas atas barang jaminan, dan mempermudah pihak ketiga mengontrol apabila terjadi pengalihan benda jaminan.

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

---

<sup>2</sup> Iman Sjahputra, 2002, *Problematika Hukum Internet Indonesia*, Prenhallindo, Jakarta, hlm. 5.

kemudian dibentuk untuk memenuhi kebutuhan masyarakat mengenai hal itu.<sup>3</sup> Sehubungan dengan itu dalam perkembangan Hak Tanggungan di Indonesia, Pemerintah menyediakan layanan termasuk Pendaftaran Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik dan/atau selanjutnya disebut dengan “HT-el”.

Keutuhan dan keautentikan dokumen elektronik, sertipikat hak tanggungan yang diterbitkan oleh sistem HT-el diberikan tanda tangan elektronik. Tandatangan 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 sebagaimana dimaksud dalam undang-undang informasi dan transaksi elektronik.

Hak tanggungan yang dianggap sebagai lembaga jaminan yang paling disukai oleh kreditur karena memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan dibandingkan kreditur lain.<sup>4</sup>

Hak Tanggungan diatur spesifik dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyebutkan bahwa setelah adanya perjanjian kredit maka wajib dibuatkan Perjanjian Pemberian Hak Tanggungan dalam bentuk APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) oleh PPAT dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan akta

---

<sup>3</sup> Eugenia Liliawati Mulyono, 2003, *Tinjauan Yuridis Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dalam Kaitannya dengan Pemberian Kredit oleh Perbankan*, Harvarindo, Jakarta, hlm. 1.

<sup>4</sup> Denico Doly, 2011, *Aspek Hukum Hak Tanggungan dalam Pelaksanaan Roya*, Volume 2 No. 1, Juni hlm. 106.

untuk dicatatkan dalam buku tanah. Kegiatan pendaftaran hak tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 ini dilaksanakan secara manual dengan langsung mendatangi Kantor Pertanahan dengan hasil dokumen fisik berupa sertifikat yang berbentuk buku yang terdiri dari salinan buku tanah dan salinan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan).

Saat ini, dunia telah memasuki era Revolusi Industri 4.0 yang dalam pelaksanaannya mengintegrasikan teknologi *cyber* dengan konsep otomatisasi. Dalam memasuki Revolusi Industri 4.0, teknologi yang masih dapat menggantikan kerja manusia yang kurang produktif dengan kecanggihan robot.<sup>5</sup>

Pencetus revolusi industri ini dipelopori oleh Arnold Toynbee dalam bukunya *Lectures On The Industrial Revolution*.<sup>6</sup> Ditegaskan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Revolusi Industri terdiri dari dua (2) kata, yaitu revolusi dan industri dimana revolusi berarti perubahan yang bersifat sangat cepat, sedangkan pengertian industri adalah usaha pelaksanaan proses produksi sehingga jika dikaitkan maka Revolusi Industri memberikan perubahan dengan mentransformasikan kinerja manusia secara manual ke dalam konsep otomatisasi atau digitalisasi.<sup>7</sup>

Menyikapi era Revolusi Industri 4.0 ini, maka Badan Pertanahan Nasional turut menghadirkan pelayanan elektronik terutama dibidang Hak Tanggungan dengan menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala

---

<sup>5</sup> Klaus Schwab, 2019, *Revolusi Industri Keempat*. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 1-2.

<sup>6</sup> Arnold Toynbee. 1968, *The Industrial Revolution*. Beacon Press, USA

<sup>7</sup> Edison H Manurung, 2019, *Peran Hukum dan Tantangan Penegak Hukum Dalam Menghadapi Era Revolusi Industri 4.0*, Volume 1 (2) hlm. 29

Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 dicabut dan diperbaharui dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 selanjutnya disebut (Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020) dimana Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo sebagai instansi yang terlebih dahulu sudah memberlakukan hak tanggungan elektronik dibanding Kantor Pertanahan lainnya.

Penerbitan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 dengan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik dalam Pasal 4 terdapat beberapa asas yang melandasi penyelenggaraan pelayanan publik, yaitu:

Kepentingan umum kepastian hukum kesamaan hak, keseimbangan hak dan kewajiban keprofesionalan, partisipatif, persamaan perlakuan/tidak diskriminatif, keterbukaan, akuntabilitas fasilitas dan perlakuan bagi kelompok rentan ketetapan waktu dan kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan.

Terbitnya Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 ini diharapkan pelayanan pertanahan terutama dibidang hak tanggungan secara elektronik dapat dilakukan secara cepat dan mudah.

Pemberlakuan pembebanan Hak Tanggungan secara elektronik memiliki perbedaan dalam hal pendaftaran hak tanggungan dimana menurut Peraturan Menteri seluruh kegiatan pendaftaran dilaksanakan secara elektronik melalui sistem sedangkan menurut Undang-Undang Hak Tanggungan semuanya masih berbentuk manual dan dokumen fisik serta Hak Tanggungan Elektronik ini menghasilkan sertifikat Hak Tanggungan dalam bentuk 1 lembar elektronik saja yang berbeda dengan Hak Tanggungan konvensional yang

menghasilkan sertifikat berbentuk buku terdiri dari salinan APHT dan salinan Buku Tanah Hak Tanggungan yang diperlukan untuk kepentingan eksekusi.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), merupakan salah satu Pejabat Umum di Indonesia berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dan PPAT mempunyai kewenangan membuat Akta (8 jenis Akta PPAT) yang salah satunya adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka blanko Akta PPAT dibuat oleh PPAT sendiri dan sesuai format yang telah ditentukan. Bentuk/format akta PPAT secara fisik masih dibuat oleh PPAT karena masih diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang ada.

Pengguna Hak Tanggungan Elektronik selain PPAT adalah kreditor yang biasanya adalah Institusi Keuangan (Perbankan) dan bisa juga perseorangan. Bagi dunia perbankan tentu diharapkan dengan adanya layanan Hak Tanggungan Secara Elektronik dapat memberikan manfaat diantaranya adanya ketepatan waktu pendaftaran Hak Tanggungan pada hari ketujuh setelah didaftar. Pendaftaran tersebut dapat lebih ekonomis karena tidak perlu datang ke Kantor Pertanahan setempat. Manfaat lainnya misalnya dapat melakukan Roya 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. Hal ini tentu memunculkan banyak persoalan terutama kendala/problematik yang dihadapi oleh para Pengguna Hak Tanggungan Elektronik.

Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan pada sistem elektronik tetap harus dicatatkan dalam buku tanah. Ini dilakukan oleh kreditor sampai dengan mencetak Sertifikat Hak Tanggungannya dan melekatkannya pada Sertipikat Hak Atas Tanah.<sup>8</sup> Pengguna layanan sistem HT *el* terdiri dari: perorangan atau Badan Hukum (sebagai Kreditor), PPAT, dan ASN Kementerian

---

<sup>8</sup> Nadia Imanda, “Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik”, Jurnal Hukum Kenotariatan, Notaire, Vol. 3 No. 1 Februari 2020, hlm. 158.

Agraria/BPN. PPAT wajib menggunakan aplikasi yang disediakan Kementerian ATR/KBPN dengan menjadi mitra kerja di BPN, mendaftar dan membuat akun secara online melalui portal mitra kerja di browser. Jika tidak melakukan pemutakhiran data maka tidak dapat mengakses dan mendaftarkan layanan pada aplikasi pelayanan pertanahan secara elektronik. Sehingga PPAT tidak dapat menjadi pengguna dalam pelayanan Hak Tanggungan Elektronik tersebut.

Pelayanan hak tanggungan secara elektronik sendiri bertujuan untuk meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan dalam rangka pelayanan punlik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat.

Pendaftaran hak tanggungan sendiri merupakan suatu kewajiban, hal tersebut dapat ditemukan rumusnya berdasarkan Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan lahir pada saat pendaftaran Hak Tanggungan pada Buku Tanah hak atas tanah yang dibebankan dengan Hak Tanggungan.<sup>9</sup>

Kepada pemilik hak, atau yang memperoleh hak lebih lanjut melalui pembebanan atas hak tersebut diberikan sertifikat yang merupakan certificate of title yang merupakan salinan dari register tersebut. Penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan sebagai bukti keberadaan atau eksistensi Hak Tanggungan diatur dalam ketentuan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan.

---

<sup>9</sup> Gunawan Widjaja-Kartini Mulyadi, 2008. *Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, hlm. 213

Peluncuran layanan pertanahan berbasis digital atau elektronik tersebut bertujuan untuk memudahkan pengurusan pertanahan sehingga cita-cita untuk meningkatkan peringkat business (EODB) di Indonesia dapat terpenuhi. Tidak hanya itu pelayanan tersebut juga bertujuan untuk mewujudkan istitusi yang maju, modern dan berkelas dunia, maka pelayanan peranahan harus bertransformasi dari basis manual menuju digital. Mendukung hal itu diketahui sebanyak 42 Kantor Pertanahan di seluruh Indonesia ditunjuk sebagai Lokasi Layanan Informasi Pertanahan secara elektronik.

Menurut Suyus Windayana, selaku Direktur Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan mengatakan yang menyebabkan Indonesia berada di perangkat 6 berdasarkan indeks kemudahan berusaha Survei Bank Dunia setiap tahun Di 190 negara, diakibatkan karena dari sisi transaksi yang cukup lumayan tinggi dokumen-dokumen yang masih dikelola semuanya masih dalam bentuk manual, serta belum semua bidang tanah terdaftar.<sup>10</sup>

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **IMPLEMENTASI PELAKSANAAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK DI KABUPATEN SUKOHARJO.**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

---

<sup>10</sup><https://kominfo.go.id/content/detail/21128/kementerian-atr/bpn-luncurkan-layananelektronik/0/berita>, di akses pada tanggal 25 September 2021, pukul 20.13 WIB

1. Bagaimana implementasi hak tanggungan secara elektronik di Kabupaten Sukoharjo dalam konsepsi kepastian hukum?
2. Bagaimana efektivitas pelaksanaan hak tanggungan secara elektronik di Kabupaten Sukoharjo?
3. Bagaimana pembuatan akta hak tanggungan?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan adanya permasalahan di atas, maka tujuan penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisa implementasi hak tanggungan secara elektronik di Kabupaten Sukoharjo dalam konsepsi kepastian hukum.
2. Untuk mengetahui dan menganalisa efektivitas pelaksanaan hak tanggungan secara elektronik di Kabupaten Sukoharjo.
3. Untuk mengetahui dan menganalisa pembuatan akta hak tanggungan

### **D. Manfaat Penelitian**

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

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi serta sumbangan bagi perkembangan dan pengkajian ilmu hukum dalam bidang pertanahan atau agraria, khususnya dalam hal implementasi pelaksanaan hak tanggungan secara elektronik di Kabupaten Sukoharjo.

#### **2. Manfaat Praktis**

Secara praktis hasil penelitian ini diajukan untuk mengetahui langkah-langkah yang harus dilakukan untuk melakukan pelaksanaan hak

tanggung secara elektronik, serta upaya hukum yang harus dilakukan apabila terjadi suatu permasalahan dari pelaksanaan hak tanggungan secara elektronik (HT-el) di Kabupaten Sukoharjo.

#### E. Kerangka Konseptual

1. Implementasi adalah kegiatan untuk mendistribusikan keluaran kebijakan (*to deliver policy output*) yang dilakukan oleh para implementor kepada kelompok sasaran (*target group*) sebagai upaya untuk mewujudkan kebijakan.<sup>11</sup>
2. Pelaksanaan adalah suatu tindakan atau pelaksanaan dari sebuah rencana yang sudah disusun secara matang dan terperinci, implementasi biasanya dilakukan setelah perencanaan sudah dianggap siap.
3. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain.<sup>12</sup>
4. Hak tanggungan secara elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 7 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang

---

<sup>11</sup> Purwanto dan Sulistyastuti, 1991, *Analisis Kebijakan dari Formulasi ke Implementasi Kebijakan*, Bumi Aksara Jakarta, hlm 21.

<sup>12</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, 2006, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, hlm 52.

Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.

5. Kabupaten Sukoharjo adalah kabupaten terkecil kedua di Propinsi Jawa Tengah, Secara geografis, terletak diantara Bagian ujung timur  $110. 57^{\circ}$  BT, Bagian Ujung Sebelah Barat  $110 42^{\circ}$  BT, Bagian Ujung Sebelah Utara  $7 32^{\circ}$  LS, Bagian Ujung Sebelah Utara  $7 49^{\circ} 32.00^{\circ}$  LS. Dengan luas 46,666 Km<sup>2</sup>, atau 1,43% luas wilayah Propinsi Jawa Tengah.

## **F. Kerangka Teori**

### **1. Teori Kepastian Hukum menurut Gustav Radbruch**

Teori Kepastian Hukum dipandang sebagai sesuatu yang otonom, karena hukum tak lain hanyalah kumpulan aturan-aturan hukum, norma-norma hukum, dan asas-asas hukum. Bagi penganut aliran-aliran ini, tujuan hukum semata-mata untuk mewujudkan kepastian hukum. Gustav Radbruch, seorang filsuf hukum Jerman mengajakan adanya tiga ide dasar hukum yang oleh sebagian besar pakar teori hukum dan filsafat hukum juga diidentikan sebagai tiga tujuan hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Masalah kepastian hukum dalam kaitan dengan pelaksanaan hukum, memang sama sekali tidak dapat dilepaskan dari perilaku manusia. Kepastian hukum bukan mengikuti prinsip “pencet tombol” (subsumsi otomatis), melainkan sesuatu yang cukup rumit, yang banyak berkaitan dengan faktor di luar hukum itu sendiri.

Keberlakuan hukum dalam masyarakat harus memperhatikan kepastian hukum didalamnya agar hukum tersebut diterima oleh masyarakat. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten, dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian hukum menurut Gustav Radbruch dalam Theo Huijbers adalah:

Hubungan antara keadilan dan kepastian hukum perlu diperhatikan. Oleh sebab itu kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dalam negara, maka hukum positif selalu harus ditaati, pun pula kalau isinya kurang adil, atau juga kurang sesuai dengan tujuan hukum. tetapi terdapat kekecualian, yakni bilamana pertentangan antara isi tata hukum dan keadilan menjadi begitu besar, sehingga tata hukum itu nampak tidak adil pada saat itu tata hukum itu boleh dilepaskan.<sup>13</sup>

Menurut Gustav Radbruch menyebutkan bahwa terdapat 4 (empat) hal mendasar dari makna kepastian hukum diantaranya ialah :<sup>14</sup>

- a. Hukum positif yaitu undang-undang
- b. Hukum didasarkan pada fakta-fakta atau hukum yang ditetapkan.
- c. Kenyataan fakta harus dirumuskan dengan jelas, sehingga menghindari kekeliruan pemaknaan dan mudan untuk dilaksanakan.
- d. Hukum positif tidak boleh mudah berubah.

Kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena

---

<sup>13</sup> Theo Huijbers, 1982, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta, hlm. 163

<sup>14</sup> Gustav Radbruch, 1961, *Einfuehrung In Die Rechtswissenschaft*, Koehler Verlag, Stuttgart, hlm. 36

adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa Pasal-Pasal dalam undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim yang lainnya untuk kasus serupa yang telah diputus.<sup>15</sup> Kepastian hukum mempunyai dua segi. Pertama, mengenai soal dapat ditentukannya (*bepaalbaarheid*) hukum dalam hal-hal yang konkret. Artinya pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apakah yang menjadi hukumnya dalam hal yang khusus, sebelum ia memulai perkara. Kedua, kepastian hukum berarti keamanan hukum. Artinya, perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim.<sup>16</sup>

Teori Kepastian Hukum mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan; dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.<sup>17</sup>

Kepastian hukum berkaitan dengan supremasi hukum, karena hukumlah yang berdaulat. Teori kedaulatan hukum menurut Krabbe:<sup>18</sup>

---

<sup>15</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, (selanjutnya disingkat Peter Mahmud Marzuki I) hlm. 158

<sup>16</sup> Shidarta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Revika Aditama, Bandung, hlm. 82-83.

<sup>17</sup> Peter Mahmud Marzuki I, Op.cit, hlm.137

<sup>18</sup> Soehino, 1998, *Ilmu Negara*. Liberty, Yogyakarta.hlm.156

bahwa hukumlah memiliki kedaulatan tertinggi. Bahwa hukum dalam konteks kredit adalah Perjanjian Kredit yang telah dibuat oleh para pihak (Kreditur-Debitur), sehingga para pihak terikat dan tunduk dalam suatu perjanjian yang telah mereka buat.

Keterkaitan teori kepastian hukum dengan tesis ini dipergunakan untuk memberikan kepastian hukum kepada kreditur selaku pemberi kredit dimana jaminannya berupa tanah masih dalam proses balik nama sehingga kreditur merasa yakin untuk memberikan kreditnya kepada debitur.

## **2. Teori Efektivitas Hukum menurut Soerjono Soekanto**

Penelitian ini, Penulis akan melakukan pengkajian permasalahan dengan menggunakan teori efektivitas hukum yang dikemukakan oleh Soerjono Soekanto.

Kata “efektif” berasal dari bahasa Inggris yaitu *effective* yang artinya sesuatu yang dilaksanakan berhasil dengan baik. Kata “efektif” dapat juga diartikan sebagai sesuatu yang ada efek timbulnya (pengaruhnya, kesannya akibatnya) sejak dimulai berlaku suatu undang-undang atau peraturan, menurut kamus besar bahasa Indonesia.<sup>19</sup> Sedangkan efektivitas itu sendiri adalah keadaan dimana dia diperankan untuk memantau.<sup>20</sup> Jika dilihat dari segi hukum, yang dimaksud dengan “dia” disini adalah pihak yang berwenang yaitu polisi. Kata efektivitas sendiri lahir dari kata efektif, yang artinya terjadi suatu efek atau akibat yang dikehendaki dalam suatu perbuatan.

---

<sup>19</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, 2002, Balai Pustaka, Jakarta, hlm 284

<sup>20</sup> Ibid, KBBI

Menurut Soerjono Soekanto salah satu fungsi hukum, baik sebagai kaidah maupun sebagai sikap atau perilaku adalah menimbang perilaku manusia, masalah pengaruh hukum tidak hanya terbatas pada timbulnya ketaatan atau kepatuhan pada hukum, tapi mencakup efek total dari hukum terhadap sikap tindak atau perilaku baik yang berifat positif maupun negative. Efektivitas penegak hukum sangat berkaitan erat dengan efektivitas hukum. Agar hukum itu efektif, maka diperlukan aparat penegak hukum untuk menegakan sanksi tersebut. Suatu sanksi dapat diaktualisasikan kepada masyarakat dalam bentuk kekuatan (*compliance*), dengan kondisi tersebut menunjukkan adanya indikator bahwa hukum tersebut adalah efektif. Faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto antara lain sebagai berikut:<sup>21</sup>

a. Faktor hukum

Hukum mengandung unsur keadilan, kepastian dan kemanfaatan. Dalam praktik penerapannya tidak jarang terjadi pertentangan antara kepastian hukum dan keadilan. Kepastian hukum sifatnya konkret seseorang berwujud nyata, sedangkan keadilan bersifat abstrak sehingga ketika hakim memutuskan suatu perkara secara penerapan undang-undang saja, maka ada kalanya nilai keadilan itu tidak tercapai. Maka, ketika melihat suatu permasalahan mengenai hukum setidaknya keadilan menjadi prioritas utama. Karena hukum tidak semata-mata dilihat dari sudut hukum tertulis saja, melainkan juga ikut

---

<sup>21</sup> Soerjono Soekanto, 2007, *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 110.

mempertimbangkan faktor-faktor lain yang berkembang dalam masyarakat. Sementara dari sisi lain, keadilan pun masih menjadi perdebatan disebabkan keadilan mengandung unsur subyektif dari masing-masing orang.

#### b. Faktor Penegak Hukum

Penegakan hukum berkaitan dengan pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum (*law enforcement*). Bagian-bagian law enforcement itu adalah aparatur penegak hukum yang mampu memberikan kepastian, keadilan, dan kemanfaatan hukum secara proporsional. Aparatur penegak hukum melingkupi pengertian mengenai insitusi penegak hukum dan aparat penegak hukum, sedangkan aparat penegak hukum dalam arti sempit dimulai dari kepolisian, kejaksaan, kehakiman, penasehat hukum dan petugas sipil lembaga permasyarakatan. Setiap aparat dan aparatur diberikan kewenangan dalam melaksanakan tugasnya masing-masing yang meliputi kegiatan penerimaan laporan, penyelidikan, penyidikan, penuntutan, pembuktian, penjatuhan vonis dan pemberian sanksi serta upaya pembinaan kembali terpidana.

Ada tiga elemen penting mempengaruhi mekanisme bekerjanya aparat dan aparatur penegak hukum, antara lain:

- 1) Insitusi penegak hukum beserta berbagai perangkat sarana dan prasarana pendukung dan mekanisme kerja kelembagaanya;

- 2) Budaya kerja yang terkait dengan aparatnya, termasuk mengenai kesejahteraan aparatnya;
- 3) Dan perangkat peraturan yang mendukung baik kinerja kelembagaannya maupun yang mengatur materi hukum yang dijadikan standar kerja, baik hukum materilnya maupun hukum acaranya.

Upaya penegak hukum secara sistematis haruslah memperhatikan ketiga aspek itu secara simultan, sehingga proses penegakan hukum dan keadilan secara internal dapat diwujudkan secara nyata.

c. Faktor Sarana atau Fasilitas Hukum

Fasilitas pendukung secara sederhana dapat dirumuskan sebagai sarana untuk mencapai tujuan. Ruang lingkupnya terutama adalah sarana fisik yang berfungsi sebagai faktor pendukung. Fasilitas pendukung mencakup tenaga manusia yang berpendidikan dan terampil, organisasi yang baik, peralatan yang memadai, keuangan yang cukup, dan sebagainya. Selain ketersediaan fasilitas, pemeliharaan pun sangat penting demi menjadi keberlangsungan. Sering terjadi bahwa suatu peraturan sudah difungsikan, sementara fasilitasnya belum tersedia lengkap. Kondisi semacam ini hanya akan menyebabkan kontra-produktif yang harusnya memperlancar proses justru mengakibatkan terjadinya kemacetan.

d. Faktor Masyarakat

Penegak hukum bertujuan untuk mencapai kedamaian dalam masyarakat. Masyarakat mempunyai pendapat-pendapat tertentu mengenai hukum. Artinya, efektivitas hukum juga bergantung pada kemauan dan kesadaran hukum masyarakat. Kesadaran yang rendah dari masyarakat akan mempersulit penegak hukum, adapun langkah yang bisa dilakukan adalah sosialisasi dengan melibatkan lapisan-lapisan social, pemegang kekuasaan dan penegak hukum itu sendiri. Perumusan hukum juga harus memerhatikan hubungan antara perubahan-perubahan sosial dengan hukum yang pada akhirnya hukum bisa efektif sebagai sarana pengatur perilaku masyarakat.

e. Faktor Kebudayaan

Faktor kebudayaan yang sebenarnya bersatu padu dengan faktor masyarakat sengaja dibedakan. Karena di dalam pembahasannya diketengahkan masalah sistem nilai-nilai yang menjadi inti dari kebudayaan spiritual atau nonmaterial. Hal ini dibedakan sebab sebagai suatu sistem (atau subsistem dari sistem kemasyarakatan), maka hukum mencakup, struktur, substansi dari sistem kemasyarakatan), maka hukum mencakup, struktur, substansi, dan kebudayaan. Struktur mencakup wadah atau bentuk dari sistem tersebut umpamanya, menyangkup tatanan lembaga-lembaga hukum formal, hukum antara lembaga-lembaga tersebut, hak-hak dan kewajiban-kewajiban, dan seterusnya.

Hukum mempunyai pengaruh langsung atau pengaruh yang tidak langsung didalam mendorong terjadinya perubahan social. Cara-cara

untuk memengaruhi masyarakat dengan sistem yang teratur dan direncanakan terlebih dahulu dinamakan social engineering atau social planning.<sup>22</sup> Agar hukum benar-benar dapat memengaruhi perlakuan masyarakat, maka hukum harus disebar luaskan, sehingga melembaga dalam masyarakat. Adanya alat-alat komunikasi tertentu merupakan salah satu syarat bagi penyebaran serta pelembagaan hukum. Komunikasi hukum tersebut dapat dilakukan secara formal yaitu, melalui suatu tata cara yang terorganisasi dengan resmi.

Ditemukan oleh Soerjono Soekanto, bahwa suatu sikap tindak perilaku hukum dianggap efektif, apabila sikap tindakan atau perilaku lain menuju pada tujuan yang dikehendaki, artinya apabila pihak lain tersebut mematuhi hukum.<sup>23</sup> Undang-undang dapat menjadi efektif jika peranan yang dilakukan pejabat penegak hukum semakin mendekati apa yang diharapkan oleh undang-undang dan sebaliknya menjadi efektif jika peranan yang dilakukan oleh penegak hukum jauh dari apa yang diharapkan undang-undang.<sup>24</sup>

## G. Metode Penelitian

Metode berasal dari bahasa Yunani “Methodos” yang artinya adalah cara atau jalan. Metode ini menyangkut masalah cara kerja, yaitu cara kerja

---

<sup>22</sup> Soerjono Soekanto, 1982, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm 115

<sup>23</sup> Ibid, hlm 116.

<sup>24</sup> Soerjono Soekanto, 2005, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegak Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 9

untuk memahami suatu objek yang menjadi sasaran ilmu yang bersangkutan.<sup>25</sup>

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.<sup>26</sup> Penulisan tesis ini, metode yang digunakan adalah sebagai berikut:

#### 1. Metode Pendekatan

Penelitian ini penulis menggunakan metode yuridis empiris yaitu melakukan pembahasan terhadap kenyataan atau data yang ada dalam praktik, untuk selanjutnya dihubungkan dengan fakta yuridis. Yuridis empiris adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang mempola.<sup>27</sup>

Pendekatan secara yuridis dalam penelitian ini adalah pendekatan dari segi peraturan perundang-undangan dan norma-norma hukum sesuai dengan permasalahan yang ada, sedangkan pendekatan empiris adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan empiris dengan jalan terjun langsung ke obyeknya.

---

<sup>25</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1983, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, hlm 6.

<sup>26</sup> Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm. 6.

<sup>27</sup> Ibid hlm. 51

## 2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini dapat digolongkan dalam penelitian deskriptif yaitu suatu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data-data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala yang lain.<sup>28</sup> Metode ini dimaksudkan untuk memperoleh gambaran yang baik, jelas dan memberikan data yang selengkap mungkin tentang obyek yang diteliti, dalam hal ini untuk menggambarkan tentang implementasi pelaksanaan hak tanggungan secara elektronik di Kabupaten Sukoharjo.

## 3. Jenis dan Sumber Data

Data yang diperlukan dalam penelitian ini penulis menggunakan dua macam sumber data, yaitu data sekunder dan data primer, data-data tersebut adalah sebagai berikut:

### a. Data Primer

Data primer adalah sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber aslinya yang berupa wawancara, jajak pendapat dari individu atau kelompok (orang) maupun hasil observasi dari suatu obyek, kejadian atau hasil pengujian (benda). Dengan kata lain, peneliti membutuhkan pengumpulan data dengan cara menjawab pertanyaan riset (metode survei) atau penelitian benda (metode observasi).

---

<sup>28</sup> Khuzdaifah Dimiyanti, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, UMS-Pers, Surakarta, hlm. 3

Kelebihan dari data primer adalah data lebih mencerminkan kebenaran berdasarkan dengan apa yang dilihat dan didengar langsung oleh peneliti sehingga unsur-unsur kebohongan dari sumber yang fenomenal dapat dihindari. Kekurangan dari data primer adalah membutuhkan waktu yang relatif lama serta biaya yang dikeluarkan relatif cukup besar.

b. Data Sekunder

Data yang diperlukan guna melengkapi data primer, diperoleh melalui studi kepustakaan.<sup>29</sup> Pengumpulan data sekunder ini dilakukan dengan cara mengumpulkan dan meneliti buku-buku serta sumber bacaan lain yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Data yang berhasil diperoleh ini dipergunakan sebagai landasan pemikiran yang bersifat teoritis. Data sekunder tersebut meliputi:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- c) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;

---

<sup>29</sup> Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, hlm. 10

- d) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan 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
- f) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan bahan hukum primer dalam hal ini teori-teori yang dikemukakan para ahli hukum, berupa buku-buku, literatur, makalah-makalah, artikel ilmiah dan sebagainya.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier dapat berupa:

- a) Kamus hukum;
- b) Kamus Besar Bahasa Indonesia;
- c) Kamus Bahasa Inggris;
- d) Ensiklopedi.

Sumber data primer maupun sekunder, keduanya diperlukan untuk mendapatkan informasi secara lengkap untuk menentukan tindakan yang akan diambil sebagai langkah penting dalam kegiatan ilmiah.<sup>30</sup>

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini untuk memperoleh data yang diperlukan penulis akan menggunakan teknik pengumpulan data antara lain sebagai berikut :

a. Studi Kepustakaan

Metode kepustakaan ini dipergunakan untuk mengumpulkan data sekunder yang merupakan cara pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mencari, menginventarisir dan mempelajari ketiga bahan hukum yaitu bahan hukum primer, sekunder dan bahan hukum tersier.

b. Observasi

Menurut Nawawi dan M. Hadari, observasi adalah pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap unsur-unsur yang tampak dalam suatu gejala atau gejala-gejala pada objek penelitian.<sup>31</sup> Dalam penelitian ini metode observasi digunakan untuk mengumpulkan data sekunder yang berhubungan dengan

---

<sup>30</sup>P. Joko Subagyo, 1997, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm 109.

<sup>31</sup> Nawawi dan M. Hadari, 1992, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada Universty Press, Yogyakarta, hlm. 74

implementasi pelaksanaan hak tanggungan secara elektronik di Kabupaten Sukoharjo.

c. Wawancara

1) Cara Bebas Terpimpin

Wawancara bebas terpimpin, pewawancara mengombinasikan wawancara bebas dengan wawancara terpimpin, yang dalam pelaksanaannya pewawancara sudah membawa pedoman tentang apa-apa yang ditanyakan secara garis besar.

Kelemahan Wawancara:

Tanya jawab menjadi kaku, formil, sehingga data kurang mendalam (seperti seorang hakim dengan seorang tedakwa).

Kelebihan Wawancara:

- a. Pertanyaan seragam, sehingga dapat melakukan komparasi
- b. Pembuktian hipotesis akan lebih mudah
- c. Memungkinkan analisis data secara kualitatif
- d. Simpulan lebih dapat diandalkan

2) Sampel *Purposive Sampling*

Penelitian ini penulis mengambil sampel dengan menggunakan teknik purposive sampling. Mengenai hal ini, bahwa "*purposive sampling* dilakukan dengan cara mengambil subjek bukan didasarkan atas strata, random atau daerah tetapi

didasarkan atas adanya tujuan tertentu”.<sup>32</sup> Begitu pula menurut Sugiyono *sampling purposive* adalah “teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu”. Artinya setiap subjek yang diambil dari populasi dipilih dengan sengaja berdasarkan tujuan dan pertimbangan tertentu.<sup>33</sup>

## 5. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang sesuai dengan peneliti deskriptif kualitatif adalah analisis data mengungkapkan dan mengambil kebenaran yang diperoleh dari studi kepustakaan yaitu meliputi peraturan-peraturan, yurisprudensi, literatur yang ada hubungannya dengan pembatalan akta jual dalam sengketa tanah, dengan penelitian lapangan yang berupa observasi dan responden yang kemudian dianalisis secara kualitatif sehingga mendapat suatu pemecahannya dan dapat ditarik simpulan.

## H. Sistematika Penulisan

Penelitian ini disusun berdasarkan sistematika sebagai berikut:

### BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini akan menjelaskan tentang:

- A. Latar Belakang Masalah,
- B. Rumusan Masalah,
- C. Tujuan Penelitian,

<sup>32</sup> Arikunto, Suharsimi. 2002. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Rineka Cipta, Jakarta. hlm. 183

<sup>33</sup> Sugiyono. 2010. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Alfabeta. Bandung hlm 85

- D. Manfaat Penelitian,
- E. Kerangka Konseptual,
- F. Kerangka Teori,
- G. Metode Penelitian,
- H. Sistematika Penulisan.

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini akan membahas mengenai tinjauan umum tentang

- A. Tinjauan Umum Tentang Implementasi
- B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan
- C. Hak Tanggungan menurut Perspektif Islam

## BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini akan menjelaskan tentang

- A. Implementasi hak tanggungan secara elektronik di Kabupaten Sukoharjo dalam konsepsi kepastian hukum
- B. Efektivitas pelaksanaan hak tanggungan secara elektronik di Kabupaten Sukoharjo
- C. Pembuatan akta hak tanggungan

## BAB IV PENUTUP

Sebagai penutup penulis akan menarik Simpulan dan sebagai hasil akhir penulis akan memberikan Saran-saran.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum tentang Implementasi

##### 1. Pengertian Implementasi

Pelaksanaan atau implementasi, dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai pelaksanaan atau penerapan. Sedangkan menurut Fullan bahwa implementasi adalah suatu proses peletakan dalam praktik tentang suatu ide, program atau seperangkat aktivitas baru bagi orang lain dalam mencapai atau mengharapkan suatu perubahan.<sup>34</sup>

Implementasi menurut Muhammad Joko Susila bahwa implementasi merupakan suatu penerapan ide-konsep, kebijakan, atau inovasi dalam suatu tindakan praktis sehingga mendapatkan dampak, baik berupa perubahan pengetahuan, keterampilan, maupun sikap.<sup>35</sup>

##### 2. Tahap-tahap Implementasi

- a. Pengembangan program, yaitu mencakup program tahunan, semester atau catur wulan, bulanan, mingguan dan harian. Selain itu juga ada program bimbingan dan konseling atau program remedial
- b. Pelaksanaan pembelajaran. Pada hakekatnya, pembelajaran adalah proses interaksi antara peserta didik dengan lingkungannya. Sehingga terjadi perubahan perilaku kearah yang lebih baik.

---

<sup>34</sup> Abdul Majid, 2014, *Implementasi Kurikulum 2013 Kajian Teoritis dan Praktis*, Interes Media, Bandung, hlm.6

<sup>35</sup> Muhammad Fathurrohman dan Sulistyorini, 2012, *Implementasi Manajemen Peningkatan Mutu Pendidikan Islam Peningkatan Lembaga Pendidikan Islam Secara Holistik*, Teras, Yogyakarta, hlm. 189-191

- c. Evaluasi, yaitu proses yang dilaksanakan sepanjang proses pelaksanaan kurikulum caturwulan atau semester serta penilaian akhir formatif atau sumatif mencakup penilaian keseluruhan secara utuh untuk keperluan evaluasi pelaksanaan kurikulum.<sup>36</sup>

## **B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan**

### **1. Pengertian Hak Tanggungan**

Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan, sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima.<sup>37</sup> Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT), hak tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang 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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lainnya.<sup>38</sup>

Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kredittur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji, dan

---

<sup>36</sup> Ghufrodimyati.blogspot.co.id/2014/05/pengkur-9-implementasi-kurikulum.html?m=1  
Diunduh Pada 12 September Pukul 12.44 WIB

<sup>37</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, 1989:899

<sup>38</sup> Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.

## 2. Dasar Hukum Hak Tanggungan

Peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pembebanan hak atas tanah adalah Bab 21 Buku II KUHPerdara yang berkaitan dengan Hipotek, dan Credietverband dalam Staatblaad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatblaad 1930-190. Kedua ketentuan tersebut sudah tidak berlaku lagi, karena sudah tidak sesuai dengan kebutuhan kegiatan perkreditan di Indonesia. Ketidaksiharian ini karena pada peraturan lama yang dapat dijadikan objek Hipotek dan Credietverband hanyalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan.

Lahirnya undang-undang tentang hak tanggungan karena adanya perintah dalam Pasal 51 UUPA. Pasal 51 UUPA berbunyi “Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, Pasal 33, dan pasal 39 diatur dalam undang-undang”. Tetapi dalam Pasal 57 UUPA, disebutkan bahwa selama undang-undang hak tanggungan belum terbentuk, maka digunakan ketentuan tentang hipotek sebagaimana yang diatur dalam KUHPerdara dan Credietverband. Perintah Pasal 51 UUPA baru terwujud setelah menunggu selama 36 Tahun. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 ditetapkan pada tanggal 9 April 1996. Undang-undang tersebut terdiri atas 11 bab, dan 31 Pasal.

### 3. Asas-asas Hak Tanggungan

Asas-asas hak tanggungan tersebar dan diatur dalam berbagai Pasal dan penjelasan dari UUHT. Asas-asas hak tanggungan tersebut adalah :

- a. Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan (Pasal 1 ayat (1) UUHT);
- b. Tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 ayat (1) UUHT);
- c. Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada (Pasal 2 ayat (2) UUHT);
- d. Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut (Pasal 4 ayat (4) UUHT);
- e. Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari (Pasal 4 ayat (4) UUHT), dengan syarat diperjanjikan dengan tegas;
- f. Sifat diperjanjikannya adalah tambahan (accessoir), (Pasal 10 ayat (1), Pasal 18 ayat (1) UUHT);
- g. Dapat dijadikan untuk utang yang baru akan ada (Pasal 3 ayat (1) UUHT);
- h. Dapat menjamin lebih dari satu utang (Pasal 3 ayat (2) UUHT);
- i. Mengikuti objek dalam tangan siapa pun objek itu berada (Pasal 7 UUHT);
- j. Tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan;
- k. Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (Pasal 8, Pasal 11 ayat (1) UUHT);

- l. Wajib didaftarkan (Pasal 13 UUHT);
- m. Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti;
- n. Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji (Pasal 11 ayat (2) UUHT).

#### 4. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

##### a. Subjek Hak Tanggungan

Mengenai subjek hak tanggungan ini diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, dari ketentuan dua Pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang menjadi subjek hukum dalam hak tanggungan adalah subjek hukum yang terkait dengan perjanjian pemberi hak tanggungan. Di dalam suatu perjanjian hak tanggungan ada dua pihak yang mengikat diri, yaitu :<sup>39</sup>

- 1) Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek hak tanggungan (debitur);
- 2) Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima hak tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya.

Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT memuat ketentuan mengenai subjek hak tanggungan, yaitu sebagai berikut :

- 1) Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan

---

<sup>39</sup> Andrian Sutedi, 2001, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 54

hukum terhadap objek hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan itu dilakukan;

- 2) Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang mendapatkan pelunasan atas piutang yang diberikan.

Subjek hak tanggungan selain warga negara Indonesia, dengan ditetapkannya hak pakai atas tanah negara sebagai objek hak tanggungan, bagi warga negara asing juga dimungkinkan untuk dapat menjadi subjek hak tanggungan, apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- 1) Sudah tinggal di Indonesia dalam waktu tertentu;
- 2) Mempunyai usaha di Indonesia;
- 3) Kredit itu digunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Republik Indonesia,

b. Objek Hak Tanggungan

Menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah :<sup>40</sup>

- 1) Hak Milik;
- 2) Hak Guna Usaha;
- 3) Hak Guna Bangunan.

---

<sup>40</sup> Munir Fuady, 2002, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 146

Hak atas tanah seperti ini merupakan hak-hak yang sudah dikenal dan diatur di dalam Undang-undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960. Namun selain hak-hak tersebut, ternyata dalam Pasal 4 ayat (2) UUHT ini memperluas hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang selain hak-hak atas tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT, objek hak tanggungan dapat juga berupa :

- 1) Hak pakai atas tanah Negara. Hak pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan dan dibebani dengan hak tanggungan;
- 2) Begitu pula dengan Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Banugnan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 27 jo Undang undang Nomor 16 tahun 1985 Tentang Rumah Susun) juga dimasukkan dalam objek Hak Tanggungan. Bahkan secara tradisional dari Hukum Adat memungkinkan bangunan yang ada diatasnya pada suatu saat diangkat atau dipindahkan dari tanah tersebut.

UUHT menetapkan bahwa hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. UUHT tidak menyebutkan secara rinci hak guna bangunan yang mana yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak guna bangunan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996

Tentang Hak Tanggungan ada tiga macam, yaitu Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik.

Dari tiga macam Hak Guna Bangunan tersebut seharusnya UUHT menetapkan bahwa hanya Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara dan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan, sedangkan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan dikarenakan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik meskipun wajib didaftarkan akan tetapi tidak dapat dipindah tangankan kepada pihak lain

#### **5. Pendaftaran Hak Tanggungan**

Pendaftara hak tanggungan diatur dalam Pasal 13 sampai 14 UUHT. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib didaftarkan. Secara sistematis tata cara pendaftaran dikemukakan berikut ini :

- a. Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan;
- b. PPAT dalam waktu 7 hari setelah ditandatangani pemberian hak tanggungan wajib mengirimkan akta pendaftaran hak tanggungan dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan serta berkas yang diperlukan. Berkas itu meliputi :
  - 1) Kantor Pertanahan membuatkan buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi

objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;

- 2) Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Jika hari ketujuh itu jatuh hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya;
- 3) Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan dibuatkan (Pasal 13 UUHT);
- 4) Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan. Sertifikat Hak Tanggungan diberikan kepada pemegang hak tanggungan.

## **6. Peralihan Hak Tanggungan**

Hak tanggungan dapat dialihkan kepada pihak lainnya. Peralihan hak tanggungan ini diatur dalam Pasal 16 sampai 17 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996. Peralihan Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara :

- a. Cessi, yaitu perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditur pemegang hak tanggungan kepada pihak lainnya. Cessi harus dilakukan dengan akta autentik dan akta dibawah tangan. Secara lisan tidak sah;

b. Subrogasi, yaitu penggantian kreditur oleh pihak ketiga yang melunasi hutang debitur. Ada dua cara terjadinya subrogasi, yaitu :

1) Melalui perjanjian (kontraktual);

Subrogasi kontraktual dilakukan dengan cara :

a) kreditur menerima pembayaran baik untuk sebagian maupun untuk seluruhnya dari pihak ketiga, dan serta merta mengalihkan hak dan tuntutan yang dimilikinya terhadap orang ketiga tersebut,

b) pihak ketiga membantu kreditur. Debitur meminjamkan uang dari pihak ketiga yang dipergunakan untuk membayar hutang kepada kreditur, dan sekaligus menempatkan pihak ketiga tadi menggantikan kedudukan semula terhadap diri debitur. Supaya subrogasi ini dianggap sah, maka harus diikuti dengan cara sebagai berikut ini: (1) pinjaman uang mesti ditetapkan dengan akta autentik, (2) dalam akta autentik mesti dijelaskan besarnya jumlah pinjaman dan diperuntukkan melunasi hutang debitur, dan (3) tanda pelunasan berisi pernyataan bahwa uang pembayaran hutang yang diserahkan kepada kreditur, adalah uang yang berasal dari pihak ketiga.

2) Melalui Undang-undang;

Subrogasi karena undang-undang terjadi karena pembayaran yang dilakukan pihak ketiga untuk kepentingannya sendiri, seorang kreditur melunasi hutang kepada kreditur lain yang sifat hutangnya mendahului. Akibat adanya subrogasi adalah beralihnya hak itu meliputi hak dan tuntutan (Pasal 1400 KHUPerdata).

3) Pewarisan;

4) Sebab-sebab lainnya, yaitu hal hal lain selain yang dirinci dalam ayat ini, misalnya dalam terjadi pengambilalihan atau penggabungan perusahaan sehingga menyebabkan beralihnya piutang dari perusahaan semula kepada perusahaan baru

## 7. Hapusnya Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 18 UUHT yang menentukan bahwa :<sup>41</sup>

a. Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :

- 1) Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;
- 2) Dilepasnya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;
- 3) Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat Ketua Pengadilan Negeri;
- 4) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

b. Hapusnya hak tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai

---

<sup>41</sup> Rachmadi Usman, 1999, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta , hlm. 419

- 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 Negeri 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.

### **C. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan Secara Elektronik**

Hak tanggungan secara elektronik merupakan suatu sistem pelayanan yang dilaksanakan oleh kantor Pertanahan. Pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik yang disebut sistem HT-el menurut Pasal 1 ayat angka 7 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik tentang Hak Tanggungan Elektronik menjelaskan bahwa sitem HT-el adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.

Pasal 1 angka 6 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik menyebutkan bahwa sistem elektronik sendiri merupakan serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik ruang lingkup HT-el diatur dalam Pasal 2, yang meliputi :

- a. penyelenggaraan Sistem HT-*el*;
- b. mekanisme Pelayanan HT-*el*;
- c. penolakan/pembatalan layanan; dan
- d. persiapan pelaksanaan.

Pelaksanaan sistem Pelayanan HT-el terdapat beberapa pihak yang terlibat, pihak-pihak tersebut yaitu :

- a. Debitur ( Pemohon)
- b. PPAT ( Pejabat Pembuat Akta Tanah )
- c. Kreditur ( Bank )
- d. Kantor Pertanahan

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik menjelaskan :

- a. Pasal 1 angka 3 menjelaskan bahwa Debitor adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu.
- b. Pasal 1 angka 4 menjelaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.
- c. Pasal 1 angka 2 menjelaskan bahwa Kreditor adalah pihak yang berpiutang dalam satu hubungan utang-piutang tertentu.
- d. Pasal 1 angka 15 menjelaskan bahwa Buku Tanah Elektronik adalah Buku Tanah yang disimpan dengan bentuk basis data dalam sistem elektronik yang memuat data fisik dan data yuridis suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

Ketentuan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik juga menjelaskan beberapa istilah-istilah yang baru dalam pelaksanaan HT-el yang sebelumnya tidak ada dalam pelaksanaan Hak Tanggungan secara manual. Hal tersebut terdiri dari :

- a. Dokumen Elektronik, dijelaskan dalam Pasal 1 angka 11 bahwa:

“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”.

b. Domisili Elektronik , dijelaskan dalam Pasal 1 angka 12 bahwa :

“domisili para pihak berupa alamat surat elektronik dan/atau nomor telepon seluler yang telah terverifikasi”.

c. Pengguna Terdaftar, dijelaskan dalam Pasal 1 angka 13 bahwa:

“pengguna layanan yang memenuhi syarat sebagai pengguna Sistem HT-el dengan hak dan kewajiban yang diatur oleh Kementerian”.

d. Tanda Tangan Elektronik, dijelaskan dalam Pasal 1 angka 14 bahwa :

“tanda tangan yang terdiri atas Informasi Elektronik yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan Informasi Elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentikasi sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik.

Sistem HT-el diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan, yang dimaksud disini di selenggarakannya secara bertahap menyesuaikan dengan kesiapan data pendukung oleh pemohon sebelum melakukan pendaftaran HT secara elektronik. Tidak hanya itu sistem HT-el juga diselenggarakan secara andal dan aman serta bertanggung jawab terhadap beroperasinya sistem elektronik itu sendiri.

Jenis layanan Hak Tanggungan yang dapat diajukan melalui sistem HT-el, hal tersebut diatur dalam Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5

Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, yang meliputi :

- a. pendaftaran Hak Tanggungan;
- b. peralihan Hak Tanggungan;
- c. perubahan nama Kreditor;
- d. penghapusan Hak Tanggungan; dan
- e. perbaikan data.

Pengguna sistem HT *el* dalam pelaksanaan sistem Hak Tanggungan Secara Elektronik diatur dalam Pasal 7 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi, meliputi:

- a. Pengguna Sistem HT-*el*, meliputi:
  - 1) Kreditor; dan
  - 2) PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian.
- b. Kreditor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan perseorangan/badan hukum sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.

#### **D. Hak Tanggungan menurut Perspektif Islam**

Jaminan dalam Hukum Islam untuk jaminan Kebendaan disebut dengan *Al Rahn* secara etimologi, kata al-*rahn* berarti tetap, Kekal, dan jaminan. Akad *al rahn* dalam istilah hukum positif disebut dengan barang jaminan/agunan. Sedangkan menurut istilah *arrahn* adalah harta yang dijadikan pemiliknya sebagai jaminan utang yang bersifat mengikat. Secara

umum, jaminan dalam hukum Islam disebut dengan *rahn*. *Rahn* adalah akad penyerahan barang atau harta dari nasabah kepada bank sebagai jaminan sebagian atau seluruh utang. Harta atau barang tersebut sebagai jaminan semata-mata atas utangnya kepada bank.<sup>42</sup>

Pengambilan kata gadai dengan istilah *rahn* itu terambil dari ungkapan Allah dengan kata “*farihaanu*” dalam QS. Al-Baqarah (2):283 yang berbunyi:<sup>43</sup>

﴿ وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَيْنَ مَقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ رِءُوسٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ﴾

Artinya : jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. dan Barangsiapa yang menyembunyikannya, Maka Sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.

Hadits Nabi riwayat al-Bukhari dan Muslim dari „Aisyah r.a., ia berkata:<sup>44</sup>

أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ إِشْتَرَى طَعَامًا مِنْ يَهُودِيٍّ إِلَى أَجَلٍ وَرَهْنَهُ

<sup>42</sup> Dewan Syariah Nasional MUI, 2005, *Konsep & Implementasi Bank Syariah*, Renaisan, Jakarta, hlm.54.

<sup>43</sup> QS. Al-Baqarah (2): 283.

<sup>44</sup> Hendi Suhendi, 2002, *Fiqh Muamalah*, Cet.I, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 266.

## رُغَا مِنْ حَدِيدٍ

Artinya: “*Sesungguhnya Rasulullah s.a.w pernah membeli makanan dengan berutang dari seorang Yahudi, dan Nabi Menggadaikan sebuah baju besi kepadanya*”.

Menurut istilah syara’ *ar-rahn* terdapat beberapa pengertian diantaranya:<sup>45</sup>

1. Gadai adalah akad perjanjian pinjam meminjam dengan menyerahkan barang sebagai tanggungan utang.
2. Gadai adalah suatu barang yang dijadikan peneguhan atau penguat kepercayaan dalam utang piutang.
3. Akad yang objeknya menahan harga terhadap sesuatu hak yang mungkin diperoleh bayaran dengan sempurna darinya.

Haroen berpendapat, ulama-ulama Malikiyah mendefinisikan *rahn* sebagai harta yang dijadikan pemilikinya untuk jaminan pembayaran hutang yang bersifat mengikat, menurut ulama Hanafi *rahn* adalah menjadikan suatu barang sebagai jaminan terhadap hak piutang baik sebagian maupun keseluruhan, ulama Syafi’i dan Hambali bahwa *rahn* menjadikan barang sebagai jaminan pembayaran hutang apabila pihak yang berhutang tidak mampu melunasi.<sup>46</sup>

Rukun dan syarat *rahn*, didalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 373 sebagai berikut:<sup>47</sup>

1. Rukun akad *rahn* terdiri dari:

<sup>45</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, hlm.105-106.

<sup>46</sup> Nasrun Haroen, 2000, *Fiqh Muamalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta, hlm. 252.

<sup>47</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, 2009, *Bab XIV tentang Rahn*, Kencana, Jakarta, hlm. 105.

- a. *Murtahin* dan *rahin*, harus memiliki kecakapan hukum, keduanya dapat membatalkan akad dengan kesepakatan, *murtahin* boleh menahan *marhun* setelah pembatalan akad sampai *marhun bih* atau utang yang dijamin oleh *marhun* itu dibayar lunas.
  - b. *Marhun*, harus ada ketika akad dilakukan, harus bernilai dan dapat diserahkan. Segala sesuatu yang termasuk dalam *marhun*, maka turut digadaikan pula.
  - c. *Marhun bih* atau utang, yang dijamin dengan *marhun* bisa ditambah secara sah dengan jaminan *marhun* yang sama. Setiap tambahan dari *marhun* merupakan bagian dari *marhun* asal.
  - d. dan akad. Akad *rahn* dapat dibatalkan apabila *marhun* belum diterima oleh *murtahin*.
2. Dalam akad gadai terdapat 3 (tiga) akad *parallel*, yaitu: *qardh*, *rahn*, dan *ijarah*.
  3. Akad yang dimaksud dalam Ayat 1 di atas harus dinyatakan oleh para pihak dengan cara lisan, tulisan atau isyarat.

Berdasarkan definisi yang berasal dari ulama madzhab Maliki tersebut, obyek jaminan dapat berbentuk materi, atau manfaat, dimana keduanya merupakan harta menurut jumhur ulama. Benda yang dijadikan barang jaminan (agunan) tidak harus diserahkan secara aktual, tetapi boleh juga penyerahannya secara hukum, seperti menjadikan sawah sebagai jaminan (agunan), yang diserahkan adalah surat jaminannya (sertifikat sawah). Berbeda dengan definis di atas, menurut ulama Syafi'iyah dan Hambali, *ar-*

*rahn* adalah menjadikan materi (barang) sebagai jaminan utang, yang dapat dijadikan pembayar utang apabila orang yang berutang tidak bias membayar utangnya itu. Definisi ini mengandung pengertian bahwa barang yang boleh dijadikan jaminan (agunan) utang itu hanya yang bersifat materi, tidak termasuk manfaat sebagaimana yang dikemukakan ulama madzhab Maliki. Barang jaminan itu boleh dijual apabila utang tidak dapat dilunasi dalam waktu yang disepakati kedua belah pihak.

Barang jaminan itu telah dikuasai oleh pemberi utang, maka akad *ar-rahn* bersifat mengikat bagi kedua belah pihak. Oleh sebab itu, utang itu terkait dengan barang jaminan, apabila utang tidak dilunasi, barang jaminan dapat dijual dan utang dibayar. Apabila dalam penjualan barang jaminan itu ada kelebihan, maka wajib dikembalikan kepada pemiliknya.

Penerapan di dalam sudut pandang *rahn* dalam transaksi dalam lembaga pembiayaan syariah dapat diterapkan menjadi 2 (dua) bentuk, yaitu:

- a. *Rahn* sebagai produk tersendiri yaitu berupa produk yang dikenal sebagai produk gadai. Produk gadai dimana bank syariah atau lembaga pembiayaan syariah dalam hal ini memberikan jaminan (*qardh*) kepada nasabah menyerahkan barang (*rah*) kepada bank dalam kaitan *rahn* sebagai produk, bank hanya menerima biaya administrasi sebagai upah (*free* atau *ujrah*) penyimpanan barang dan asuransi penyimpanan barang.
- b. *Rahn* sebagai produk pelengkap adalah berupa akad tambahan (*accessoir*) terhadap produk-produk lain seperti pada saat ada

pembiayaan yang lain semisal adanya pembiayaan. Bank meminta agunan (*rahn*) sebagai konsekuensi dari pelaksanaan undang-undang menyangkut prinsip kehati-hatian bank (*prudential banking*).

Pemilik masih tetap berhak mengambil manfaatnya dari barangnya yang dijaminkan, bahkan manfaatnya tetap kepunyaan pemilik dan kerusakan menjadi tanggungan pemilik. Tetapi usaha pemilik untuk menghilangkan miliknya dari jaminan, mengurangi harga menjual atau mempersewakannya tidak sah tanpa izin yang menerima jaminan.<sup>48</sup>

Menjaminkan barang-barang yang tidak mengandung resiko biaya perawatan dan yang tidak menimbulkan manfaat seperti menjadikan bukti pemilikan, bukan barangnya, sebagaimana yang berkembang sekarang ini menjadi lebih baik untuk menghindarkan perselisihan antara kedua belah pihak sehubungan dengan resiko dan manfaat barang gadai. Lebih dari itu, masing-masing pihak dituntut bersikap amanah, pihak yang berutang menjaga amanah atas pelunasan utang. Sedangkan pihak pemegang gadai bersikap amanah atas barang yang dipercayakan sebagai jaminan.<sup>49</sup>

Pengertian agunan sebagaimana dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan prinsi-prinsip rahn yang telah dibahas bawah rahn identik sebagai agunan walaupun dalam pengaturannya belum dijelaskan secara jelas dan gamblang akan tetapi ada penjelasan yang mengarahkan kesana walaupun belum diatur secara tegas mengenai jaminan. Berkaitan dengan pembiayaan yang dilakukan di perbankan

---

<sup>48</sup> Ibrahim Lubis, 1995, *Ekonomi Islam Suatu Pengantar*, Kalam Mulia, Jakarta, hlm. 405.

<sup>49</sup> Ghufron A.M. As'adi, 2002, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Cet. I, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 179.

syariah dan pembiayaan syariah, pada dasarnya kaidah hukum Islam pada dasarnya lebih mengutamakan adanya kebaikan (kemaslahatan).

Kemaslahatan di implementasikan dalam hubungan hukum digunakan untuk pengembangan usaha di dalam masyarakat, adanya jaminan bukan untuk merusak atau menahan harta akan tetapi untuk menghindari kemudharatan dan lebih menjaga kepercayaan diantara bank syariah dan nasabah yang meminjam uang terjadi saling tanggung jawab, dasar dari syariah sebenarnya adalah kepercayaan.



**BAB III**  
**HASIL PENELITIAN, PEMBAHASAN DAN PEMBUATAN**  
**AKTA/LITIGASI**

**A. Implementasi Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kabupaten Sukoharjo dalam Konsep Kepastian Hukum**

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 Roya 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.

Bagi pengembangan dunia usaha, perolehan modal kerja atau modal usaha daribank atau kreditor sangat diperlukan, begitu pula bank atau kreditor memerlukan badan usaha untuk menyalurkan dana masyarakat yang diperoleh bank atau kreditor dalam bentuk kredit. Untuk menjamin pembayaran kredit yang dikeluarkan bank atau kreditor kepada debitur biasanya diperlukan jaminan atau borgh. Baik berupa barang bergerak

maupun barang tidak bergerak berupa tanah. Termasuk didalamnya jaminan borghtoh atau borghteling apabila diperlukan. Disinilah pengaturan ketentuan kredit dan jaminan diperlukan agar lalu lintas usaha pinjam meminjam berjalan baik dan dapat menjaga kepercayaan dengan adanya jaminan hukum.

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.

UUHT dikemukakan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat. Hak Tanggungan mempunyai ciri-ciri sebagai berikut : *Droit de*

*preferent* artinya memberikan kedudukan atau mendahului kepada pemegangnya, yang diatur dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1). Maksud dari kedudukan diutamakan atau mendahului adalah bahwa jika debitur cidera janji, atau wanprestasi, atau macet membayar angsuran dengan patut dan teratur kepada kreditur, maka kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual jaminan yang diberikan debitur kepada kreditur yang telah dibebankan Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur yang lain. *Droit de suite* artinya selalu mengikuti obyek yang dijaminakan di tangan siapapun obyek itu berada, yang diatur dalam Pasal 7 UUHT. Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Hak Tanggungan harus didaftarkan pada kantor pertanahan dimana obyek jaminan tersebut berada, untuk memenuhi asas spesialisitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusi. Bagi debitur yang cidera maka dapat dilakukan lelang obyek yang dijadikan jaminan yang disebut parate eksekusi, yang diatur dalam Pasal 224 HIR. Sifat dari Hak Tanggungan adalah *accessoir* dari perjanjian pokok, artinya bahwa perjanjian Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Perjanjian pokok bagi perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian utang piutang yang menimbulkan utang yang dapat dijamin.

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.

Pelaksanaan hak tanggungan elektronik baru terlaksana di tahun 2019. Tampak perubahan signifikan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan kreditor dalam proses pembebanan hak tanggungan secara elektronik yang disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Saat itu penyelenggaraan pembebanan hak tanggungan elektronik masih belum berjalan dengan sempurna serta pengaturannya masih belum jelas. Hal ini disebabkan pengaturan mengenai hak tanggungan elektronik belum diatur secara komprehensif dan konsisten dalam produk hukum yang pasti dan peraturan yang ada yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik kurang sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Untuk mengakomodir hal tersebut Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional kemudian menetapkan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020.

Kenyataannya, peraturan menteri ini tidak terlalu diubah secara signifikan dari yang ditetapkan pada tahun 2019. Namun, tetap ada beberapa perubahan terhadap pasal-pasal krusial yang dikritisi oleh pengguna layanan hak tanggungan elektronik. Pasal 3 ayat (2) semula menyatakan bahwa pelayanan hak tanggungan dapat dilaksanakan secara elektronik melalui sistem HT-el diubah menjadi “Pelayanan hak tanggungan dilaksanakan secara elektronik melalui Sistem HT-el”.<sup>50</sup> Frasa dapat telah dihapus, sehingga semenjak undang-undang ini diberlakukan segala pelaksanaan hak tanggungan dilakukan melalui sistem HT-el tanpa terkecuali. Pasal 9 ayat (5) yang paling mendapat banyak pertentangan dihapus, yang menyatakan bahwa sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dibebankan hak tanggungan harus atas nama debitur. Penghapusan dilakukan karena disesuaikan dengan kebiasaan dimana debitur dan pemberi hak tanggungan tidak harus pihak yang sama.

Berdasarkan Permen No. 3/2019 tentang tanda tangan elektronik dan Permen No. 7/2019 mengenai bentuk Sertifikat Hak Atas Tanah, nampaknya Kementerian ATR/BPN tengah mempersiapkan penggunaan teknologi informasi dalam memberikan pelayanan pertanahan bagi

---

<sup>50</sup> Kementerian Agraria dan Tata Ruang, *Peraturan Menteri Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, Peraturan Menteri ATR/KBPN No.5 Tahun 2020, Ps. 3 Ayat (2).

masyarakat. Dari penelisikan berbagai aturan terkait Hak Tanggungan maka bisa disimpulkan bahwa ;

PPAT merupakan pejabat umum yang mempunyai fungsi membantu tugas pemerintah (dalam hal ini Kementerian ATR/BPN). Yang bertugas mengesahkan perbuatan hukum tertentu yang obyeknya berupa tanah. Dengan demikian tugas pokok PPAT adalah membuat akta dan menyampaikan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan untuk dilakukan pendaftaran pemeliharaan data.

Selanjutnya layanan HT elektronik merupakan bentuk pemberian pelayanan dari Kementerian ATR/BPN dalam rangka mempermudah pelayanan kepada masyarakat dengan memanfaatkan perkembangan teknologi informasi. Pada Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Pasal 7 pengguna layanan HT elektronik adalah Kreditor; dan PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian. Kreditor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan perseorangan/badan hukum sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Kreditor mengajukan permohonan Pelayanan HT-*el* melalui Sistem HT-*el* yang disediakan oleh Kementerian. Dalam hal permohonan Pelayanan HT-*el* sebagaimana dimaksud pada Pasal 9 ayat (1) berupa pendaftaran Hak Tanggungan atau peralihan Hak Tanggungan, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh PPAT. Dalam hal permohonan Pelayanan

HT-*el* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa perubahan nama Kreditor, penghapusan Hak Tanggungan, atau perbaikan data, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh Kreditor.

PPAT menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (4) melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan Sistem HT-*el*. Penyampaian dokumen dilengkapi dengan Surat Pernyataan mengenai pertanggung jawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan. Seluruh dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud pada Pasal 10 ayat (1) wajib disimpan oleh PPAT. Format Surat Pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

E-*sign* dalam hal pendaftaran HT, E-*sign* merupakan tanda bukti yang digunakan oleh subjek hukum terkait dan apabila nantinya terjadi suatu persoalan akan digunakan sebagai bukti. tidak serta merta dapat diterapkan dalam mekanisme proseduralnya pendaftaran dikarenakan ke-otentikan dari sebuah tanda tangan E-*sign* dinilai masih belum dapat di terapkan dengan baik karena berbagai faktor salah satunya Hacker. Tentu saja ini akan berdampak degradasi terhadap ke-otentikan dari sebuah alat bukti elektronik yang sah maupun sempurna karena masih dapat di anulir melalui keabsahaan datanya yang sewaktu-waktu dapat dirubah. Walaupun dalam UU ITE Nomor 11 Tahun 2008 mengenai syarat sahnya tanda tangan, Atribut yang diperlukan dalam tanda tangan, unsur-unsur verifikasi tanda

tangan digital, kriptologi digital *signature*, peralatan untuk membuat tanda tangan elektronik dan proses digital *signature*. Sehingga mau tidak mau pihak yang berproses harus menggunakan tanda tangan fisik dan cap jempol karena tanda sidik jari yang tertera dalam dokumen fisiklah yang pada akhirnya yang secara hukum autentik dan dapat dibuktikan baik sebagai alat hak maupun alat bukti dipersidangan. Mengingat kepastian hukum *E-sign* belum memadai sebagai kekuatan pembuktian hukum yang sempurna, untuk itu perlu dikaji lagi lebih dalam dan memindahkan hal-hal yang berkaitan dengan undang-undang *signature* ke dalam regulasi yang baru mengkhusus mengatur mengenai *E-sign*.

Keuntungan dengan adanya system HT online jelas mempermudah proses pendaftarannya. Namun pasal 19 ayat 2 apabila dalam proses pendaftarannya ada kesalahan berupa kelalaian yang disebabkan oleh pihak yang mendaftarkan maka akan menjadi sumber masalah baru, yang mana bukannya memotong jalur birokrasi namun jadi mempersulit pihak pendaftar itu sendiri dikarenakan harus melapor terlebih dahulu bahwa terdapat data yang salah dan terlanjur masuk ke-sistem saat terjadinya pendaftaran dan tentu untuk merubahnya memakan waktu yang cukup menyita waktu karena system bersifat mutlak dan dapat diubah bilamana dalam prosesnya terjadi keterlanjuran pihak pendaftar melakukan kesalahan dengan menghubungi IT yang bersangkutan.

*Maintenance system* atau pemeliharaan data website yang dilakukan berkala oleh pihak IT Kementerian terkait, maka hal ini akan membebankan

segala aspek pihak, baik di pihak yang mendaftarkan, penerima data kementerian, pejabat umum dan yang berwenang untuk bertindak atas hal tersebut. Karena apabila tidak segera cepat ditangani akan berdampak buruk bagi keberlangsungan sirkulasi system pihak membutuhkan. Berkas menumpuk terjadi kemacetan system pendaftaran dan merugikan banyak pihak.

Masalah lanjutan apabila data-data di kementerian yang mencakup mengenai pihak pemohon selaku pemasang hak tanggungan di hack oleh oknum-oknum yang kurang bertanggung-jawab, maka akan terjadi kebocoran data dan berakhir pada penyebar luasan data para pihak yang memiliki hutang. Berakhir dengan pelanggaran hukum pencemaran nama baik pada sidebitur.

Hal terakhir yang rentan berhubungan dengan pengehackan. Yang mana para hacker tersebut dengan sengaja memasukan virus kedalam system atau website hak tanggungan online tersebut yang menyebabkan e-dokumen tersebut menjadi hilang dan rugi oleh berbagai pihak. Pasal 9 ayat 3; Hal lain mengenai persyaratan pemohon untuk membuat surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan, apabila disini subjek hukum yang melakukan pendaftaran ternyata terbukti berbohong atau beritikad tidak baik atau melanggar asas kebebasan berkontrak dengan melakukan pemalsuan data elektronik dan akhirnya surat pernyataan tersebut menjadi batal maka

sejatinya akan timbul sengketa antar pihak pemohon yang melibatkan pihak instansi pemerintahan

Pasal 15 ayat 1 dan 3 terkait pengecekan konsep sertifikat dan dokumen oleh kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk harus memeriksa konsep sertifikat HT-el dan dokumen kelengkapan permohonan. Sedangkan pada ayat 3 menyebutkan apabila dalam hal Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk tidak melakukan pemeriksaan sebagai dimaksud pada ayat (1), Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk dianggap memberikan persetujuan. Regulasi HT online masih terdapat konflik antar norma yang berlaku yang mana disebutkan bahwa kepala kantor wajib memeriksa sertifikat HT-el namun sebaliknya pada ayat 3 apabila kepala kantor tidak melakukan pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dianggap memberikan persetujuan, bagaimana bisa hak tanggungan telah disetujui tidak diperiksa sedangkan pada ayat 1 pejabat harus memeriksa konsep sertifikat HT-el dan berserta dokumennya.

Hak Tanggungan Online yang telah terbit dan mendapat pengesahan oleh pemerintah terkait. sangat disayangkan masih banyak persoalan didalamnya yang sangat patut untuk dipenuhi, dimulai dari alas hak dan alat bukti E-document yang salah satunya berbentuk E-sign dan E-fingerprint sampai dengan hacker yang dapat menghilangkan maupun menyebarluaskan data sidebitor dengan sangat leluasa. Dalam hal system Hak Tanggungan yang berbasis online ini yang bertujuan membuka jalan bagi para pihak

terkait pendaftarannya untuk memotong jalur birokrasi adalah hal yang lumrah, namun terkait mengenai persoalannya juga, rasanya pemerintah juga wajib berbenah dengan melakukan tindakan yang bersifat tidak hanya preventif namun juga represif. Serta pengaturan ketentuan HT Online jangan bertentangan dengan ketentuan yang diatur dalam UUHT yang mempunyai ketentuan yang lebih tinggi. Rasanya perlu adanya koordinasi terkait antara para pihak yang berkepentingan untuk membahas lebih lanjut mengenai persoalan procedural HT Online perlu disikapi dengan bijak, agar persoalan cepat teratasi dan iklim investasi dunia usaha di Indonesia berjalan dengan baik dan lancar.<sup>51</sup>

Pendaftaran secara elektronik ini memiliki asas kepastian hukum, asas kepastian hukum itu sendiri merupakan hukum bertugas menciptakan kepastian hukum dikarenakan bertujuan agar menciptakan ketertiban dalam masyarakat. Dalam hal ini pendaftaran Hak Tanggungan serta adanya lembaga jaminan ialah untuk memberikan perlindungan hukum. Khususnya kepada kreditur apabila debitur cidera janji atau malakukan wanprestasi. Bahwa dalam hal memberikan perlindungan tidak cukup hanya dari pembuatan APHT saja, maka adanya pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan kepada Kantor Badan Pertanahan.

Di Kabupaten Sukoharjo terjadi pendaftaran hak tanggungan secara elektronik yang dibangun oleh sistem. Dalam implementasinya ternyata perbankan itu tidak melaksanakan sendiri sebagaimana mestinya password

---

<sup>51</sup> I Made Pria Dharsana I Gusti Agung Jordika Pramanditya, <https://notarymagazine.com/kedudukan-dan-kepastian-hukum-ht-elektronik/>

yang bersifat pribadi dia titipkan ke notaris. Akhirnya kalau dilapangan ada masalah hukum, notaris yang kemudian menjadi terjustifikasi sistem pendaftarannya karena *networking* bank, maka yang mestinya mendaftar adalah bank tetapi dibebankan ke notaris padahal notaris hanya berkewajiban membuat aktanya, termasuk yang mengambil sertifikatnya itu perbankan, termasuk juga sistem pembayarannya ternyata dengan diserahkan ke notaris, kemudian terjadilah penyimpangan. Masalah selanjutnya Secara normatifnya lampiran 2 dari Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, Notaris PPAT diminta tanda tangan pernyataan keabsahan dan kebenaran itu sudah melakukan pelanggaran, kontradiktif dengan asas konstatering kewajiban notaris hanya sebagai menjalankan Undang-undang dan bersifat formil

Pada era digital saat ini, manusia secara umum memiliki gaya hidup baru yang mana tidak bisa dilepaskan dari perangkat yang serba elektronik. Teknologi pada saat ini menjadi alat yang bisa membantu sebagian besar kebutuhan manusia. Edmon Makarim mengemukakan bahwa secara alamiah, manusia tidak mungkin dilepaskan dari kemajuan teknologi, yang tujuannya untuk memudahkan kehidupannya.<sup>52</sup>

Seiring dengan berkembangnya teknologi dan adanya kebutuhan masyarakat yang meningkat maka di Indonesia mengadakan pembaharuan

---

<sup>52</sup> Edmon Makarim, 2004, *Kompilasi Hukum Telematika*, Raja Grafindo, Jakarta, hlm. 7

hukum yang mana sangat berpengaruh besar dalam bidang hukum keperdataan di Indonesia khususnya dalam hukum jaminan. Keberadaan hukum jaminan sangat penting dalam menopang pembangunan dan pemulihan ekonomi yang saat ini sedang giat-giatnya dilaksanakan di Indonesia. Lembaga jaminan tanah salah satu jaminan yang mempunyai kemampuan memberikan kepastian hukum yang kuat dan melindungi baik pemberi jaminan maupun penerima jaminan yaitu Hak Tanggungan.<sup>53</sup>

Lembaga jaminan tanah dapat memberikan kepastian hukum yang kuat untuk dapat melindungi baik kreditur maupun debitur ialah Hak Tanggungan. Hak tanggungan merupakan hak jaminan yang di bebaskan atas hak tanah. Pada dasarnya hak tanggungan merupakan hak yang memiliki perjanjian pokok, yang dimaksud pokok tersebut ialah suatu perjanjian utang maupun perjanjian kredit. Pada hal ini perjanjian utang atau perjanjian kredit merupakan suatu penjamin Hak Tanggungan yang dapat dikatakan hak jaminan yang lahir bukan Undang-Undang melainkan lahir dari suatu perjanjian. Maka dari itu kreditur dengan debitur harus melakukan perjanjian terlebih dahulu dalam perjanjian utang atau dalam perjanjian kredit bahwa objek jaminan adakan dibebankan pada hak tanggungan.

Pendaftaran Hak Tanggungan (HT) secara elektornik terdapat beberapa yang menjadi hambatan dalam pembuatan Akta Jaminan Hak Tanggungan ini sering terjadinya para pihak yang mendaftarkan sering kurangnya

---

<sup>53</sup> IGA Gangga Santi Dewi, Mira Novana, 2020, *Kebijakan Penjaminan Tanah Melalui Hak Tanggungan di Indonesia*, Jurnal Law Development & Justice Review, Vol. 3 No. 1, hlm. 58

persyaratan yang kurang lengkap, selain itu pula file yang didaftarkan kurang jelas, maka hal ini dapat menghambat terjadinya pembuatan akta. Namun dapat terjadi juga dalam pendaftaran Hak Tanggungan ini apabila tidak dapat melengkapi pihak persetujuan para ahli waris, terutama bagi ahli waris yang masih dibawah umur perlu adanya kuasa, maka jika persetujuannya dilakukan oleh anak dibawah umur wajib melampirkan penetapan perwalian dari pengadilan. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka pendaftaran Akta Jaminan Hak Tanggungan secara elektronik melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dirasakan proses pengurusan atau pembuatannya membutuhkan waktu yang sangat lama karena pelaksanaan sistem Hak Tanggungan secara elektronik (HT-el) ini diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan secara bertahap menyesuaikan dengan kesiapan data pendukung.

Hal lain yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan apabila server bermasalah atau ada perbaikan database maka sistem Hak Tanggungan secara elektronik (HT-el) ini tidak dapat diakses<sup>54</sup>. Adapun hambatan yang lain adalah akses di jam kerja yang susah dikarenakan terjadinya overload<sup>55</sup>.

Kepastian hukum itu sendiri, apabila terjadi masalah seperti halnya debitur cidera janji, maka akan lebih mudah untuk adanya proses pelelangan agar dapat melunasi hutang. Pendaftaran Hak Tanggungan Pada Kantor ATR/BPN di Kabupaten Sukoharjo dapat membuat Hak Tanggungan

---

<sup>54</sup> Hasil wawancara dengan Luni Istianingrum, S.E., selaku Administrasi Kredit di Bank BRI Sukoharjo, pada tanggal 30 Agustus 2021, pukul 9.30 wib

<sup>55</sup> Hasil wawancara dengan Witi Tyas Hadayani, SH, selaku Legal di Bank BTN Sukoharjo, pada tanggal 30 Agustus 2021, pukul 10.30 wib

elektronik memiliki kekuatan hukum yang sah, dikarenakan adanya publikasi kepada umum sehingga agar dapat diketahui oleh umum.

Pendapat Van Apeldoorn ialah bahwa kepastian hukum adalah sebuah jaminan bahwa hukum dijalankan. Kepastian hukum dapat diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat yang dikenakan pada peraturan ini. Dalam pengertian tersebut dapat dimaknai bahwa terdapat kejelasan dan ketegasan terhadap berlakunya hukum di dalam kehidupan masyarakat. Bahwa hal ini tidak dapat menimbulkan adanya banyak kesalah pahaman atau tafsir. Kepastian hukum ini sudah menunjuk kepada pembelakuan hukum yang jelas, tetap, dan konsisten yang dimana pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang bersifat subjektif.

Pendaftaran berbasis elektronik ini memiliki asas kepastian hukum, asas kepastian hukum itu sendiri merupakan hukum bertugas menciptakan kepastian hukum bertujuan agar menciptakan ketertiban dalam masyarakat. Secara gramatikal kepastian berasal dari kata “pasti” yang dapat diartikan “tetap”, “mesti”, dan “tentu”. Dalam kamus Besar Bahasa Indonesia bahwa pengertian kepastian ialah perihal pasti yang artinya “keadaan sudah tetap”. Dalam asas kepastian hukum ini banyak dari pendapat para ahli hukum yang telah memberikan pendapatnya terhadap tentang asas kepastian hukum. Asas kepastian hukum menurut Van Apeldoorn : “Kepastian hukum dapat juga berarti hal yang dapat ditentukan oleh hukum dalam hal-hal yang konkret.”

Pendaftaran Hak tanggungan secara elektronik ini pula bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pada melakukan pendaftaran hak tanggungan atau Hak Atas Tanah merupakan kewajiban pemerintah maupun pemegang Hak Atas Tanah. Bahwa dalam pasal 19 ayat (1) UUPA telah di jelaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Pendaftaran Hak Tanggungan serta adanya lembaga jaminan ialah untuk memberikan perlindungan hukum. Khususnya kepada kreditur apabila debitur cidera janji atau malakukan wanprestasi. Bahwa dalam hal memberikan perlindungan tidak cukup hanya dari pembuatan APHT saja, maka adanya pendaftaran Hak Tanggungan yang di lakukan kepada Kantor Badan Pertanahan, diakrenakan lahirnya Hak Tanggungan yang menjadikan kedudukan kreditur yang akan menjadi kreditur preferen dari kreditur yang lainnya, pada saatnya dibuat buku tanah Hak Tanggungan bersangkutan. adanya sistem elektronik ini membuat data ataupun dokumen lebih privasi, akan tetapi adapun pendaftaran Hak Tanggungan oleh PPAT melalui sistem elektronik ini bermasalah teknis dengan kurang lengkapnya data ataupun dokumen identitas dari debitur. Akan tetapi PPAT bekerja lebih cepat dan menjadi responden dalam meneliti berbagai hal, dengan jawaban PPAT ialah bahwa setelah penandatanganan APHT harus cepat-cepat didaftarkan, dikarenakan adanya jangka waktu dalam perbaikan data selambat-lambatnya selama 5 (hari).

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

Hak Tanggungan lahir pada saat hari tanggal buku tanah hak tanggungan dibuatkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 UUHT, sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan maka kantor pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan dengan memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” hal ini, untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan. Sertipikat Hak Tanggungan tersebut diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan (kreditur).<sup>56</sup>

---

<sup>56</sup> Salim HS, 2017. *Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada. Jakarta, hlm. 184

Peran Notaris dalam Hak Tanggungan adalah untuk mencocokkan sesuai dengan surat aslinya serta membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sedangkan PPAT dalam Hak Tanggungan menurut UUHT ditunjuk sebagai pejabat untuk membuat APHT. Dalam Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, PPAT merupakan pejabat yang berwenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah serta akta-akta lainnya yang bentuk aktanya sudah ditetapkan. Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum.<sup>57</sup> Dalam pemberian Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib secara fisik hadir di hadapan PPAT, apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri maka pemberi Hak Tanggungan harus memberikan kuasa kepada pihak lain sebagai kuasanya dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan surat ini dibuat dengan akta Notaris.<sup>58</sup>

Pembaharuan mengenai pelayanan Hak Tanggungan maka pemerintah menerbitkan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020. Perubahan yang terjadi dengan dikeluarkannya Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 adalah penyederhanaan proses pelayanan Hak Tanggungan yang didaftarkan secara elektronik, dengan adanya pembaharuan peraturan mengenai pelayanan Hak Tanggungan Elektronik merupakan upaya pemerintah untuk mempermudah masyarakat yang ingin mendapatkan layanan penjaminan tanah Hak Tanggungan guna untuk kebutuhan usahanya sehingga tidak

---

<sup>57</sup> Setyaningsih, Anis Mashdurohatun, *Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto*, Jurnal Akta, Vol. 5 No 1

<sup>58</sup> Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 51

perlu datang ke Kantor Pertanahan setempat. Di dalam Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 pencatatan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut dilakukan secara Elektronik tanpa perlu menyampaikan bukti fisik pada loket di Kantor Pertanahan.

Kewenangan PPAT dalam pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik yaitu dalam hal permohonan pendaftaran Hak Tanggungan, persyaratan permohonan yang berupa APHT disampaikan oleh PPAT dalam bentuk Dokumen Elektronik berupa scan. Sertipikat yang dikeluarkan dalam Hak Tanggungan elektronik berupa Sertipikat Hak Tanggungan elektronik dengan tanda tangan elektronik.<sup>59</sup>

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

---

<sup>59</sup> Bernadetha Aurelia Oktavira, Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik, <https://m.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5d78bcd61c63c/mekanisme-pendaftaran-hak-tanggungungan-secara-elektronik/>, diakses pada tanggal 8 September 2021, Pukul 23.37 WIB

pembuatan akta Notaris secara elektronik sangat kecil, mengingat UUNJ mengharuskan pembuatan akta di hadapan Notaris.

Merujuk pada ketentuan Pasal 5 ayat (1) dan (4) huruf b Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE) bahwa dokumen yang dibuat dalam bentuk akta notariil tidaklah termasuk dalam informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik. Sehingga akta minuta Notaris/PPAT yang diubah sebagai Dokumen Elektronik dengan menggunakan proses scanning melalui Sistem Hak Tanggungan Elektronik tidak memperoleh kekuatan hukum sebagai bukti yang sah menurut ketentuan UU ITE. Karena berdasarkan UU ITE Pasal 5 ayat (1) UU ITE, menyatakan bahwa: “Informasi elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah.” dan dilanjutkan dalam Pasal 5 ayat (4) UU ITE, menyatakan bahwa :

“Ketentuan mengenai Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku untuk: a. Surat yang menurut Undang-Undang harus dibuat dalam bentuk tertulis; dan b. Surat beserta dokumennya yang menurut Undang-Undang harus dibuat dalam bentuk akta notariil atau akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta.

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

Kepastian hukum dan keotentikan akta minuta yang diubah sebagai dokumen elektronik yang dibuat oleh Notaris/PPAT dalam Hak Tanggungan Elektronik akan ada ketidakjelasan serta ketimpangan dalam keabsahan akta tersebut, karena akta itu dikatakan otentik kalau dibuat secara tertulis serta dibuat di hadapan pejabat yang berwenang seperti Notaris dan ntuk keperluan legalitas maka para penandatanganan akta harus datang menghadap Notaris/PPAT dan membacakan akta dihadapan para pihak untuk menjelaskan isi dan maksud akta tersebut agar para pihak mengerti dan tidak menjadi multi tafsir setelah dibacakan akta oleh Notaris/PPAT.<sup>60</sup> Namun, di dalam Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 penyampaian APHT dan dokumen kelengkapan persyaratan melalui sistem elektronik dengan menggunakan dokumen elektronik.

Rangka memanfaatkan teknologi yang dinilai dapat meningkatkan layanan pertanahan, khususnya mengenai hak tanggungan, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut Kementerian ATR/BPN) menetapkan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020. Menurut Pasal 1 angka 7 Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang HT-el, pelayanan hak tanggungan secara elektronik adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan yang dilakukan dengan cara elektronik. Proses pelayanan hak tanggungan yang dimaksud berupa pemeliharaan data pendaftaran tanah yang meliputi

---

<sup>60</sup> Dwi Merlayani, dkk, 2020, *Kewajiban Membacakan akta Otentik Oleh Notaris Dihadapan Penghadap Dengan Konsep Cyber Notary*, Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan, Vol. 9 No. 01, hlm. 2

pendaftaran hak tanggungan, peralihan hak tanggungan, perubahan nama kreditor, penghapusan hak tanggungan dan perbaikan data.

Hak tanggungan elektronik telah berlaku nasional per tanggal 8 Juli 2020 dan dengan demikian pelayanan hak tanggungan konvensional sudah tidak bisa dilakukan lagi.<sup>61</sup> Dengan demikian, khusus akta PPAT berupa APHT, penyampaiannya hanya dapat dilakukan secara elektronik dan dengan demikian asli lembar kedua APHT disimpan di kantor PPAT sebagai warkah. Sehingga khusus dalam kaitannya dengan hak tanggungan, baik itu pendaftaran hak tanggungan, peralihan hak tanggungan, hingga roya, kantor pertanahan dewasa ini hanya menyimpan akta dan warkah dalam bentuk dokumen elektronik (*softcopy*). Dalam hal ini PPAT menyimpan seluruh asli APHT dan dengan demikian bertanggungjawab untuk memeliharanya.

Penyampaian dokumen yang berkaitan dengan pendaftaran hak tanggungan yang dilakukan secara elektronik membawa akibat hukum bagi PPAT yaitu PPAT diberi kewajiban untuk menyimpan 2 (dua) asli akta. Semula menurut ketentuan PP Peraturan Jabatan PPAT, PPAT berkewajiban untuk menyimpan 1 (satu) asli akta yaitu lembar pertama, sedangkan asli lembar kedua disampaikan ke kantor pertanahan. Hal ini bertujuan agar baik PPAT maupun kantor pertanahan memiliki bukti fisik telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai suatu hak atas tanah atau suatu hak milik atas satuan rumah susun tertentu. Kini

---

<sup>61</sup> Suhaiela Bahfein, "Mulai Hari Ini, Hak Tanggungan Elektronik Berlaku Resmi di Indonesia, 2020, <<https://properti.kompas.com/read/2020/07/08/162559521/mulai-hari-ini-hak-tanggungan-elektronik-berlaku-resmi-di-indonesia>>, [diakses pada 11/10/2021].

dengan adanya pengaturan mengenai hak tanggungan elektronik, maka PPAT menyimpan 2 (dua) asli akta yaitu lembar pertama APHT yang disimpan di kantor PPAT dalam bundel asli akta, dan lembar kedua APHT yang termasuk ke dalam bundel warkah.

Hak tanggungan, untuk mendaftarkan hak tanggungan ditujukan untuk menjamin kepastian hukum kepada pemberi dan penerima hak tanggungan dan untuk memberikan perlindungan hukum manakala salah satu pihak mengadakan tindakan-tindakan yang merugikan pihak lainnya. Sebagai contoh ketika pemberi hak tanggungan tidak dapat melunasi hutang yang dipinjamnya dari pemegang hak tanggungan, maka dengan adanya pendaftaran hak tanggungan, pemegang hak tanggungan mempunyai kekuatan hukum yang kuat untuk mendapatkan pembayaran atas piutangnya dengan cara mengeksekusi tanah yang dibebani hak tanggungan. Supaya kreditur mempunyai kedudukan yang diutamakan, maka berdasarkan SKMHT tersebut dilanjutkan dengan pembuatan APHT dan segera didaftarkan ke kantor pertanahan setempat dengan tujuan memperoleh kepastian jaminan pelunasan hutang dari si debitur tersebut. Selain untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur, pendaftaran hak tanggungan merupakan perwujudan dari asas publisitas. Pendaftaran APHT ke kantor pertanahan tempat tanah tersebut terletak. Dengan didaftarkannya hak tanggungan maka diterbitkanlah sertifikat hak tanggungan.<sup>62</sup>

---

<sup>62</sup> Urip Santoso, 2015, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah* Kencana Prenanda Media Group, Jakarta hlm. 65.

Proses pembebanan hak tanggungan yang diawali dengan pemberian hak tanggungan kemudian pendaftarannya dilakukan oleh kantor pertanahan. Dalam pemberian hak tanggungan wajib hadir dihadapan PPAT. Jika karena suatu sebab tidak dapat hadir, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan surat kuasa kantor pertanahan hak tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta otentik. Pembuatan akta yang dilakukan oleh PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan juga memberikan penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta pemberian hak tanggungan, dan prosedur pendaftaran ke kantor pertanahan yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.

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. Selain itu, sistem ini juga melayani peralihan hak tanggungan, perubahan nama kreditor dan penghapusan hak tanggungan.

Tanda tangan elektronik dalam sistem HT-el. Juga diterapkan untuk menjaga keutuhan dan keautentikan dokumen elektronik, sertifikat hak tanggungan yang diterbitkan oleh sistem HT-el 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 sebagaimana dimaksud dalam undang-undang informasi dan transaksi elektronik.

Petunjuk teknis memuat tentang tahapan-tahapan untuk melakukan pendaftaran Hak Tanggungan secara sistem elektronik. Yang dimaksud dalam tahapan-tahapannya ialah pendaftaran akun mitra kerja, verifikasi akun, menu log in, proses pendaftaran, proses konfirmasi berkas, proses pembayaran, proses perbaikan data, proses pencetakan sertifikat, serta dokumen Hak Tanggungan. Dalam UUHT bahwa mensyaratkan Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Dikarenakan untuk memenuhi salah satu asas Hak Tanggungan, yakni asas publisitas. Bahwa pendaftaran Hak Tanggungan tersebut merupakan syarat yang mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut serta mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga, atau dengan dapat disebut dengan kata lain ialah kreditur memperoleh kedudukan prefensi.<sup>63</sup>

Pelaksanaan Hak Tanggungan secara Elektronik yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo ini mengacu kepada Pasal 33

---

<sup>63</sup> Hasil wawancara dengan Ikke Lucky A, SH., selaku Notaris PPAT di Kabupaten Sukoharjo, pada tanggal 31 Agustus 2021, pukul 10.15 wib

Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 karena di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo sendiri belum menerbitkan Surat Edaran tersendiri terkait pelaksanaan Hak Tanggungan ini. Dasar pembentukan dari Peraturan Menteri ini adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengisyaratkan untuk dibuatkan buku tanah secara elektronik.

Pelaksanaan Hak Tanggungan secara Elektronik ini yang berbeda hanyalah menyangkut hubungan pendaftaran Hak Tanggungan dimana secara Konvensional beban pendaftaran Hak Tanggungan ada pada PPAT. Peraturan Menteri ini membagi tugas antara PPAT dan Kreditur, yaitu PPAT sebagai pejabat umum hanya bertugas untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan kemudian mengunggahnya ke dalam sistem elektronik mitra kerja sedangkan beban pendaftarannya ada pada kreditur dengan cara mengajukan permohonan pelayanan Hak Tanggungan elektronik melalui sistem elektronik dan menerima hasil layanan elektronik berupa sertifikat hak tanggungan elektronik beserta catatan pada sertifikat hak tanggungan elektronik pada hari ke tujuh melalui *e-mail*.

Implementasi Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kabupaten Sukoharjo dalam Konsepsi Kepastian Hukum adalah bahwa Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Kewajiban PPAT untuk melakukan pendaftaran Akta

Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 7 hari setelah ditandatangani sebagai tersebut di atas belum berjalan dengan sebagaimana mestinya. Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh kepala kantor pertanahan atas dasar data yang ada didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) serta Kelengkapan berkas lain yang diterimanya dari APHT, dengan dibuatnya buku tanah tersebut hak tanggungan yang bersangkutan baru lahir dan kreditur menjadi pemegang hak tanggungan. Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan suatu Kegiatan Pendaftaran Tanah berupa pemeliharaan data pendaftaran tanah untuk menyesuaikan yuridis dalam buku tanah dan sertifikat yaitu adanya pembebanan Hak Tanggungan atas tanah, sekaligus Pelaksanaan asas Mutakhir dalam pendaftaran untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Dalam pelaksanaannya masih mengalami kesulitan yang disebabkan oleh masih kurangnya sosialisasi kepada para Pendaftar mengenai penerapan sistem elektronik.<sup>64</sup>

Menurut penulis, implementasi pelaksanaan hak tanggungan secara elektronik di Kabupaten Sukoharjo dalam Konsepsi Kepastian Hukum dianalisa menggunakan teori kepastian hukum bahwa adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Hubungan antara keadilan dan kepastian

---

<sup>64</sup> Hasil wawancara dengan Ikke Lucky A, SH., selaku Notaris PPAT di Kabupaten Sukoharjo, pada tanggal 31 Agustus 2021, pukul 10.15 wib

hukum perlu diperhatikan. Oleh sebab itu kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dalam negara, maka hukum positif selalu harus ditaati, pun pula kalau isinya kurang adil, atau juga kurang sesuai dengan tujuan hukum. tetapi terdapat kekecualian, yakni bilamana pertentangan antara isi tata hukum dan keadilan menjadi begitu besar, sehingga tata hukum itu nampak tidak adil pada saat itu tata hukum itu boleh dilepaskan. Terdapat 4 (empat) hal mendasar dari makna kepastian hukum diantaranya ialah : Hukum positif yaitu undang-undang, Hukum didasarkan pada fakta-fakta atau hukum yang ditetapkan, Kenyataan fakta harus dirumuskan dengan jelas, sehingga menghindari kekeliruan pemaknaan dan mudan untuk dilaksanakan dan Hukum positif tidak boleh mudah berubah.

Implementasi pemberian Hak Tanggungan Secara Elektronik bagi Kreditor dan PPAT selalu diawali dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dihadapan PPAT antara Pemberi Hak Tanggungan (biasanya Debitor) dengan Kreditor (biasanya Perbankan). Pelaksanaan Layanan Ht-el di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo pelaksanaan layanan HT-el di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo adalah meningkatkan kualitas data elektronik, komitmen pengguna Layanan (mitra kerja ATR/BPN) dalam menjamin kebenaran data yang diunggah pada sistem, kegiatan sosialisasi yang berkualitas dan koordinasi antara pengguna layanan dengan petugas layanan.

## **B. Efektivitas Pelaksanaan Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kabupaten Sukoharjo**

Pengguna layanan hak tanggungan elektronik ini selain ASN pada Kementerian ATR/BPN, adalah Kreditor (biasanya Perbankan atau Perseorangan) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), merupakan salah satu Pejabat Umum di Indonesia berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. PPAT disebut sebagai Pejabat Umum<sup>65</sup> (orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum atau kegiatan tertentu) yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagaimana diatur dalam peraturan perundang undangan yang bersangkutan. Akta yang dimaksud yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dan akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan. Salah satu jenis akta yang menjadi kewenangan PPAT untuk membuatnya adalah APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan), akta inilah yang dijadikan dasar untuk menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT). Sertipikat Hak Tanggungan ini diterbitkan oleh kantor Pertanahan sebagai Tanda Bukti adanya Hak Tanggungan.

Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan diketahui yang dibebani hak tanggungan ialah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Untuk membebankan hak tanggungan,

---

<sup>65</sup> Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan Edisi Revisi, Jakarta, hlm. 469

maka perlu dibuatkan APHT oleh PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan pada kreditur tertentu. Guna mendapatkan kekuatan hukum, hak tanggungan dituangkan dalam APHT tersebut haruslah didaftarkan. Pemberlakuan dari Permen Nomor 9/2019 menyebabkan pendaftaran hak tanggungan dilakukan melalui sistem elektronik untuk lebih jelasnya pendaftaran hak tanggungan elektronik ini ada pada Pasal 3 ayat (2) “pelayanan hak tanggungan dilaksanakan secara elektronik melalui sistem HT-el”.

Hak tanggungan ini terjadi berdasarkan perjanjian pembebanan jaminan yang dituangkan dalam APHT. Hak tanggungan yang dituangkan kedalam bentuk APHT agar memiliki kekuatan hukum haruslah didaftarkan ke Kepala Badan Pertanahan. Pendaftaran hak tanggungan ini dilaksanakan melalui media elektronik setelah berlakunya Permen Nomor 9/2019 yang dilihat pada Pasal 3 ayat (1) “pelayanan hak tanggungan yang salah satunya pendaftaran hak tanggungan dilaksanakan secara elektronik melalui sistem HT-el”. Pendaftaran hak tanggungan melalui media elektronik berdasarkan Permen Nomor 9/2019 ini mengalami suatu norma konflik dengan Undang-Undang Hak Tanggungan yang mana masih tetap berlaku walaupun Permen Nomor 9/2019 telah diberlakukan. Norma konflik ini dikarenakan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan pendaftaran tidak dilakukan melalui media elektronik, Pasal 13 ayat (2) “PPAT wajib mengirimkan APHT dan dokumen lainnya kepada Kantor Pertanahan”.

Pendaftaran pada Permen Nomor 9/2019, jika ditinjau dari Undang-Undang Hak Tanggungan terjadi suatu pertentangan. Sesuai hierarki peraturan perundang-undangan Undang-Undang Hak Tanggungan memiliki hierarki lebih tinggi dari Permen Nomor 9/2019, dimana Undang-Undang Hak Tanggungan selaku Undang-Undang termasuk dari hierarki pada Pasal 7 ayat (1) huruf c Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (selanjutnya disebut UU Nomor 12/2011) sedangkan Permen Nomor 9/2019 hanya lah sebatas peraturan menteri yang tidak termasuk hierarki tersebut tetapi diakui keberadaannya serta berkekuatan hukum sepanjang dibentuk peraturan lebih tinggi atau berdasar kewenangan diatur pada Pasal 8 ayat (1) dan (2) UU Nomor 12/2011.

Teori Efektivitas Hukum merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang keberhasilan, kegagalan dan faktor-faktor yang mempengaruhi dalam pelaksanaan dan penerapan hukum. Ada tiga fokus kajian teori efektivitas hukum, yang meliputi :

1. Keberhasilan dalam pelaksanaan hukum;
2. Kegagalan di dalam pelaksanaannya; dan
3. Faktor-faktor yang mempengaruhinya.

Prinsipnya jaminan yang diikat dengan hak tanggungan akan efektif pada saat debitur pada tahapan kurang lancar dalam memenuhi kewajibannya kepada kreditur. Hal ini dapat dilihat dari upaya-upaya yang dilakukan kreditur bersama-sama dengan penjamin untuk melakukan

tindakan tertentu yang bertujuan untuk mengembalikan posisi penjamin menjadi lancar. Salah satunya dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan diatur dalam peraturan perundangundangan di Indonesia, antara lain aspek jaminan berupa hak tanggungan dalam suatu perikatan hutang-piutang adalah faktor yang sangat penting dimana syarat untuk eksekusi lelang hak tanggungan harus adanya sertipikat hak tanggungan.

Permasalahan yang sedang di hadapi oleh Indonesia dalam membangun sistim tata klola administrasi pertanahan adalah tidak terkonsolidasi dan penyamaan data yang akurat dengan menggunakan tata klola yang cepat dan cangih sehingga mudah untuk mencari dan menemukan data yang di butuhkan terkat objek tanah tersebut. Dalam hal keinginan masyarakat untuk mengajukan pinjaman pada bank yang diiringi dengan pemasangan hak tanggungan pada objek tanah sebagai objek jaminan menuntut adanya pendataan yang akuran dan cangih sehingga tidak terjadi kesalahan pendataan atau pembebanan terkat dengn data administrasi tanah objek jamianan. Sampai saat ini upaya memperbaiki struktur pendataan dan tata administrasi tanah tidak tercapai. Hal itu merupakan akibat dari rumusan kebijaksanaan yang tidak mampu mengakomodasikan faktor-faktor strategis dalam masalah pertanahan dan implementasi kebijaksanaan yang kurang konsisten. Dalam konteks demikian itu, pemahaman masalah pemasangan hak tanggungan secara komprehensif sangat diperlukan agar tindak lanjut. Kita akan mencoba menginventarisasi, mengidentifikasi dan membahas konstelasi

permasalahan di bidang pemasangan hak tanggungan yang secara empiris sangat kompleks. Sasarannya adalah adanya terobosan baru pemerintah terkait dengan menggunakan perkembangan teknologi yang ada dapat mengakomodir kebutuhan pendataan dan tata administrasi di bidang pendaftaran hak tanggungan.

Pengguna sistem Hak Tanggungan Secara Elektronik tersebut harus menjadi Pengguna Terdaftar syarat untuk menjadi pengguna Hak Tanggungan Secara Elektronik tersebut diatur dalam Pasal 7 ayat (3) yaitu meliputi:

1. Domisili elektronik;
2. Surat keterangan terdaftar di OJK;
3. Pernyataan pemenuhan persyaratan dan kriteria serta persetujuan ketentuan sebagai pengguna terdaftar; dan
4. Syarat lainnya yang ditentukan oleh Kementerian.

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 Keterangan Terdaftar di OJK.

Notaris sebagai salah satu profesi hukum merupakan satu dari beberapa elemen dalam pelaksanaan hukum yang sebagian wewenangnya adalah menerbitkan suatu dokumen yang berupa akta dengan kekuatan sebagai akta otentik. Akta Otentik ialah akta yang dibuat dan diresmikan dalam bentuk menurut hukum, oleh atau dihadapan pejabat-pejabat umum,

yang berwenang untuk berbuat demikian itu di tempat dimana akta itu dibuat.<sup>66</sup>

Sifat otentik dari akta inilah merupakan unsur yang memenuhi keinginan terwujudnya kepastian hukum tersebut. Dalam Akta otentik itu sendiri mengandung pernyataan atas hak dan kewajiban seseorang atau individu (dalam bidang Perdata) dan oleh karena itu melindungi seseorang dalam kepentingan tersebut.<sup>67</sup>

Berdasarkan kewenangan notaris sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) dengan profesinya sebagai pembuat akta autentik disertai dengan perkembangan kebutuhan masyarakat yang begitu pesat dan dinamis telah meningkatkan intensitas dan kompleksitas hubungan hukum yang tentunya memerlukan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Hal ini lah yang menjadi landasan filosofis dari terbentuknya UUJN melalui produk yang dikeluarkan oleh notaris yaitu akta autentik guna menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum setiap pengguna jasa Notaris. Ketentuan Pasal 1868 KUHPerdata yang menegaskan bahwa: <sup>3</sup>satu akta otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di

---

<sup>66</sup> M. Yahya Harahap, 2006, *Pembahasan, Permasalahan dan Penerapan KUHAP*, Sinar Grafika, Edisi Kedua, Jakarta, hlm.. 76.

<sup>67</sup> Dessy Andyaningsih, Umar Ma'ruf, 2018, *Pengalihan Hak Tanggungan Pada Perbankan Di Kabupaten Banjarnegara*, dalam *Jurnal Akta Vol 5 (1)*, Unissula, hlm 91-92

mana akta itu dibuat.<sup>68</sup> Peran Notaris sangat dibutuhkan oleh bank, hal ini juga berkaitan dengan Risiko hukum atas royalti hak tanggungan yang diagunkan oleh debitur sebagai jaminan kredit.<sup>69</sup>

Substansi dari APHT diatur dalam Pasal 11 Undang-Undang Hak Tanggungan Pendaftaran APHT dirumuskan dalam Pasal 13 hingga Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan. Setelah APHT dibuat oleh PPAT dan kemudian ditandatangani oleh para pihak, kemudian APHT tersebut bersama warkah dan sertifikat tanda bukti hak atas tanah didaftarkan di kantor pertanahan setempat. Tidak dilakukannya pencatatan akan mengakibatkan tidak berlakunya perbuatan hukum yang dikehendaki oleh para pihak terhadap pihak ketiga. Pihak ketiga boleh percaya pada publikasi yang telah dilakukan, pencatatan dalam publikasi tidak dapat dipergunakan untuk merugikan hak dan kepentingan pihak ketiga yang beritikad baik.<sup>70</sup> Hak tersebut berarti publikasi dan pencatatan diabaikan, maka para pihak tidak dapat mendalilkan hubungan yang ada diantara para pihak terhadap pihak ketiga. Berdasarkan pemaparan diatas maka dapat disampaikan pemberian hak tanggungan dapat dilakukan melalui dua cara yaitu pemberian hak tanggungan dengan SKMHT yang kemudian dilanjutkan dengan APHT, dan yang kedua dengan APHT. APHT tersebut bersama

---

<sup>68</sup> Wiranto, Maryanto, 2017, *Akibat Hukum Penandatanganan Perpanjangan Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Dibuat Oleh Notaris Tanpa Menghadirkan Kembali Para Pihak*, dalam Jurnal Akta, Vol. 4 (4), Unissula, hlm. 674

<sup>69</sup> Efty Hindaru Sudibyo, Amin Purnawan, 2017, *Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Izin Royalti Hak Tanggungan Karena Hapusnya Hutang Dalam Perspektif Kepastian Hukum*, dalam Jurnal Akta Vol. 4 (2), Unissula, hlm. 185

<sup>70</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2003, *Kebendaan Pada Umumnya*, Prenada Media, Jakarta, Hlm. 67

warkah dan sertifikat tanda bukti hak atas tanah didaftarkan di kantor pertanahan setempat paling lambat 7 (tujuh hari) setelah ditandatangani. Badan Pertanahan Nasional membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Kemudian dikeluarkan sertifikat hak tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang sudah dibebani hak tanggungan.<sup>71</sup>

Kebijakan HT-el ini dikeluarkan karena mempertimbangkan peningkatan pelayanan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan dalam rangka pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat maka perlu memanfaatkan teknologi informasi agar prosedur pelayanan Hak Tanggungan dapat terintegrasi secara elektronik sehingga menjadi lebih efektif dan efisien. Sebelum dikeluarkannya Permen ATR/KBPN 9/2019, pendaftaran Hak Tanggungan harus didaftarkan secara manual, dengan melakukan pendaftaran di loket kantor perwakilan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota/Kabupaten setempat. Namun prosedur tersebut sudah dianggap kurang efektif, karena terdapat beberapa fakta di lapangan yang terjadi seperti keterlambatan pendaftaran. Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 pasal 13 ayat (2) sudah menetapkan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberi Hak Tanggungan (APHT), Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

---

<sup>71</sup> Ariel Doni Dharmawan, Maryanto, 2018, *Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Hal Musnahnya Obyek Hak Tanggungan Karena Bencana Alam Di Kabupaten Grobogan*, dalam Jurnal Akta Vol 5 (1), Unissula, hlm. 170

wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Oleh karena itu, pemerintah mengambil langkah dengan membuat kebijakan melalui Permen ATR/KBPN 9/2019 yang kemudian dicabut dan diperbaharui dengan Permen ATR/KBPN 5/2020.

Tiga Pilar Unsur Terlaksananya Hak Tanggungan Elektronik (HT-el)

1. Tiga pilar unsur tersebut yaitu Bank, PPAT, Kantor Pertanahan, merupakan unsur SDM yang menentukan dapat terlaksananya HT-E dengan mudah dan sesuai dengan yang dihadapkan oleh pemerintah dan masyarakat. Tiga pilar unsur tersebut di atas yaitu Bank, PPAT, Kantor Pertanahan mempunyai fungsi membantu tugas pemerintah.
2. Dalam pemberian layanan HT-el perlu di tunjang dengan peralatan yang canggih yang bisa menjadi sarana penyimpanan data dan pengiriman data sehingga bisa saling terintegrasi antara kantor pertanahan daerah dengan kantor pertanahan wilayah dan kantor pertanahan pusat. Layanan HT-el merupakan bentuk pemberian pelayanan dari Kementerian ATR/BPN dalam mempermudah pelayanan kepada masyarakat dengan memanfaatkan perkembangan teknologi informasi.
3. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik selanjutnya di sebut sistem HT-el adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam

rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang di selenggarakan melalui sistim elektronik yang terintegrasi.

Penjelasan tersebut di atas memperlihatkan kemajuan pemikiran pemerintah untuk menanggulangi permasalahan kebutuhan masyarakat terkait kecepatan dan keefisienan pendaftaran hak tanggungan secara mudah, cepat dan murah, yang tentunya harus didukung oleh sumberdaya manusia yang mempunyai kemampuan dan keahlian di bidangnya siapa sajakah para pihak yang terlibat langsung dalam proses pemasangan hak tanggungan secara elektronik tersebut maka kita akan membahasnya pada bahasan di bawah ini. Pihak pihak yang terlibat langsung dalam proses pemasangan hak tanggungan elektronik adalah :

1. Bank
  - a. Memperkuat SOP Internal terkait keamanan akun layanan elektronik
  - b. Membuat SOP mengenai pencatatan HT
  - c. Mempersiapkan sistem manajemen pengelolaan dokumen sertipikat HT Elektronik
  - d. Mempersiapkan integrasi aplikasi mitra kerja (PPAT) Bank dengan ATR/BPN
  - e. Mempersiapkan penggunaan Tanda Tangan Elektronik
  - f. Mengupayakan otomatis pembayaran PNBPN (*digital economy*)
2. PPAT
  - a. IPPAT melakukan MOU dan PKS dengan Dukcapil

- b. Melakukan pengecekan subjek pemohon HT Elektronik menggunakan KTP reader
- c. Memeriksa plotting sertifikat melalui aplikasi Sentuh Tanahku
- d. Mempersiapkan diri untuk penggunaan tanda tangan elektronik
- e. Mempertimbangkan penggunaan akta elektronik

### 3. Kantor Pertanahan

- a. Kantor Pertanahan wajib memvalidasi seluruh data tekstual dan spasial dalam KKP;
- b. Memperbanyak jumlah pengguna layanan HT Elektronik;
- c. Memperkuat SOP Internal terkait keamanan akun layanan elektronik;
- d. Mengoptimalkan *crowdsourcing* untuk pemetaan partisipatif;
- e. Memaksimalkan jumlah user tervalidasi di aplikasi Sentuh;
- f. Meningkatkan kompetensi digital pegawai ASN

Ketiga pihak yang terlibat langsung dengan pemasangan hak tanggungan secara elektronik maka ketiga pihak tersebut wajib memiliki kemampuan yang sesuai dengan kebutuhan penggunaan sistem komputerisasi HT-E sehingga dalam teknisnya ke tiga unsur tersebut dapat melaksanakan tugas masing-masing dengan baik dan juga dapat memahami peran dan tanggung jawab sesuai dengan posisinya masing-masing.

HT-el merupakan kebijakan baru yang dikeluarkan oleh pemerintah sebagai upaya untuk meningkatkan efektivitas kinerja dan kualitas dalam melayani masyarakat. Dapat mengetahui secara langsung fakta-fakta yang

terjadi mengenai HT-el, sehingga dapat melihat apakah kebijakan yang dikeluarkan oleh pemerintah sudah sesuai dengan tujuan yang menginginkan efektivitas kerja lebih cepat dan efisien.<sup>72</sup>

Permohonan pelayanan HT-el dilakukan oleh kreditor melalui sistem 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 di atas dilakukan oleh PPAT melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan sistem HT-el. Seluruh dokumen kelengkapan persyaratan wajib disimpan oleh PPAT. Dalam penyampaian dokumen kelengkapan persyaratan, PPAT juga harus melengkapi dokumen kelengkapan persyaratan tersebut dengan surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan sesuai dengan format sesuai dengan lampiran Permen ATR/BPN 5/2020.

Pelaksanaan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan kepada Bank tidak terlepas dari peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kegiatan antara bank dan debitur yang melakukan peralihan jaminan Hak Tanggungan tersebut sangat berkepentingan untuk membuat suatu perjanjian diantara mereka. Dari pandangan perbankan, akta Notaris

---

<sup>72</sup> Hasil wawancara dengan Prafidya Mayhendra Putra, SH., MKn, selaku Notaris PPAT di Kabupaten Sukoharjo, pada tanggal 31 Agustus 2021, pukul 11.30 wib

merupakan alat bukti yang kuat dan menjadi perlindungan bagi bank dalam perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok dari perjanjian jaminan Hak Tanggungan.<sup>73</sup>

Hadirnya sistem online harusnya menjadikan suatu pekerjaan lebih mudah, lebih cepat dan efektif diselesaikan. Efektivitas adalah seberapa jauh tercapainya suatu tujuan yang terlebih dahulu ditentukan. Efektif secara singkat berarti pengaruhnya, akibatnya, ataupun kesannya. Dalam tesis ini, efektivitas yang dibahas adalah terhadap PPAT dalam membantu pelaksanaan tugas jabatannya yaitu melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah secara khusus pendaftaran tanah kedua kali. Karena salah satu tujuan Aplikasi Layanan Online Kantor Pertanahan yaitu memudahkan pekerjaan PPAT. Kemudahan yang diberikan dengan pengurusan tanah berbasis online seharusnya bisa dirasakan perbedaannya dengan nyata oleh seluruh PPAT, namun tampaknya belum bisa karena kemudahan yang diharapkan tidak maksimal dalam praktiknya. Jadi sebenarnya masih dipertanyakan kemudahan bagaimana yang diperoleh PPAT dengan diadakannya sistem yang baru ini.<sup>74</sup>

Pengguna layanan terdaftar dalam sistem HT-el, maka pengguna terdaftar dapat langsung mendaftarkan permohonan terhadap hak tanggungan melalui sistem dengan melengkapi persyaratan yang sudah

---

<sup>73</sup> Sulistiani, Jawade Hafidz, 2017, *Kerjasama Notaris PPAT Terhadap Bank Di Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan*, dalam Jurnal AKta, Volume 4 (4), Published by Master Of Notarial Laws, Faculty of Law Unissula, hlm. 707, <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2514/1877>

<sup>74</sup> Hasil wawancara dengan Prafidya Mayhendra Putra, SH., MKn, selaku Notaris PPAT di Kabupaten Sukoharjo, pada tanggal 31 Agustus 2021, pukul 11.30 wib

diatur dalam perundang-undangan, surat pernyataan berupa sahnya pertanggung jawaban, beserta kesungguhan dari data dokumen elektronik yang akan didaftarkan dimana ketiganya didaftarkan dengan wujud dokumen elektronik sebagaimana dipaparkan pasal 9 ayat (1), (2), (3) dan (4) Permen No. 9 Tahun 2019. Setelah permohonan tersebut diverifikasi sistem HT-el maka terdapat suatu bukti pendaftaran yang dikeluarkan dimana mencakup : nomor berkas dan tanggal pendaftaran; identitas pemohon; serta kode pembayaran untuk biaya dalam pelayanan. Sesudah memperoleh kode pembayaran, pemohon melakukan pembayaran paling lama 3 hari setelah tanggal pendaftaran melalui bank persepsi sebagaimana dijelaskan dalam pasal 12 ayat (2) Permen No.9 Tahun 2019. Sesudah biaya layanan dibayarkan dan telah terkonfirmasi pada sistem HT-el maka permohonan hak tanggungan akan diproses.

Efektivitas Pelaksanaan Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kabupaten Sukoharjo adalah dengan adanya kebijakan berbasis elektronik tersebut maka sangat efektif dan efisien bagi seluruh pihak terkait yaitu Masyarakat, PPAT, Bank, dan Pemerintah dalam proses Pendaftaran Hak Tanggungan.

Menurut penulis, Efektivitas Pelaksanaan Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kabupaten Sukoharjo di analisis menggunakan teori efektivitas hukum bahwa hukum mengandung unsur keadilan, kepastian dan kemanfaatan. Dalam praktik penerapannya tidak jarang terjadi pertentangan antara kepastian hukum dan keadilan. Kepastian hukum sifatnya konkret

seseorang berwujud nyata, sedangkan keadilan bersifat abstrak sehingga ketika hakim memutuskan suatu perkara secara penerapan undang-undang saja, maka ada kalanya nilai keadilan itu tidak tercapai. Aparatur penegak hukum melingkupi pengertian mengenai insitusi penegak hukum dan aparat penegak hukum, sedangkan aparat penegak hukum dalam arti sempit dimulai dari kepolisian, kejaksaan, kehakiman, penasehat hukum dan petugas sipil lembaga permasyarakatan. Fasilitas pendukung secara sederhana dapat dirumuskan sebagai sarana untuk mencapai tujuan. Ruangannya terutama adalah sarana fisik yang berfungsi sebagai faktor pendukung. Penegak hukum bertujuan untuk mencapai kedamaian dalam masyarakat. Masyarakat mempunyai pendapat-pendapat tertentu mengenai hukum. Artinya, efektivitas hukum juga bergantung pada kemauan dan kesadaran hukum masyarakat.

Efektivitas layanan HT-*el* di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo memperoleh respon yang baik. Hal ini dibuktikan dengan tanggapan yang baik pada parameter *Tangibles* (wujud), *Reliability* (kehandalan), *Responsiviness* (kecepatan menanggapi), *Assurance* (jaminan), dan *Emphaty* (kesediaan memahami). Meskipun terdapat beberapa keluhan terkait pelaksanaan namun pada pelaksanaannya hak tersebut tidak mengganggu proses layanan HT-*el* selanjutnya. Respon baik dari pengguna layanan terhadap pelaksanaan Layanan HT-*el* sebagai bentuk bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo telah menerapkan pelayanan prima sehingga terciptanya kepuasan masyarakat sebagai

penerima layanan. Hal tersebut menjadi sumbangsi merubah citra negatif pada layanan Kantor Pertanahan.

### C. Pembuatan Akta Hak Tanggungan

## PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

....., **S.H.**

DAERAH KERJA : .....

SK. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Nomor : .....

Tanggal .....

Jl. ....

### AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

Nomor 01/2013.

*Lembar Pertama/Kedua*

Pada hari ini, ..... Tanggal..... (.....)  
Bulan ..... tahun ..... (.....);-----  
hadir dihadapan Saya ..... Sarjana Hukum, -----  
yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan ---  
---Nasional Republik Indonesia tanggal ..... -----  
Nomor .../...../.../...., diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta  
Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam  
Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang  
Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja ..... dan  
berkantor di ....., dengan dihadiri oleh saksi-saksi  
yang Saya, PPAT kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta  
ini : -----  
I.1.Tuan/Nyonya/Nona ....., lahir di ....., warga negara .....,  
bertempat tinggal di ....., pemegang nomor induk kependudukan  
.....Pemegang hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah  
Susun yang akan dibebani Hak Tanggungan, selanjutnya disebut

**“Pemegang Hak”**; -----  
 2. Tuan/Nyonya/Nona lahir di ....., warga negara ....., bertempat tinggal di ....., pemegang nomor induk kependudukan ..... selaku Pemberi Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut **“Pihak Pertama”**. -----

II. .Tuan/Nyonya/Nona .....-----  
 selaku Penerima Hak Tanggungan, yang setelah Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar pada Kantor Pertanahan setempat akan bertindak sebagai Pemegang Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut **“Pihak Kedua”**. -----

Para Penghadap dikenal oleh Saya PPAT dari identitasnya. -----

Para Pihak menerangkan : -----

bahwa oleh Pihak Kedua dan ..... selaku Debitor, telah dibuat dan ditandatangani perjanjian utang piutang yang dibuktikan dengan : -----

- akta tanggal ..... Nomor ....., dibuat dihadapan-----  
 ....., Sarjana Hukum, Notaris di ....., yang salinan-----  
 resminya diperlihatkan kepada Saya, PPAT;-----
- akta di bawah tangan yang bermeterai cukup, dibuat di-----  
 Jakarta, tanggal ..... Nomor ....., yang aslinya-----  
 diperlihatkan kepada Saya, PPAT; -----

- bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitor sejumlah Rp .../sejumlah uang yang dapat ditentukan dikemudian hari berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaruannya (selanjutnya disebut **“Perjanjian Utang Piutang”**) sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp ( ..... ), oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua, yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya atas Objek/Objek-Objek berupa ..... ( ..... ) hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang diuraikan di bawah ini : -----

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Nomor ..../....., atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal ..... Nomor ...../....., seluas ..... (.....), terdaftar atas nama ....., dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)

....., dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP)

..... ;-----

terletak di : -----

- Provinsi : ..... ;-----
- Kabupaten : ..... ;-----
- Kecamatan : ..... ;-----
- Desa : ..... ;-----
- Jalan : ..... ;-----

yang diperoleh oleh Pihak Pertama berdasarkan : -----

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas sebagian tanah Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Nomor dengan Nomor ----- Identifikasi Bidang Tanah (NIB) ....., dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) ....., yaitu seluas ..... (.....), terdaftar atas nama ....., dengan batas-batas : -----

- sebelah Utara : ..... ;-----
- sebelah Barat : ..... ;-----
- sebelah Selatan : ..... ;-----
- sebelah Timur : ..... ;-----

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Peta Bidang tanggal .... Nomor .... / ....., yang dilampirkan pada akta ini, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) .....

terletak di : -----

- Provinsi : ..... ;-----
- Kabupaten/Kota : ..... ;-----
- Kecamatan : ..... ;-----
- Desa/Kelurahan : ..... ;-----
- Jalan : ..... ;-----

yang diperoleh oleh Pihak Pertama berdasarkan : -----

- Hak Milik atas sebidang tanah Persil Nomor ..... Blok ..... Kohir ..... seluas ..... (.....), terdaftar atas nama ....., dengan batas-batas :

- sebelah Utara : ..... ;-----
- sebelah Barat : ..... ;-----
- sebelah Selatan : ..... ;-----
- sebelah Timur : ..... ;-----

sebagaimana diuraikan dalam Peta Bidang tanggal .....  
 Nomor ...../..... , yang dilampirkan pada akta ini, dengan  
 Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) ..... dan Surat  
 Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan  
 (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP)

..... , -----  
 terletak di : -----

- Provinsi : ..... ; -----
- Kabupaten/Kota : ..... ; -----
- Kecamatan : ..... ; -----
- Desa/Kelurahan : ..... ; -----
- Jalan : ..... ; -----

yang diperoleh oleh Pihak Pertama berdasarkan : -----

- Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor .....

terletak di :

- Provinsi : ..... ; -----
- Kabupaten/Kota : ..... ; -----
- Kecamatan : ..... ; -----
- Desa/Kelurahan : ..... ; -----
- Jalan : ..... ; -----

Sertipikat dan bukti pemilikan ..... yang disebutkan di  
 atas diserahkan kepada Saya, PPAT, untuk keperluan pendaftaran  
 hak, pendaftaran peralihan hak, dan pendaftaran Hak Tanggungan  
 yang diberikan dengan akta ini. -----

Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas meliputi juga : -----

Untuk selanjutnya hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah  
 Susun dan benda-benda lain tersebut di atas disebut sebagai  
**“Objek Hak Tanggungan”** yang oleh Pihak Pertama dinyatakan  
 sebagai miliknya. -----

Para pihak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di atas  
 menerangkan, bahwa pemberian Hak Tanggungan tersebut  
 disetujui dan diperjanjikan dengan ketentuan-ketentuan sebagai  
 berikut : -----

### **Pasal 1.**

Pihak Pertama menjamin bahwa semua Objek Hak Tanggungan  
 tersebut di atas, betul milik Pihak Pertama, tidak tersangkut  
 dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari  
 beban-beban apapun yang tidak tercatat.



menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Objek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak Objek Hak Tanggungan yang bersangkutan; -----

- Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :
  - a. menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian; -----
  - b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan; -----
  - c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi; -----
  - d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan; -----
  - e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; dan -
  - f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut. -----
- Pihak Kedua sebagai pemegang Hak Tanggungan Pertama atas Objek Hak Tanggungan tidak akan membersihkan Hak Tanggungan tersebut kecuali dengan persetujuan dari Pemegang Hak Tanggungan Kedua dan seterusnya, walaupun sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan Pertama; -----
- Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas Objek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga; -----
- Dalam hal Objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pihak Pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak Pihak Pertama atas Objek Hak Tanggungan berakhir, Pihak Kedua dengan akta ini oleh Pihak

Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari Pemerintah dan/atau Pihak Ketiga lainnya, untuk itu menandatangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta dipandang baik oleh Pihak Kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian uang ganti rugi dan lain-lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya; -----

- Pihak Pertama akan mengasuransikan Objek Hak Tanggungan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua dengan syarat-syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, dengan ketentuan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi pada waktu dan sebagaimana mestinya; Dalam hal terjadi kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas Objek Hak Tanggungan Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitor; -----
- Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu diberi kuasa, untuk, atas biaya Pihak Pertama, melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan Objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas Objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi Objek Hak Tanggungan; -----
- Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Objek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Objek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada

waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Objek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya; -----

- Sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi Objek Hak Tanggungan akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak-haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan dan untuk itu Pihak Pertama dengan akta ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menerima sertipikat tersebut dari Kantor Pertanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftar; -----

### **Pasal 3.**

Untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan sebagaimana diuraikan dalam Pasal 2, Pihak Pertama dengan akta ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua, yang menyatakan menerimanya untuk menghadap di hadapan pejabat-pejabat pada instansi yang berwenang, memberikan keterangan, menandatangani formulir/surat, menerima segala surat berharga dan lain surat serta membayar semua biaya dan menerima hak segala uang pembayaran serta melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan tersebut. -----

### **Pasal 4.**

Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Pengadilan Negeri .....

### **Pasal 5.**

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh .....

Akhirnya hadir juga dihadapan Saya, PPAT dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan disebutkan pada akhir akta ini : -----

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui pemberian hak tanggungan dalam akta ini. -----

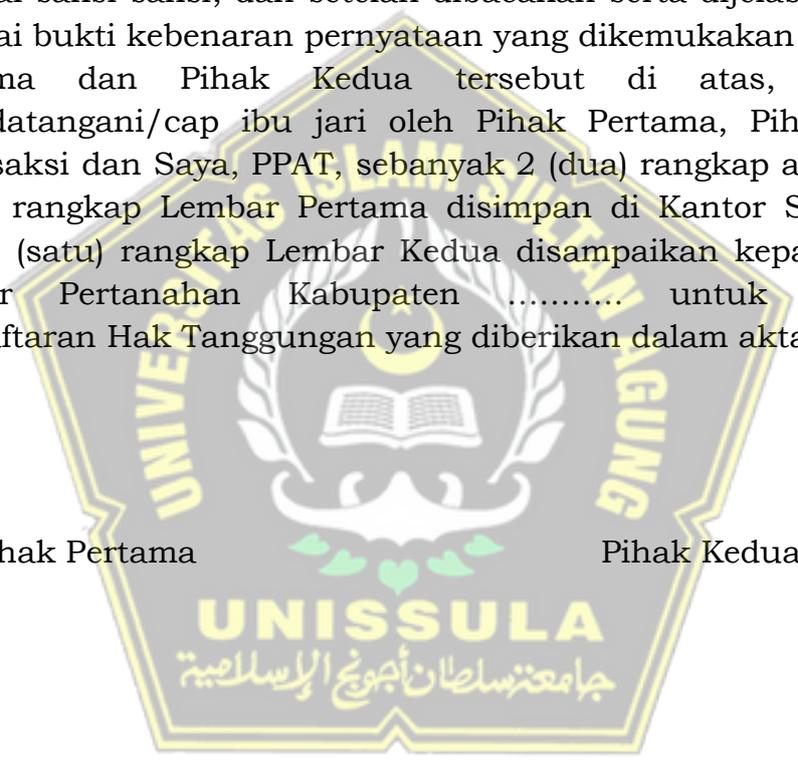
Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

1. Tuan/Nyonya/Nona ....., Warga Negara Indonesia , bertempat tinggal di ....., pemegang Nomor Induk Kependudukan : -----
2. Tuan/Nyonya/Nona ....., Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di ..... Nomor ....., Nomor Induk Kependudukan : -----

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan Saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap Lembar Pertama disimpan di Kantor Saya, PPAT dan 1 (satu) rangkap Lembar Kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten ..... untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dalam akta ini.-----

Pihak Pertama

Pihak Kedua



Persetujuan .....

Persetujuan .....

.....

.....

Saksi

Saksi

Pejabat Pembuat Akta Tanah



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Dari penjelasan yang telah penulis uraikan diatas dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Implementasi Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kabupaten Sukoharjo dalam Konsepsi Kepastian Hukum bahwa Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Kewajiban PPAT untuk melakukan pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 7 hari setelah ditandatangani sebagai tersebut di atas belum berjalan dengan sebagaimana mestinya. Implementasi pemberian Hak Tanggungan Secara Elektronik bagi Kreditor dan PPAT selalu diawali dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dihadapan PPAT antara Pemberi Hak Tanggungan (biasanya Debitor) dengan Kreditor (biasanya Perbankan). Pelaksanaan Layanan Ht-*el* di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo pelaksanaan layanan HT-*el* di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo adalah meningkatkan kualitas data elektronik, komitmen pengguna Layanan (mitra kerja ATR/BPN) dalam menjamin kebenaran data yang diunggah pada sistem, kegiatan sosialisasi yang berkualitas dan koordinasi antara pengguna layanan dengan petugas layanan.

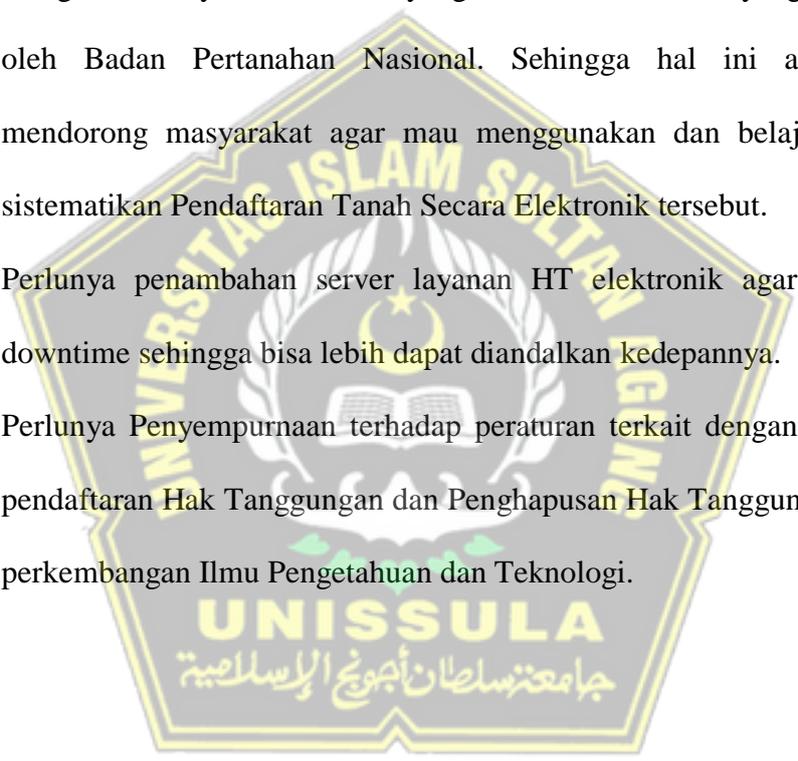
Pelaksanaan Hak Tanggungan secara Elektronik yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo ini mengacu kepada Pasal 33 Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 karena di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo sendiri belum menerbitkan Surat Edaran tersendiri terkait pelaksanaan Hak Tanggungan ini. Dasar pembentukan dari Peraturan Menteri ini adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengisyaratkan untuk dibuatkan buku tanah secara elektronik.

2. Efektivitas Pelaksanaan Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kabupaten Sukoharjo adalah dengan adanya kebijakan berbasis elektronik tersebut maka sangat efektif dan efisien bagi seluruh pihak terkait yaitu Masyarakat, PPAT, Bank, dan Pemerintah dalam proses Pendaftaran Hak Tanggungan. Efektivitas layanan HT-*el* di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo memperoleh respon yang baik. Hal ini dibuktikan dengan tanggapan yang baik pada parameter *Tangibles* (wujud), *Reliability* (kehandalan), *Responsiviness* (kecepatan menanggapi), *Assurance* (jaminan), dan *Emphaty* (kesediaan memahami). Meskipun terdapat beberapa keluhan terkait pelaksanaan namun pada pelaksanaannya hak tersebut tidak mengganggu proses layanan HT-*el* selanjutnya. Respon baik dari pengguna layanan terhadap pelaksanaan Layanan HT-*el* sebagai bentuk bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo telah menerapkan pelayanan prima sehingga terciptanya kepuasan masyarakat sebagai

penerima layanan. Hal tersebut menjadi sumbangsi merubah citra negatif pada layanan Kantor Pertanahan.

## **B. Saran**

1. Perlunya penekanan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk ikut serta berperan aktif memberikan edukasi kepada masyarakat mengenai adanya sistem baru yang berbasis elektronik yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Sehingga hal ini akan mampu mendorong masyarakat agar mau menggunakan dan belajar mengenai sistematika Pendaftaran Tanah Secara Elektronik tersebut.
2. Perlunya penambahan server layanan HT elektronik agar mengurangi downtime sehingga bisa lebih dapat diandalkan kedepannya.
3. Perlunya Penyempurnaan terhadap peraturan terkait dengan pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan dan Penghapusan Hak Tanggungan terhadap perkembangan Ilmu Pengetahuan dan Teknologi.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Al Qur'an

QS. Al-Baqarah

### B. Buku

- Abdul Majid, 2014, *Implementasi Kurikulum 2013 Kajian Teoritis dan Praktis*, Interes Media, Bandung
- Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta
- Anggara, et.al., 2010, *Kontroversi UU ITE: Menggugat Pencemaran Nama Baik di Dunia Maya*, Penebar Swadaya, Jakarta
- Arikunto, Suharsimi. 2002. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Rineka Cipta, Jakarta
- Arnold Toynbee. 1968, *The Industrial Revolution*. Beacon Press, USA
- Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan Edisi Revisi, Jakarta,
- Dewan Syariah Nasional MUI, 2005, *Konsep & Implementasi Bank Syariah*, Renaisan, Jakarta
- Edmon Makarim, 2004, *Kompilasi Hukum Telematika*, Raja Grafindo, Jakarta,
- Eugenia Liliawati Mulyono, 2003, *Tinjauan Yuridis Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dalam Kaitannya dengan Pemberian Kredit oleh Perbankan*, Harvarindo, Jakarta
- Ghufron A.M. As'adi, 2002, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Cet. I, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Gunawan Widjaja-Kartini Mulyadi, 2008. *Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta
- Gustav Radbruch, 1961, *Einfuehrung In Die Rechtswissenschaft*, Koehler Verlag, Stuttgart,
- Hendi Suhendi, 2002, *Fiqh Muamalah*, Cet.I, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Ibrahim Lubis, 1995, *Ekonomi Islam Suatu Pengantar*, Kalam Mulia, Jakarta

- Iman Sjahputra, 2002, *Problematika Hukum Internet Indonesia*, Prenhallindo, Jakarta
- Kamus Besar Bahasa Indonesia, 2002, Balai Pustaka, Jakarta
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2003, *Kebendaan Pada Umumnya*, Prenada Media, Jakarta
- Khuzdaifah Dimyanti, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, UMS-Pers, Surakarta,
- Klaus Schwab, 2019, *Revolusi Industri Keempat*. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta,
- Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, 2009, *Bab XIV tentang Rahn*, Kencana, Jakarta
- M. Yahya Harahap, 2006, *Pembahasan, Permasalahan dan Penerapan KUHAP*, Sinar Grafika, Edisi Kedua, Jakarta
- Muhammad Fathurrohman dan Sulistyorini, 2012, *Implementasi Manajemen Peningkatan Mutu Pendidikan Islam Peningkatan Lembaga Pendidikan Islam Secara Holistik*, Teras, Yogyakarta
- Munir Fuady, 2002, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Nawawi dan M. Hadari, 1992, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta
- Nasrun Haroen, 2000, *Fiqh Muamalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta
- P. Joko Subagyo, 1997, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, (selanjutnya disingkat Peter Mahmud Marzuki I)
- Purwahid Patrik dan Kashadi, 2006, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang
- Purwanto dan Sulistyastuti, 1991, *Analisis Kebijakan dari Formulasi ke Implementasi Kebijakan*, Bumi Aksara Jakarta
- Rachmadi Usman, 1999, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta

- Salim HS, 2017. *Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada. Jakarta
- Shidarta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Revika Aditama, Bandung
- Soehino, 1998, *Ilmu Negara*. Liberty, Yogyakarta.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1983, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta
- \_\_\_\_\_, 1982, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta
- \_\_\_\_\_, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta,
- \_\_\_\_\_, 2005, *Faktor-Faktor yang Memengaruhi Penengak Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- \_\_\_\_\_, 2007, *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Sugiyono. 2010. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Alfabeta. Bandung
- Theo Huijbers, 1982, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta
- Urip Santoso, 2015, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah Kencana* Prenanda Media Group, Jakarta

### C. Jurnal

- Ariel Doni Dharmawan, Maryanto, 2018, *Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Hal Musnahnya Obyek Hak Tanggungan Karena Bencana Alam Di Kabupaten Grobogan*, dalam Jurnal Akta Vol 5 (1), Unissula
- Dessy Andiyaningsih, Umar Ma'ruf, 2018, *Pengalihan Hak Tanggungan Pada Perbankan Di Kabupaten Banjarnegara*, dalam Jurnal Akta Vol 5 (1), Unissula
- Dwi Merlayani, dkk, 2020, *Kewajiban Membacakan akta Otentik Oleh Notaris Dihadapan Penghadap Dengan Konsep Cyber Notary*, Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan, Vol. 9 No. 01, hlm. 2

- Edison H Manurung, 2019, *Peran Hukum dan Tantangan Penegak Hukum Dalam Menghadapi Era Revolusi Industri 4.0*, Volume 1 (2)
- Efty Hindaru Sudiby, Amin Purnawan, 2017, *Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Karena Hapusnya Hutang Dalam Perspektif Kepastian Hukum*, dalam Jurnal Akta Vol. 4 (2), Unissula
- IGA Gangga Santi Dewi, Mira Novana, 2020, *Kebijakan Penjaminan Tanah Melalui Hak Tanggungan di Indonesia*, Jurnal Law Development & Justice Review, Vol. 3 No. 1
- Nadia Imanda, “*Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*”, Jurnal Hukum Kenotariatan, Notaire, Vol. 3 No. 1 Februari 2020, hlm. 158
- Setyaningsih, Anis Mashdurohatun, *Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto*, Jurnal Akta, Vol. 5 No 1
- Sulistiani, Jawade Hafidz, 2017, *Kerjasama Notaris PPAT Terhadap Bank Di Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan*, dalam Jurnal AKta, Volume 4 (4), Published by Master Of Notarial Laws, Faculty of Law Unissula, hlm. 707, <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2514/1877>
- Wiranto, Maryanto, 2017, *Akibat Hukum Penandatanganan Perpanjangan Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Dibuat Oleh Notaris Tanpa Menghadirkan Kembali Para Pihak*, dalam Jurnal Akta, Vol. 4 (4), Unissula, hlm. 674

#### **D. Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik;

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

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

#### E. Internet

Bernadetha Aurelia Oktavira, Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik, <https://m.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5d78bcd61c63c/mekanisme-pendaftaran-hak-tanggungan-secara-elektronik/>, diakses pada tanggal 8 September 2021, Pukul 23.37 WIB

Ghufrodimyati.blogspot.co.id/2014/05/pengkur-9-implementasi-kurikulum.html?m=1 Diunduh Pada 12 September 2021 Pukul 12.44 WIB

<https://kominfo.go.id/content/detail/21128/kementerian-atr/bpn-luncurkan-layananelektronik/0/berita>, di akses pada tanggal 25 September 2021, pukul 20.13 WIB

I Made Pria Dharsana I Gusti Agung Jordika Pramanditya, <https://notarymagazine.com/kedudukan-dan-kepastian-hukum-ht-elektronik/>

Suhaiela Bahfein, "Mulai Hari Ini, Hak Tanggungan Elektronik Berlaku Resmi di Indonesia, 2020, <<https://properti.kompas.com/read/2020/07/08/162559521/mulai-hari-ini-hak-tanggungan-elektronik-berlaku-resmi-di-indonesia>>, diakses pada tanggal 11 Oktober 2021, Pukul 20.37 WIB