

EFEKTIVITAS PELAKSANAAN PENDAFTARAN

HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK

(Studi Kasus di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ngawi)

TESIS



Oleh :

Endah Subekti Tri Astuti

NIM : 21301900121

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2022

EFEKTIVITAS PELAKSANAAN PENDAFTARAN

HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK

(Studi Kasus di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ngawi)

TESIS

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)



PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2022

EFEKTIVITAS PELAKSANAAN PENDAFTARAN

HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK

(Studi Kasus di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ngawi)

TESIS

Oleh :

Endah Subekti Tri Astuti

NIM : 21301900121

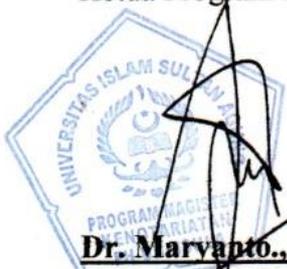
Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh,

Pembimbing I
Tanggal,


Dr. Widayati., S.H., M.H
NIDN: 06-2006-6801

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn)



Dr. Marvanto., S.H., M.H.
NIDN. 06-2908-6301

EFEKTIVITAS PELAKSANAAN PENDAFTARAN

HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK

(Studi Kasus di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ngawi)

TESIS

Oleh :

Endah Subekti Tri Astuti

NIM : 21301900121

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 11 Februari 2022
Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji
Ketua,


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

NIDN.06-0503-6205

Anggota


Dr. Widayati., S.H., M.H

NIDN: 06-2006-6801

Anggota


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

NIDN. 06-0707-7601

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn)


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

NIDN. 06-2908-6301

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Endah Subekti Tri Astuti

NIM. : 21301900121

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik (Studi Kasus di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ngawi)” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang,

2022

Yang Menyatakan



Endah Subekti Tri Astuti
21301900121

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Endah Subekti Tri Astuti
NIM. : 21301900121
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

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

“Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik (Studi Kasus di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ngawi)”

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya 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,

2022

Yang Menyatakan



Endah Subekti Tri Astuti
21301900121

MOTTO

“Maka sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. Maka apabila engkau telah selesai (dari sesuatu urusan), tetaplah bekerja keras (untuk urusan yang lain). Dan hanya kepada Tuhanmulah engkau berharap.” (QS. Al-Insyirah,6-8)

*"Hukum bernilai bukan karena itu adalah Hukum,
melainkan karena ada kebaikan di dalamnya."*

PERSEMBAHAN

Penulisan Hukum ini kupersembahkan untuk :

1. Bapak dan Ibu tercinta, Terimakasih atas nasehat dan kasih sayang mu dalam mendidiku dan senantiasa memanjatkan doa atas kesuksesan anakmu pada sang Ilahi.
2. Suamiku ku dan anak-anak ku tercinta yang selalu ku banggakan, terimakasih atas motivasi selama kuliah.
3. Terima kasih Rekan-rekan kerja dan teman-teman kuliah yang memberikan motivasi selama kuliah.
4. Semuanya yang memberikan semangat dan inspirasi kepada penulis.

KATA PENGANTAR

Puji dan rasa syukur saya panjatkan kepada kehadiran Tuhan Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang karena berkat rahmat dan karunia-Nya saya mendapat menyelesaikan tesis dengan judul “Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik (Studi Kasus di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ngawi)”.

Pada kesempatan ini dengan segenap rasa hormat dan ketulusan serta kerendahan hati, kiranya perkenankan saya untuk menghaturkan ucapan terimakasih yang tak terhingga kepada pihak-pihak yang membantu dan memberikan dukungan, bimbingan saran, serta motivasi dalam penulisan dan penyusunan tesis ini, yaitu kepada:

1. Prof. Dr. Gunarto, S.H., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang, serta selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Maryanto, S.H, M.H., selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universtas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H.,M.H, selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universtas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Widayati., S.H.,M.H selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa mneluangkan waktu untuk memberikan saya

bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan Tesis ini.

5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum, khususnya Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu, terima kasih banyak atas ilmu dan bimbingannya yang telah diberikan kepada penulis selama penulis berkuliah di Fakultas Hukum Islam Sultan Agung Semarang.
6. Seluruh Bapak dan Ibu staf maupun karyawan di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Teman-teman seperjuangan Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Keluarga dan seluruh pihak yang telah membantu dan mendukung penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini, yang nama-namanya tidak bisa penulis sebutkan satu per satu.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tesis ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun. Penulis berharap semoga tesis ini dapat membawa manfaat bagi penulis maupun bagi para pembaca dan apabila di dalam tesis ini terdapat kekeliruan, penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya.

Penulis,

Endah Subekti Tri Astuti

ABSTRAK

Kebutuhan akan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik dengan adanya berbagai macam kelemahan perihal pengelolaan pendaftaran Hak Tanggungan berbasis digital, pada perkembangannya akan melahirkan ketidakefektivan di masyarakat. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis: 1) Efektivitas pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik saat ini. 2) Faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik saat ini. 3) Pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik yang efektif di masa yang akan datang.

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam membahas masalah penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif. Spesifikasi penelitian yang dipergunakan adalah penelitian deskriptif analitis. Jenis data menggunakan data sekunder. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif.

Hasil penelitian disimpulkan : 1) Efektivitas pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik saat ini belum sepenuhnya efektif, dikarenakan masih terdapat beberapa hambatan atau kendala. Pendaftaran hak tanggungan elektronik belum semua dilakukan sesuai dengan prosedur yang tertera pada Juknis HT-el. Namun agar hukum dapat berlaku secara efektif tentunya kendala-kendala baik yang terjadi secara internal maupun eksternal terkait dengan implementasi dari pendaftaran hak tanggungan mempergunakan sarana elektronik maka perlu dicarikan solusi untuk mengatasi kendala-kendala yang terjadi tersebut. Setelah melalui berbagai kendala dalam melaksanakan pendaftaran secara elektronik, akan tetapi secara umum sejak berlakunya pendaftaran secara elektronik lebih efektif dan efisien ditengah pandemi covid-19. Hambatan terus diupayakan untuk diatasi agar semua berjalan lancar. 2) Faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik saat ini terdiri dari faktor yuridis dan non yuridis. Faktor yuridis misalnya pengecekan dokumen yang memakan waktu lama, dan aplikasi HT elektronik yang masih sering eror, sedangkan faktor non yuridis misalnya banyak PPAT yang belum terverifikasi sehingga belum bisa mengakses aplikasi HT-el, SDM perbankan yang masih lambat, dan PPAT yang belum antusias dalam pelayanan HT-el karena dianggap lebih sulit. 3). Pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik yang efektif di masa yang akan datang harus dapat menjamin perlindungan hukum bagi masyarakat. Prinsipnya regulasi hukum jaminan hak atas tanah dengan pelayanan terintegrasi Hak Tanggungan Elektronik harus memberikan manfaat positif bagi masyarakat, Perbankan / kreditur dan PPAT. Pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik yang efektif harus diikuti dengan penegakan pemberlakuan PMATR/BPN nomor 5 tahun 2020 serta kesiapan semua pihak termasuk kesiapan SDM dan perangkat elektronik.

Kata Kunci : Efektivitas, Hak Tanggungan, Elektronik

ABSTRACT

The need for electronic registration of Mortgage Rights with the various weaknesses regarding the management of digital-based Mortgage registration, in its development will give birth to ineffectiveness in the community. The objectives of this study are to identify and analyze: 1) The effectiveness of the current electronic mortgage registration implementation. 2) Factors that affect the effectiveness of the current implementation of electronic mortgage registration. 3) Implementation of effective electronic mortgage registration in the future.

The approach method used in discussing this research problem is a normative juridical approach. The specification of the research used is descriptive analytical research. This type of data uses secondary data. The data analysis method used in this research is qualitative data analysis.

The results of the study concluded: 1) The effectiveness of the implementation of electronic mortgage registration is currently not fully effective, because there are still some obstacles or obstacles. Not all registrations of electronic mortgage rights have been carried out in accordance with the procedures stated in the Technical Guidelines for HT-el. However, in order for the law to apply effectively, of course, both internal and external obstacles related to the implementation of mortgage registration using electronic means, it is necessary to find a solution to overcome these obstacles. After going through various obstacles in carrying out electronic registration, but in general since the entry into force of electronic registration it is more effective and efficient in the midst of the covid-19 pandemic. Obstacles continue to be attempted to be overcome so that everything runs smoothly. 2) The factors that affect the effectiveness of the implementation of electronic mortgage registration currently consist of juridical and non-juridical factors. Juridical factors such as checking documents which take a long time, and electronic HT applications that still often have errors, while non-juridical factors such as many PPATs that have not been verified so that they cannot access HT-el applications, banking human resources are still slow, and PPATs who are not enthusiastic about HT-el service because it is considered more difficult. 3). The implementation of effective electronic mortgage registration in the future must be able to guarantee legal protection for the community. In principle, the legal regulation of land rights guarantees with integrated Electronic Mortgage Rights services must provide positive benefits for the community, banks / creditors and PPAT. The implementation of an effective electronic mortgage registration must be followed by the enforcement of PMATR/BPN number 5 of 2020 and the readiness of all parties, including the readiness of human resources and electronic devices.

Keywords: Effectiveness, Mortgage, Electronic

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	vi
MOTTO.....	vii
PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	5
E. Kerangka Konseptual.....	6
F. Kerangka Teori	9
G. Metode Penelitian	18
1. Metode Pendekatan	18
2. Spesifikasi Penelitian	19

3. Jenis dan Sumber Data	20
4. Metode Pengumpulan Data	21
5. Metode Analisis Data	21
H. Sistematika Penulisan	22
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	24
A. Tinjauan umum Tentang Efektivitas Hukum.....	24
1. Pengertian Hukum.....	24
2. Pengertian Efektivitas	26
3. Efektivitas Hukum.....	27
B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan	36
1. Pengertian Hak Tanggungan	36
2. Pembebanan Hak Tanggungan.....	37
3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan.....	39
4. Pemberian Hak Tanggungan	41
5. Pendaftaran Hak Tanggungan	50
6. Hapusnya Hak Tanggungan Atas Tanah.....	55
7. Roya Hak Tanggungan.....	56
C. Perspektif Islam Tentang Hak Tanggungan.....	59
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	62
A. Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Saat Ini	62
B. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Saat Ini.....	83

C. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik yang Efektif di Masa yang Akan Datang.....	97
D. Contoh Akta / Litigasi Yang Berkaitan	107
BAB IV PENUTUP	120
A. Simpulan	120
B. Saran	122
DAFTAR PUSTAKA	124



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Seiring perkembangan ekonomi dalam masyarakat tentu menyebabkan naiknya kebutuhan bagi masyarakat akan menjadi meningkat pesat sehingga masyarakat membutuhkan dana berupa uang. Masyarakat tidak seluruhnya memiliki dana berlebih, karena pada dasarnya terdapat beberapa kelompok masyarakat yang belum memiliki ekonomi yang baik.¹ Atas dasar kebutuhan yang tinggi dan ekonomi yang belum bisa memenuhi kebutuhan tersebutlah maka masyarakat banyak melakukan peminjaman atas uang kepada pihak bank. Bank merupakan lembaga yang perantara bagi pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana dengan pihak-pihak yang kekurangan atau memerlukan dana yang memiliki fungsi menerima dan menyalurkan dana pada masyarakat.²

Berdasarkan berbagai penjelasan di atas terlihat jelas bahwasanya teknologi membawa pengaruh dalam tata kehidupan manusia. Era percepatan teknologi elektronik saat ini membuat segala aspek kehidupan masyarakat dijalankan dengan media serba digital, Menteri ATR / Kepala BPN menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak

¹ Catur Budi Dianawati, Kajian Hukum Jaminan Hak Tanggungan Yang Dilelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi Ke Ketua Pengadilan Negeri, *Jurnal Hukum*, Vol. 4 No. 2 Juni 2017, hlm. 125 – 132.

² Hidayat, N., Tanggung Jawab Penanggung Dalam Perjanjian Kredit, *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Vol 2 (4), 2014, hlm. 1-2

Tanggungjawab Terintegrasi Secara Elektronik yang mulai berlaku sejak diundangkan tanggal 21 Juni 2019 (Permen ATR/KBPN 9/2019). Ketentuan ini dikeluarkan karena mempertimbangkan peningkatan pelayanan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan dalam rangka pelayanan public, 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. Ketentuan tentang Hak Tanggungan sebelumnya telah diatur dalam UUHT Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda lain yang berkaitan dengan Tanah.

Pelaksanaan Hak Tanggungan elektronik dalam perkembangannya memiliki berbagai persoalan antara lain:

1. Belum diaturnya tanda tangan elektronik yang membuat keabsahan tanda tangan elektronik dalam pembuatan Hak Tanggungan elektronik masih sumir legalitasnya;
2. Adanya persoalan waktu perubahan terkait kesalahan data pendaftaran Hak Tanggungan elektronik yang lama;
3. Adanya Pasal 22 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik terkait pemberian *username* dan *password* terhadap pihak lain dapat berpotensi dilakukannya pelanggaran hukum yang dapat merugikan pihak pemilik

Hak Tanggungan yang hendak mendaftarkan Hak Tanggungannya secara elektronik;

4. Penyelesaian sengketa Hak Tanggungan masih bersifat tradisional, misalnya saja pembuktian di pengadilan perdata yang masih belum berbasis kemajuan teknologi informasi dan komunikasi seutuhnya;
5. Perawatan jaringan yang kerap membuat pendaftaran Hak Tanggungan elektronik juga bermasalah; dan
6. Tidak semua pihak memiliki fasilitas internet dan piranti computer, misalnya saja di Kawasan pedalaman di Indonesia.

Berbagai persoalan di atas jelas akan berakibat pada ketidakefektifan pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan elektronik dalam memberikan jaminan hukum bagi para pihak terkait. Perjanjian kredit pada dasarnya memiliki jangka waktu tertentu, dalam batas waktu terakhir tentu saja debitur selaku peminjam uang harus mengembalikan pinjaman uang tersebut kepada kreditur berikut dengan bunganya. Dalam proses pengembalian tersebut tentu terdapat kekhawatiran dari pihak kreditur akan kemungkinan tidak mampunya debitur mengembalikan dana yang dipinjam sesuai dengan perjanjian kredit yang ada. Untuk mengurangi kekhawatiran dan mendapatkan kepercayaan, sebelum terjadi perjanjian kredit tersebut tentu pihak kreditur harus melakukan prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian

penting bagi bank sebelum diberikan pinjaman uang pada debitur, karena prinsip ini untuk mengetahui.³

1. Watak dari debitur apakah memiliki watak baik dalam berbisnis dan memiliki tanggung jawab dalam pengembalian pinjaman atau tidak;
2. Kemampuan membayar debitur secara finansial untuk mengembalikan pinjaman;
3. Modal debitur untuk mengetahui kemampuan debitur memikul beban pembiayaan;
4. Jaminan harus bernilai lebih dari pinjaman debitur, yang mana jika ada masalah jaminan ini dapat digunakan untuk melunasi utang debitur;
5. Kondisi ekonomi untuk tahu apakah usaha debitur memiliki prospek kedepan yang bagus atau tidak.

Kebutuhan akan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik dengan adanya berbagai macam kelemahan perihal pengelolaan pendaftaran Hak Tanggungan berbasis digital, pada perkembangannya akan melahirkan ketidakefektivan di masyarakat.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan berbagai penjelasan yang terdapat dalam latar belakang tesis ini, maka terdapat beberapa masalah yang perlu dibahas di dalam tesis ini, adapun permasalahan-permasalahan yang dimaksud ialah:

³ Saraswati, R. A. Peranan Analisis Laporan Keuangan, Penilaian Prinsip 5C Calon Debitur dan Pengawasan Kredit terhadap Efektivitas Pemberian Kredit pada PD BPR Bank Pasar Kabupaten Temanggung, *Jurnal Nominal, Barometer Riset Akuntansi dan Manajemen*, Vol 1(1), 2012, hlm. 6.

1. Bagaimana efektivitas pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik saat ini?
2. Apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik saat ini?
3. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik yang efektif di masa yang akan datang?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis efektivitas pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik saat ini.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik saat ini.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik yang efektif di masa yang akan datang.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian diharapkan mempunyai manfaat baik teoritis maupun praktis yaitu sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis.
 - a. Sebagai sumbangan pemikiran dalam pengembangan ilmu hukum khususnya terkait efektivitas pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik.

- b. Memberikan referensi keilmuan di bidang hukum bagi kepentingan akademis dan bahan kepustakaan.
- c. Sebagai sarana pengimplementasian teori hukum ke dalam bentuk yang sebenarnya dalam praktik penerapannya di lapangan.

2. Manfaat Praktis.

- a. Sebagai bahan kajian bagi Notaris dalam hal efektivitas pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik.
- b. Sebagai sarana peningkatan kemampuan penulis dalam mengaplikasikan ilmu yang telah diperoleh pada perkuliahan dan praktik di lapangan.
- c. Hasil penelitian merupakan jawaban terhadap masalah yang diteliti.

E. Kerangka Konseptual

1. Pengertian Efektivitas

Efektivitas berasal dari kata efektif yang mengandung pengertian dicapainya keberhasilan dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Efektivitas selalu terkait dengan hubungan antara hasil yang diharapkan dengan hasil yang sesungguhnya dicapai. Efektivitas dapat dilihat dari berbagai sudut pandang (view point) dan dapat dinilai dengan berbagai cara dan mempunyai kaitan yang erat dengan efisiensi. Seperti yang dikemukakan oleh Arthur G. Gedeian dkk mendefinisikan efektivitas, sebagai berikut: *“That is, the greater the extent it which an organization’s goals are met or surpassed, the greater its effectiveness”*

(Semakin besar pencapaian tujuan-tujuan organisasi semakin besar efektivitas).⁴

2. Pelaksanaan

Pelaksanaan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) artinya proses, cara, perbuatan melaksanakan (rancangan, keputusan, dan sebagainya).Pelaksanaan diartikan sebagai suatu usaha atau kegiatan tertentu yang dilakukan untuk mewujudkan rencana atau program dalam kenyataannya.Pelaksanaan adalah kegiatan yang dilakukan oleh suatu badan atau wadah secara berencana, teratur dan terarah guna mencapai tujuan yang diharapkan, maupun operasional atau kebijaksanaan menjadi kenyataan guna mencapai sasaran dari program yang ditetapkan.

3. Pendaftaran

Arti dari pendaftaran dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah proses, cara, perbuatan mendaftarkan (mendaftarkan). Dari definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa pendaftaran merupakan cara atau perbuatan yang dilakukan untuk memperlancar dan mempermudah dalam proses pencatatan data.

4. Hak Tanggungan

Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana

⁴ Nasution, 1983, *Sosiologi pendidikan*, Bumi aksara, Jakarta, hlm. 56.

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.⁵

5. Elektronik

Arti kata elektronik dalam KBBI adalah alat yang dibuat berdasarkan prinsip elektronika, hal atau benda yang menggunakan alat-alat yang dibentuk atau bekerja atas dasar elektronika. Elektronik yang dimaksud disini adalah perbuatan menggunakan sistem elektronik melalui internet.

6. Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah non kementerian yang mempunyai tugas dibidang pertanahan dengan unit kerjanya, yaitu Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di tiap-tiap Provinsi, Kabupaten dan Kota yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.

7. Kabupaten Ngawi

Ngawi adalah sebuah kabupaten di Provinsi Jawa Timur, Indonesia. Ibu kotanya adalah Kecamatan Ngawi. Kabupaten ini terletak di bagian

⁵ 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.

barat Provinsi Jawa Timur yang berbatasan langsung dengan Provinsi Jawa Tengah. Kabupaten ini berbatasan dengan Kabupaten Grobogan, Kabupaten Blora (keduanya termasuk wilayah Provinsi Jawa Tengah), dan Kabupaten Bojonegoro di utara, Kabupaten Madiun di timur, Kabupaten Magetan dan Kabupaten Madiun di selatan, serta Kabupaten Sragen dan Kabupaten Karanganyar (Jawa Tengah) di barat. Kabupaten Ngawi terdiri dari 19 kecamatan, 4 kelurahan, dan 213 desa (dari total 666 kecamatan, 777 kelurahan, dan 7.724 desa di Jawa Timur). Pada tahun 2017, jumlah penduduknya mencapai 899.495 jiwa dengan luas wilayah 1.295,98 km² dan sebaran penduduk 694 jiwa/km².

F. Kerangka Teori

1. Teori Efektivitas Hukum

Teori efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto bahwa efektif adalah taraf sejauh mana suatu kelompok dapat mencapai tujuannya. Hukum dapat dikatakan efektif jika terdapat dampak hukum yang positif, pada saat itu hukum mencapai sasarannya dalam membimbing ataupun merubah perilaku manusia sehingga menjadi perilaku hukum.⁶ Mengenai tentang efektivitas hukum berarti membicarakan daya kerja hukum itu dalam mengatur dan atau memaksa masyarakat untuk taat terhadap hukum. Hukum dapat efektif jika faktor-faktor yang mempengaruhi hukum tersebut dapat berfungsi

⁶ Soerjono Soekanto, 1988, *Efektivitas Hukum dan Penerapan Sanksi*, Ramadja Karya., Bandung, hal. 80.

dengan sebaik-baiknya. Suatu hukum atau peraturan perundang-undangan akan efektif apabila warga masyarakat berperilaku sesuai dengan yang diharapkan atau dikehendaki oleh Peraturan Perundang-Undangan tersebut mencapai tujuan yang dikehendaki, maka efektivitas hukum atau peraturan perundang-undangan tersebut telah dicapai. Ukuran efektif atau tidaknya suatu Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dapat dilihat dari perilaku. Teori efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto adalah bahwa efektif atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh 5 (lima) faktor, yaitu :

- a. Faktor hukumnya sendiri (undang-undang).
- b. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum.
- c. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum.
- d. Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan.
- e. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.⁷

Kelima faktor di atas saling berkaitan dengan eratnya karena merupakan esensi dari penegakan hukum dan menjadi tolak ukur dari pada efektivitas penegakan hukum. Pada elemen pertama, yang menentukan dapat berfungsinya hukum tertulis tersebut dengan baik atau tidak adalah tergantung dari aturan hukum itu sendiri.

⁷ Soerjono Soekanto, 2008, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 8.

Teori efektivitas hukum yang dikemukakan Soerjono Soekanto tersebut relevan dengan teori yang dikemukakan oleh Romli Atmasasmita yaitu bahwa faktor-faktor yang menghambat efektivitas penegakan hukum tidak hanya terletak pada sikap mental aparatur penegak hukum baik hakim, jaksa, polisi dan penasihat hukum akan tetapi juga terletak pada faktor sosialisasi hukum yang sering diabaikan.⁸

Menurut Soerjono Soekanto ukuran efektivitas pada elemen pertama adalah :

- a. Peraturan yang ada mengenai bidang-bidang kehidupan tertentu sudah cukup sistematis.
- b. Peraturan yang ada mengenai bidang-bidang kehidupan tertentu sudah cukup sinkron, secara hierarki dan horizontal tidak ada pertentangan.
- c. Secara kualitatif dan kuantitatif peraturan-peraturan yang mengatur bidang-bidang kehidupan tertentu sudah mencukupi.
- d. Penerbitan peraturan-peraturan tertentu sudah sesuai dengan persyaratan yuridis yang ada.⁹

Faktor penentu kedua efektif atau tidaknya kinerja hukum tertulis adalah aparat penegak hukum. Dalam hubungan ini dikehendaki adanya aparatur yang handal sehingga aparat tersebut dapat melakukan

⁸ Romli Atmasasmita., 2001, *Reformasi Hukum, Hak Asasi Manusia & Penegakan Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hal. 55.

⁹ Soerjono Soekanto, 1983, *Penegakan Hukum*, Bina Cipta, Bandung, hal. 80.

tugasnya dengan baik. Kehandalan dalam kaitannya disini adalah meliputi keterampilan profesional dan mempunyai mental yang baik.

Masalah yang berpengaruh terhadap efektivitas hukum tertulis ditinjau dari segi aparat akan tergantung pada hal berikut :

- a. Sampai sejauh mana petugas terikat oleh peraturan-peraturan yang ada.
- b. Sampai mana petugas diperkenankan memberikan kebijaksanaan.
- c. Teladan macam apa yang sebaiknya diberikan oleh petugas kepada masyarakat.
- d. Sampai sejauh mana derajat sinkronisasi penugasan-penugasan yang diberikan kepada petugas sehingga memberikan batas-batas yang tegas pada wewenangnya.¹⁰

Faktor penentu pada elemen ketiga, tersedianya fasilitas yang berwujud sarana dan prasarana bagi aparat pelaksana di dalam melakukan tugasnya. Sarana dan prasarana yang dimaksud adalah prasarana atau fasilitas yang digunakan sebagai alat untuk mencapai efektivitas hukum. Sehubungan dengan sarana dan prasarana yang dikatakan dengan istilah fasilitas ini, Soerjono Soekanto memprediksi patokan efektivitas elemen-elemen tertentu dari prasarana. Prasarana tersebut harus secara jelas memang menjadi bagian yang memberikan kontribusi untuk kelancaran tugas-tugas aparat di tempat atau lokasi kerjanya. Adapun elemen-elemen tersebut adalah :

¹⁰ *Ibid.* hal. 82.

- a. Prasarana yang telah ada apakah telah terpelihara dengan baik.
- b. Prasarana yang belum ada perlu diadakan dengan memperhitungkan angka waktu pengadaannya.
- c. Prasarana yang kurang perlu segera dilengkapi.
- d. Prasarana yang rusak perlu segera diperbaiki.
- e. Prasarana yang macet perlu segera dilancarkan fungsinya.
- f. Prasarana yang mengalami kemunduran fungsi perlu ditingkatkan lagi fungsinya.¹¹

Ada beberapa elemen pengukur efektivitas yang tergantung dari kondisi masyarakat, yaitu:

- a. Faktor penyebab masyarakat tidak mematuhi aturan walaupun peraturan yang baik.
- b. Faktor penyebab masyarakat tidak mematuhi peraturan walaupun peraturan sangat baik dan aparat sudah sangat berwibawa.
- c. Faktor penyebab masyarakat tidak mematuhi peraturan baik, petugas atau aparat berwibawa serta fasilitas mencukupi.

Elemen diatas tersebut memberikan pemahaman bahwa disiplin dan kepatuhan masyarakat tergantung dari motivasi yang secara internal muncul. Internalisasi faktor ini ada pada tiap individu yang menjadi elemen terkecil dari komunitas sosial. Oleh karena itu pendekatan paling tepat dalam hubungan disiplin ini adalah melalui motivasi yang ditanamkan secara individual. Dalam hal ini, derajat kepatuhan hukum

¹¹ *Loc.cit*, hal.80

masyarakat menjadi salah satu parameter tentang efektif atau tidaknya hukum itu diberlakukan sedangkan kepatuhan masyarakat tersebut dapat dimotivasi oleh berbagai penyebab, baik yang ditimbulkan oleh kondisi internal maupun eksternal.

Efektivitas ini bisa dilihat dari segi peraturan hukum, sehingga ukuran-ukuran untuk menilai tingkah laku dan hubungan-hubungan antara orang-orang didasarkan pada hukum atau tatanan hukum. Bekerjanya hukum sangat dipengaruhi oleh kekuatan atau faktor-faktor sosial dan personal. Faktor sosial dan personal tidak hanya berpengaruh terhadap rakyat sebagai sasaran yang diatur oleh hukum, melainkan juga terhadap lembaga-lembaga hukum. Akhir dari pekerjaan tatanan dalam masyarakat tidak bisa hanya dimonopoli oleh hukum. Tingkah laku masyarakat tidak hanya ditentukan oleh hukum, melainkan juga oleh kekuatan sosial dan personal lainnya.¹²

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan

¹² Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 11.

fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.¹³

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :

- a. Bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.
- b. Bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
- c. Bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.
- d. Hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.

3. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Philipus M. Hadjon dalam bukunya “Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia” mengemukakan bahwa perlindungan

¹³ Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hlm.59

hukum dalam kepustakaan hukum berbahasa Belanda dikenal dengan sebutan “*rechtbescherming van de burgers*”.²⁵ Pendapat ini menunjukkan kata perlindungan hukum merupakan terjemahan dari bahasa Belanda. Kata perlindungan mengandung pengertian terdapat suatu usaha untuk memberikan hak yang memang seharusnya dimiliki oleh pihak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang telah dilakukan.

Hakikatnya terdapat hubungan antara subjek hukum dengan objek hukum yang dilindungi oleh hukum dan menimbulkan kewajiban. Hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut harus dilindungi oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakan kepentingannya. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu pemberian jaminan atau kepastian bahwa seseorang akan mendapatkan apa yang telah menjadi hak dan kewajibannya, sehingga yang bersangkutan merasa aman. Perlindungan hukum merupakan konsep yang universal dari negara hukum. Perlindungan hukum diberikan apabila terjadi pelanggaran maupun tindakan yang bertentangan dengan hukum yang dilakukan oleh pemerintah, baik perbuatan penguasa yang melanggar undang-undang maupun peraturan formal yang berlaku telah melanggar kepentingan dalam masyarakat yang harus diperhatikannya.

²⁵ Philipus M. Hadjon, 2007, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hal. 25

Menurut Philipus M. Hadjon, bahwa sarana perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu :

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan

perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.¹⁴

G. Metode Penelitian

Fungsi penelitian yaitu untuk menemukan sesuatu yang efektif dan bermanfaat dalam menuangkan gagasan.¹⁵ Sebuah penelitian ilmiah harus dilakukan melalui metode-metode ilmiah tertentu agar penelitian yang dihasilkan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini berupa metode penelitian hukum yaitu sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan

¹⁴ Philipus M. Hadjon. *Op Cit.* hal 30

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, 2017, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm. 35

hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya.¹⁶ Penelitian yuridis sosiologis adalah penelitian hukum menggunakan data sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan dengan data primer di lapangan atau terhadap masyarakat, meneliti efektivitas pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ngawi.

2. Spesifikasi Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan penulis tergolong dalam penelitian deskriptif analitis. Deskriptif analitis dapat dikatakan sebagai suatu cara bagaimana suatu data ditampilkan agar informasi yang ditampilkan dapat secara jelas diterima oleh orang lain. Spesifikasi penelitian deskriptif analitis yaitu penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan masalah pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik (HT-El) yang dilakukan penulis adalah kegiatan penelitian kepustakaan sekaligus penelitian lapangan karena penelitian ini tidak hanya mempelajari materi kepustakaan yang berupa literatur, buku-buku, tulisan dan makalah tentang masalah efektivitas pelaksanaan pendaftaran HT

¹⁶ Soerjono Soekanto, 2005, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, hal. 51

elektronik, akan tetapi dilakukan juga pengambilan data langsung di lapangan.¹⁷

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah :²⁷

a. Data Primer

Data primer adalah yang data dari penelitian yang diperoleh melalui pengamatan langsung dilapangan. Data primer dalam penelitian ini yaitu berupa hasil wawancara.

b. Data sekunder, jenis data sekunder meliputi :

1) Bahan hukum primer yaitu berupa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan topik pembahasan penelitian ini, antara lain :

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.
- c) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik;

2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk serta penjelasan terhadap bahan hukum primer, seperti

¹⁷LP3M Adil Indonesia, Pengetahuan Tentang Metode Penelitian, 2011, <http://lp3madilindonesia.blogspot.com/2011/01/divinisi-penelitian-metode-dasar.html>, diakses 5 Agustus 2021.

²⁷ *Ibid*, h. 53

buku, koran, artikel, dan karya ilmiah lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini.

- 3) Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang terdiri dari Kamus Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data diperoleh dari penelitian lapangan melalui wawancara dan dari penelitian kepustakaan. Penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu menghimpun data dengan melakukan penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier¹⁸ Sumber data tertulis atau gambar berbentuk dokumen resmi, buku, majalah, arsip, dokumen yang terkait dengan permasalahan penelitian.¹⁹

5. Metode Analisis Data

Setelah pengumpulan data dilakukan, maka data tersebut dianalisa secara *kualitatif*, yakni dengan melakukan pengolahan, analisis dan mengkonstruksikan data secara menyeluruh, sistematis dengan menjelaskan hubungan antara berbagai jenis data dengan permasalahan yang diteliti, dilakukan interpretasi dan konstruksi hukum dengan

¹⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.cit*, hal. 39

¹⁹ Sudarto, 2002, *Metodelogi Penelitian Filsafat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 71

menarik kesimpulan menggunakan cara deduktif menjawab dari permasalahan dan tujuan penelitian yang ditetapkan.²⁰

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis yang akan dipergunakan oleh penulis yaitu sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan

Merupakan bagian pendahuluan yang memberikan informasi yang bersifat umum dan menyeluruh secara sistematis yang terdiri dari Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

Bab II Kajian Pustaka

Membahas mengenai Tinjauan Umum Tentang Efektivitas Hukum, meliputi pengertian huku, pengertian efektivitas dan efektivitas hukum; Tinjauan umum tentang hak tanggungan, meliputi pengertian hak tanggungan, pembebanan hak tanggungan, subjek objek hak tanggungan, pemberian hak tanggungan, pendaftaran hak tanggungan, hapusnya hak tanggungan, serta Hak Tanggungan dalam Perspektif Islam.

²⁰ Bambang Sunggono, 1997, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 10

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Hasil penelitian dan pembahasan berisi meneliti, tentang efektivitas pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik saat ini, faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik saat ini dan pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik yang efektif di masa yang akan datang.

. Bab IV Penutup

Simpulan hasil penelitian dan saran-saran yang diperlukan.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan umum Tentang Efektivitas Hukum

1. Pengertian Hukum

Hukum banyak sekali seginya dan luas sekali cakupannya karena hukum mengatur semua bidang kehidupan masyarakat, tidak hanya masyarakat suatu bangsa tetapi juga masyarakat dunia yang selalu mengalami perkembangan dan perubahan terus menerus. Perkembangan sejarah kehidupan umat manusia senantiasa menyebabkan terjadinya perubahan tentang apa yang di maksud dengan hukum dari masa kemasa, sebelum manusia mengenal Undang-Undang hukum identik dengan kebiasaan dan tradisi yang menjadi pedoman dalam kehidupan.²¹ Pertanyaan tentang apa itu hukum merupakan pertanyaan yang memiliki jawaban yang lebih dari satu sesuai dengan pendekatan apa yang dipakai oleh karna itu hukum pada hakekatnya bersifat abstrak.²²

Terlepas dari penyebab intern, yaitu keabstrakan hukum dan keinginan hukum untuk mengatur hampir seluruh kehidupan manusia, kesulitan pendefinisian juga bisa timbul dari faktor eksteren hukum, yaitu faktor bahasa itu sendiri. Jangankan hukum

²¹Ahmad Ali, 2008, *Menguak Tabir Hukum*, Jakarta, Ghalia Indonesia, hlm. 12.

²²*Loc, cit.*

yang memang bersifat abstrak sesuatu yang konkritpun sering sulit untuk di defenisikan.

Hukum dapat didefenisikan dengan memilih satu dari 5 kemungkinan di bawah ini yaitu:²³

- a. Sesuai sifat-sifatnya yang mendasar, logis, relijius, atau pun etis.
- b. Menurut sumbernya, yaitu Undang-Undang.
- c. Menurut efeknya di dalam kehidupan masyarakat.
- d. Menurut metode pernyataan formalnya atau pelaksanaan otoritasnya.
- e. Menurut tujuan yang ingin di capainya.

Berikut akan disebutkan beberapa defenisi hukum menurut para pakar:²⁴

- a. Ceorg Frenzel yang berpaham sosiologi, “hukum hanya merupakan suatu *rechtgewohnheiten*.”
- b. Holmes yang berpaham realis, hukum adalah apa yang diramalkan akan diputuskan oleh pengadilan.
- c. Paul Bohannon yang berpaham antropologis, hukum merupakan himpunan kewajiban yang telah di lembagakan dalam pranata hukum.

²³ Riduan Syahrani, 2009, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 18.

²⁴ *Loc, cit.*

- d. Karl Von Savigni yang berpaham Historis, keseluruhan hukum sungguhsungguh terbentuk melalui kebiasaan dan perasaan kerakyatan yaitu melalui pengoperasian kekuasaan secara diam-diam.
- e. Emmanuel Kant yang berpaham hukum alam, hukum adalah keseluruhan kondisi-kondisi dimana terjadi kombinasi antara keinginan pribadi seseorang dengan keinginan pribadi orang lain sesuai dengan hukum umum tentang kemerdekaan.
- f. Hans Kelsen yang berpaham positivis, hukum adalah suatu perintah memaksa terhadap tingkah laku manusia.

2. Pengertian Efektivitas

Kurniawan menjelaskan jika efektivitas merupakan kemampuan melaksanakan tugas, fungsi (operasi kegiatan program atau misi) dari pada suatu organisasi atau sejenisnya yang tidak adanya tekanan atau ketegangan diantara pelaksanaannya. Pengertian tersebut mengartikan bahwa efektivitas merupakan tahap dicapainya keberhasilan dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Efektivitas selalu terkait dengan hubungan antara hasil yang diharapkan dengan hasil yang sesungguhnya dicapai. Berbeda dengan pendapat Susanto, yang memberikan definisi tentang Efektivitas merupakan daya pesan

untuk mempengaruhi atau tingkat kemampuan pesan-pesan untuk mempengaruhi. Efektivitas juga dapat diartikan sebagai ukuran berhasil tidaknya suatu organisasi mencapai tujuannya. Apabila suatu organisasi berhasil mencapai tujuannya, maka organisasi tersebut dikatakan telah berjalan dengan efektif.²⁵

Menurut Bastian efektivitas dapat diartikan sebagai keberhasilan dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya. Selain itu efektivitas adalah hubungan antara output dan tujuan dimana efektivitas diukur berdasarkan seberapa jauh tingkat output atau keluaran kebijakan untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Selanjutnya istilah efektivitas adalah pencapaian tujuan atau hasil yang dikehendaki tanpa menghiraukan faktor-faktor tenaga, waktu, biaya, pikiran, alat-alat dan lain-lain yang telah ditentukan. Effendy menjelaskan efektivitas adalah komunikasi yang prosesnya mencapai tujuan yang direncanakan sesuai dengan biaya yang dianggarkan, waktu yang ditetapkan dan jumlah personil yang ditentukan.²⁶

3. Efektivitas Hukum

Efektivitas Hukum adalah kesesuaian antara apa yang diatur dalam hukum pelaksanaannya. Bisa juga karena kepatuhan

²⁵ Ulum. Ihyaul MD, 2004, *Akuntansi Sektor Publik*, Malang, UMM Press, Hlm. 294.

²⁶ Asnawi. Efektivitas Penyelenggaraan Publik Pada Samsat Corner Wilayah Malang Kota, *Skripsi S-1 Jurusan Ilmu Pemerintahan*, 2013, FISIP, UMM, hlm. 6.

masyarakat kepada hukum karena adanya unsur memaksa dari hukum. Hukum dibuat oleh otoritas berwenang adakalanya bukan abstraksi nilai dalam masyarakat. Jika demikian, maka terjadilah hukum tidak efektif, tidak bisa dijalankan, atau bahkan atas hal tertentu terbit pembangkangan sipil. Dalam realita kehidupan masyarakat, seringkali penerapan hukum tidak efektif, sehingga wacana ini menjadi perbincangan menarik untuk dibahas dalam prespektif efektivitas hukum.

Persoalan efektivitas hukum mempunyai hubungan sangat erat dengan persoalan penerapan, pelaksanaan dan penegakan hukum dalam masyarakat demi tercapainya tujuan hukum. Artinya hukum benar-benar berlaku secara filosofis, yuridis dan sosiologis. Soerjono Soekanto mengemukakan bahwa efektivitas hukum berkaitan erat dengan faktor-faktor sebagai berikut:²⁷

- a. Usaha menanamkan hukum di dalam masyarakat, yaitu penggunaan tenaga manusia, alat-alat, organisasi, mengakui, dan menaati hukum.
- b. Reaksi masyarakat yang didasarkan pada sistem nilai-nilai yang berlaku. Artinya masyarakat mungkin menolak atau menentang hukum karena takut pada petugas atau polisi, menaati suatu hukum hanya karena takut terhadap sesama

²⁷ Soerjono Soekanto, 1985, *Beberapa Aspek Sosial Yuridis Masyarakat*, Bandung, Alumni, hlm. 45.

teman, menaati hukum karena cocok dengan nilai-nilai yang dianutnya.

- c. Jangka waktu penanaman hukum yaitu panjang atau pendek jangka waktu dimana usaha-usaha menanamkan itu dilakukan dan diharapkan memberikan hasil.

Menurut Achmad Ali, kesadaran hukum, ketaatan hukum dan efektivitas perundang-undangan, adalah 3 unsur yang saling berhubungan. Seiring orang mencampuradukkan antara kesadaran hukum dan ketaatan hukum, padahal kedua hal itu sangat erat hubungannya, namun tidak persis sama. Kedua unsur itu sangat menentukan atau tidaknya pelaksanaan perundang-undangan dalam masyarakat.²⁸

Kriteria atau ukuran tentang pencapaian tujuan secara efektif atau tidak menurut Sondang P Siagian, antara lain:²⁹

- a. Kejelasan tujuan yang hendak dicapai, hal ini dimaksudkan agar karyawan dalam pelaksanaan tugas mencapai sasaran yang terarah dan tujuan organisasi dapat tercapai.
- b. Kejelasan strategi pencapaian tujuan, telah diketahui bahwa strategi adalah jalan yang diikuti dalam melakukan berbagai upaya dalam mencapai sasaran-sasaran yang ditentukan

²⁸ Achmad Ali, 2008, *Menguak Tabir Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, hlm. 191.

²⁹ Sondang P Siagian, 1986, *Organisasi, Kepemimpinan dan Perilaku Administrasi*, Gunung Agung, Jakarta, hlm. 76.

agar para implementer tidak tersesat dalam pencapaian tujuan organisasi.

- c. Kejelasan analisa dan perumusan kebijaksanaan yang mantap, berkaitan dengan tujuan yang hendak dicapai dan strategi yang telah ditetapkan artinya kebijakan harus mampu menjembatani tujuan-tujuan dengan usaha-usaha pelaksanaan kegiatan operasional.
- d. Perencanaan yang mantap, pada hakekatnya berarti memutuskan sekarang apa yang dikerjakan oleh organisasi dimasa depan.
- e. Penyusunan program yang tepat suatu rencana yang baik masih perlu dijabarkan dalam program pelaksanaan yang tepat sebab apabila tidak, para pelaksanaan akan kurang memiliki pedoman bertindak dan bekerja.
- f. Tersedianya sarana dan prasarana kerja, salah satu indikator efektivitas program adalah kemampuan bekerja secara produktif. Dengan sarana dan prasarana yang tersedia dan mungkin disediakan oleh organisasi.
- g. Pelaksanaan yang secara efektif dan efisien, bagaimana baiknya suatu program apabila tidak dilaksanakan secara efektif dan efisien maka organisasi tersebut tidak akan

mencapai sarannya, karena dengan pelaksanaan organisasi semakin didekatkan pada tujuannya.

- h. Sistem pengawasan dan pengendalian yang bersifat mendidik, mengingat sifat manusia yang tidak sempurna maka efektivitas suatu program menuntut terdapatnya sistem pengawasan dan pengendalian agar program yang dibuat dapat terlaksana dengan baik.

Ketika kita ingin mengetahui sejauh mana efektivitas dari hukum, maka kita pertama-tama harus dapat mengukur sejauh mana hukum itu ditaati oleh sebagian besar target yang menjadi sasaran ketaatannya, kita akan mengatakan bahwa aturan hukum yang bersangkutan adalah efektif. Namun demikian, sekalipun dikatakan aturan yang ditaati itu efektif, tetapi kita tetap masih dapat mempertanyakan lebih jauh derajat efektivitasnya karena seorang menaati atau tidak suatu aturan hukum tergantung pada kepentingannya..³⁰

Dalam bukunya Achmad Ali yang dikutip oleh Marcus Priyo Guntarto yang mengemukakan, faktor-faktor dalam mengukur ketaatan terhadap hukum secara umum yaitu:³¹

³⁰Achmad Ali, 2009, *Mengungkap Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Jakarta, Penerbit Kencana, hlm. 376.

³¹Marcus Priyo Gunarto, 2011, *Kriminalisasi dan Penalisasi dalam Rangka Fungsionalisasi Perda dan Retribusi*, Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Diponegoro Semarang, hlm. 71.

- a. Relevansi aturan hukum secara umum, dengan kebutuhan hukum dari orang-orang yang menjadi target aturan hukum secara umum itu.
- b. Kejelasan rumusan dari substansi aturan hukum, sehingga mudah dipahami oleh target diberlakukannya aturan hukum.
- c. Sosialisasi yang optimal kepada seluruh target aturan hukum itu.
- d. Jika hukum yang dimaksud merupakan perundang-undangan, maka seyogyanya aturannya bersifat melarang, dan jangan bersifat mengharuskan, sebab hukum yang bersifat melarang lebih mudah dilaksanakan ketimbang hukum yang bersifat mengharuskan.
- e. Sanksi yang diancam oleh aturan hukum itu harus dipadankan dengan sifat aturan hukum yang dilanggar tersebut.
- f. Berat ringannya sanksi yang diancam aturan hukum itu harus proporsional dan memungkinkan untuk dilaksanakan.
- g. Kemungkinan bagi penegak hukum yang memproses jika terjadi pelanggaran terhadap aturan hukum tersebut, adalah memang memungkinkan, karena tindakan yang diatur dan diancamkan sanksi, memang tindakan yang diatur dan diancamkan sanksi, memang tindakan yang konkret, dapat

dilihat, diamati, oleh karenanya memungkinkan untuk diproses dalam setiap tahapan (penyelidikan, penyidikan, penuntutan, dan penghukuman).

- h. Aturan hukum yang mengandung norma moral berwujud larangan, relatif akan jauh lebih efektif ketimbang aturan hukum yang bertentangan dengan nilai moral yang dianut oleh orang-orang yang menjadi target berlakunya aturan tersebut.
- i. Efektif atau tidaknya suatu aturan hukum secara umum, juga tergantung pada optimal dan profesional tidak aparat penegak hukum untuk menegakkan aturan hukum tersebut.
- j. Efektif atau tidaknya suatu aturan hukum secara umum, juga mensyaratkan adanya standar hidup sosio-ekonomi yang minimal di dalam masyarakat.

Menurut Soerjono Soekanto tolok ukur efektivitas dalam penegakan hukum ada lima yaitu:³²

- a. Faktor Hukum

Hukum berfungsi untuk keadilan, kepastian dan kemanfaatan. Dalam praktik penyelenggaraan hukum di lapangan ada kalanya terjadi pertentangan antara kepastian

³²Soerjono Soekanto, 2007, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Raja Grafindo Persada. Jakarta, hlm. 5.

hukum dan keadilan. Kepastian hukum sifatnya konkret berwujud nyata, sedangkan keadilan bersifat abstrak.

b. Faktor Penegakan

Hukum Berfungsinya hukum, mentalitas atau kepribadian petugas penegak hukum memainkan peranan penting, kalau peraturan sudah baik, tetapi kualitas petugas kurang baik, ada masalah.

c. Faktor Sarana atau Fasilitas Pendukung

Faktor sarana atau fasilitas pendukung mencakup perangkat lunak dan perangkat keras. Menurut Soerjono Soekanto bahwa penegak hukum tidak dapat bekerja dengan baik, apabila tidak dilengkapi dengan kendaraan dan alat-alat yang profesional. Maka sarana atau fasilitas mempunyai peranan yang sangat penting di dalam penegakan hukum. Tanpa adanya sarana atau fasilitas tersebut, atau mungkin penegak hukum menyasikan peranan yang seharusnya dengan peraturan yang aktual.

d. Faktor Masyarakat

Penegak hukum berasal dari masyarakat dan bertujuan untuk mencapai kedamaian di dalam masyarakat. Setiap warga masyarakat atau kelompok sedikit banyaknya mempunyai kesadaran hukum. Persoalan yang timbul

adalah taraf kepatuhan hukum, yaitu kepatuhan hukum yang tinggi, sedang, atau kurang. Adanya derajat kepatuhan hukum masyarakat terhadap hukum, merupakan salah satu indikator berfungsinya hukum yang bersangkutan.

e. Faktor Kebudayaan

Kebudayaan pada dasarnya mencakup nilai-nilai yang mendasari hukum yang berlaku, nilai-nilai mana yang merupakan konsepsi-konsepsi yang abstrak mengenai apa yang dianggap baik sehingga diikuti dan apa yang dianggap buruk maka dihindari.

Kelima faktor di atas saling berkaitan dengan eratnya, karena menjadi hal pokok dalam penegakan hukum, dan sebagai tolak ukur dari efektivitas penegakan hukum. Dari lima faktor penegakan hukum tersebut faktor penegak hukumnya sendiri merupakan titik sentralnya. Menurut Achmad Ali, bekerjanya perundang-undangan dapat ditinjau dari dua perspektif, yaitu:³³

a. Perspektif Organisatoris

Perspektif organisatoris yang memandang perundang-undangan sebagai institusi yang ditinjau dari ciri-cirinya. Pada perspektif organisatoris, tidak terlalu memperhatikan

³³ *Loc, cit.*

pribadi-pribadi yang pergaulan hidupnya diatur oleh hukum atau perundang-undangan.

b. Perspektif Individu

Perspektif individu lebih banyak berfokus pada segi individu atau pribadi, dimana pergaulan hidupnya diatur oleh perundang-undangan. Perspektif individu ini lebih berfokus pada masyarakat sebagai kumpulan pribadi-pribadi.

B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang 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.³⁴

³⁴ 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.

2. Pembebanan Hak Tanggungan

Pembebanan Hak Tanggungan terdapat di dalam Asas-asas dalam Hak Tanggungan yaitu dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ini ada beberapa hal yang perlu diperhatikan yang membedakan Hak Tanggungan dengan lembaga jaminan yang ada sebelum dikeluarkannya undang-undang tersebut. Salah satu diantaranya ialah pencantuman “benda-benda yang berkaitan dengan tanah” dalam pembebanannya. Sebagaimana diketahui Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat yang menggunakan asas pemisahan horisontal, benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut. Namun demikian penerapan asas-asas hukum adat tidaklah mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan masyarakat yang dihadapinya.

Pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dimungkinkan pula meliputi benda-benda yang ada di atasnya sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan. Pasal 4 ayat (4) dan ayat (5) Undang-Undang

Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menentukan bahwa obyek Hak Tanggungan dapat meliputi bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah. Hak Tanggungan pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan atas tanah. Hal ini sesuai dengan asas pemisahan horisontal yang dianut hukum tanah nasional yang didasarkan pada hukum adat.³⁵

Namun dalam kenyataan di atas tanah yang bersangkutan sering terdapat benda berupa bangunan, tanaman maupun hasil karya lain secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Benda-benda tersebut dalam prakteknya juga diterima sebagai jaminan kredit bersama-sama dengan tanah yang bersangkutan, bahkan tidak ada pemberian Hak Tanggungan yang hanya mengenai tanah saja, sedangkan di atas tanah tersebut ada bangunannya. Dalam Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan ayat (5) memberikan penegasan bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dimungkinkan meliputi bendabenda tersebut, seperti yang sudah dilakukan dan dibenarkan dalam praktek selama ini. Untuk tetap berdasarkan pada asas pemisahan horisontal, pembebanan atas

³⁵ Sudaryanto. W, "Pokok-Pokok Kebijakan Undang-Undang Hak Tanggungan", *Seminar Nasional*, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan tanggal 10 April 1996, Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta, hlm. 10.

bangunan, tanaman dan hasil karya tersebut harus secara tegas dinyatakan (diperjanjikan) dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas tanah yang bersangkutan.

Pembebanan Hak Tanggungan merupakan suatu proses yang terdiri atas 2 tahap kegiatan, yaitu :

- a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan, yaitu dengan dibuatnya APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
- b. Tahap Pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.³⁶

3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Subjek hak tanggungan adalah:

- a. Pemberi hak tanggungan

Dalam Pasal 8 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan, pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan.

³⁶ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op.cit*, hlm. 62.

b. Pemegang hak tanggungan

Berdasarkan Pasal 9 ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan: “Pemegang hak tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang”. Untuk dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, benda yang menjadi objek jaminan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- 1) Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang.
- 2) Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual secara lelang.
- 3) Termasuk hak yang didaftar menurut ketentuan undang-undangan karena memenuhi asas publisitas.
- 4) Memerlukan penunjukan khusus oleh suatu Undang-Undang³⁷

Objek Hak Tanggungan menurut Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) dan Pasal 27 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu :

³⁷ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok – Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 2, Djembatan, Jakarta, hlm. 419.

- a. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah : a. Hak Milik b. Hak Guna Usaha c. Hak Guna Bangunan
- b. Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.
- c. Pasal 27 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Ketentuan Undang-Undang ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

4. Pemberian Hak Tanggungan

Menurut Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lain yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan

pembuatan APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konvensi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberi Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Hak lama adalah hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adapt yang telah ada akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan. Syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah syarat-syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Mengingat tanah dengan hak lama ini masih banyak, pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah itu dimungkinkan asalkan pemberiannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat untuk memperoleh kredit. Disamping itu, kemungkinan diatas dimaksudkan juga untuk mendorong sertifikasi hak atas tanah pada umumnya. Dengan adanya ketentuan ini berarti bahwa penggunaan tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk dan lain-lain yang sejenis

masih dimungkinkan sebagai agunan sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukannya sebagai yang disebutkan diatas, maka akta-akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan akta otentik.

Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa yang dimaksud dengan :

“Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.”

Ketentuan 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, kita dapat mengambil kesimpulan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah satu-satunya pejabat yang diberi wewenang untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Jadi kewenangan Pejabat Pembuat Akta

Tanah dalam membuat APHT bersifat monopoli. Hal ini berbeda dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Menurut ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, kewenangan untuk membuat SKMHT selain diberikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah juga diberikan kepada Notaris.

Pasal 96 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 ditentukan bahwa Pembuatan APHT dan SKMHT harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai bentuk yang ditetapkan oleh peraturan tersebut. Ditegaskan dalam ayat (3), bahwa Kepala Kantor pertanahan dilarang mendaftarkan Hak Tanggungan yang diberikan, bilamana APHT yang bersangkutan berdasarkan SKMHT yang pembuatannya tidak menggunakan formulir yang telah disediakan. Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dalam Pasal 11 ayat (1) disebutkan apa yang wajib dicantumkan, sedangkan dalam ayat (2) disebutkan isi dari APHT yang sifatnya Fakultatif / tidak wajib dicantumkan.

Dalam APHT wajib dicantumkan:

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;

- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan hal dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 3 dan 10 ayat (1);
- d. Nilai tanggungan;
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan (Pasal 11 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan).

Ketentuan ini dimaksud untuk memenuhi asas spesialisasi dari Hak Tanggungan baik mengenai subyek, obyek, maupun utang yang dijamin. Tidak dicantulkannya secara lengkap isi yang sifatnya wajib untuk sahnya APHT seperti tersebut diatas di dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum (penjelasan Pasal 11 ayat I Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan). Dalam APHT dapat dicantumkan janji-janji, antara lain :

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;
- d. Janji yang memberi kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;

- e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;
- f. Janji yang diberika oleh pemegang Hak Tanggungan periyama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- g. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- h. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;

- j. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- k. Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4) (Pasal 11 ayat 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan).

Menurut penjelasan Pasal 11 ayat (2) tersebut, janji-janji yang disebut dalam ayat (2) tersebut sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta. Pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji tersebut dalam APHT. Dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam APHT yang kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan, janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga. Walaupun sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta dan mengingat janji-janji itu kebanyakan diberikan untuk melindungi kepentingan kreditor, maka dicantumkannya atau tidaknya janji itu sangat tergantung pada peran aktif dari kreditor pada saat penandatanganan APHT dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Janji-janji yang disebut Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sifatnya tidak limitatif. Diluar janji-janji yang sudah disebut para pihak dapat

saja mencantumkan janji-janji lainnya. Hal ini sesuai dengan asas konsesualitas dari hukum perjanjian, dengan pembatasan tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Disamping pembatasan tersebut di atas, ada janji yang dilarang untuk diadakan, yaitu yang disebut dalam Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu : “Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum.”

Pembuatan APHT (sebagai *patij acte*) wajib dihadiri oleh pemberi Hak Tanggungan, kreditor sebagai penerima Hak Tanggungan dan 2 orang saksi. Tugas pokok dari Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu (Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Perbuatan hukum tertentu yang dimaksud pada ayat (1) tersebut adalah mencakup : jual beli, tukar menukar, hibah,

pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah).

5. Pendaftaran Hak Tanggungan

Pendaftaran obyek Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dilakukan di Kantor Pendaftaran Kota atau Kabupaten di Kantor Pertanahan Nasional setempat.

a. Lembaga Pendaftaran Tanah

Lembaga pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok – Pokok Agraria Juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, lebih tepat dinamakan sebagai stelsel campuran yakni antara stelsel negative dan stelsel positif⁴⁹. Artinya pendaftaran tanah memberikan perlindungan kepada pemilik yang berhak (stelsel negatif) dan menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku pemilik yang berhak (stelsel positif). Berdasarkan ketentuan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak

Tanggungan, tidaklah berlebihan apabila lembaga pendaftaran tanah menurut Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan juga menganut stelsel campuran.³⁸

b. Pendaftaran Sebagai Syarat Sah Lahirnya Hak Tanggungan

Tanpa adanya pendaftaran, Hak Tanggungan dianggap tidak pernah ada, jika pendaftaran belum dilakukan di Kantor Pendaftaran tanah, menurut Pasal 13 ayat (1) Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok – Pokok Agraria begitu juga halnya dengan hipotik menurut Pasal 1179 ayat (2) KUHPerdata. Semua perikatan Hak Tanggungan dan Hipotik yang sudah dalam proses pemasangan yang belum didaftarkan, dianggap belum ada dan tidak dapat dimintakan eksekusi penjualan lelang berdasarkan Pasal 244 *Herziene Indonesisch Reglement* (HIR). Pemberian Hak Tanggungan harus didaftarkan 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatangan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

³⁸ Effendy Hasibuan, “Dampak Pelaksanaan Eksekusi Hipotik Dan Hak Tanggungan Terhadap Pencairan Kredit Macet Pada Perbankan Di Jakarta, *Laporan Penelitian*, Universitas Indonesia Pascasarjana (S3) Bidang Studi Ilmu Hukum, 1997, hlm. 56.

c. Pendaftaran sebagai Urutan Lahirnya Hak Tanggungan

Bahwa di dalam melakukan eksekusi baik Hipotik ataupun Hak Tanggungan tata urutan pendaftaran yang menentukan kekuatan yang mengikat dari Hipotik dan Hak Tanggungan itu. Hipotik lahirnya menurut Pasal 1181 KUH Perdata maupun Pasal 13 Juncto Penjelasan Umum butir 7 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, yang dibuat debitur terhadap beberapa orang kreditur, bukan dilihat dari tanggal pemasangan, tetapi dilihat dari urutan pendaftarannya.

Pasal 13 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menetapkan, bahwa : “Pemberian Hak Tanggungan wajib di daftarkan pada Kantor Pertanahan.”

Memberikan Hak Tanggungan saja, artinya dengan hanya menandatangani APHT saja, tidak lahir Hak Tanggungan dan karenanya harus ditindaklanjuti dengan pendaftaran ke Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

Sejak didaftarkan Hak Tanggungan lahir (Pasal 13 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan). Sejak lahirnya Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan memperoleh hak istimewa yang disediakan oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, yaitu kreditor mempunyai kedudukan yang diutamakan atau *droit de preference*. Hak Tanggungan mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek Hak Tanggungan itu berada atau *droit de suite* (Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan), hak preferensi dari pemegang Hak Tanggungan tidak terpengaruh terhadap kepailitan pemberi Hak Tanggungan (Pasal 21 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan jo Pasal 56 Undang-undang Kepailitan yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998), dan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan (Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan).

d. Sertifikat Hak Tanggungan

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang sudah didaftarkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional maka, diterbitkan sertipikat Hak Tanggungan yang

bentuk dan isinya juga ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional berdasarkan ketentuan yang disebutkan dalam Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Sertipikat Hak Tanggungan ini terdiri atas salinan buku tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT yang sudah disahkan oleh kepala Kantor Pertanahan dan dijilid menjadi satu dalam satu sampul dokumen.⁵² Buku tanah sendiri merupakan dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai ketetapan hukum yang tetap dan berlaku sebagai grosse akta hipotik dalam melaksanakan Pasal 224 Reglemen Indoensia yang diperbaharui (Het Herziene Indonesisch Reglement) (Stb. 1941-44) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement Tot Regeling

Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura) (Stb. 1927-227) sepanjang mengenai hak tanah. Kalau dilihat bahwa titel eksekutorial terdapat pada sertipikat Hak Tanggungan, dengan demikian Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah pelengkap dari sertipikat Hak Tanggungan.

6. Hapusnya Hak Tanggungan Atas Tanah

Penyebab hapusnya Hak Tanggungan menurut Pasal 18 ayat

(1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, karena :

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan (sifat accessoir);
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan/Kreditur (yang dibuktikan dengan pernyataan tertulis/surat roya), mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan yang bersangkutan kepada pemberi Hak Tanggungan;
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri. Hal ini terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan.

- d. Hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan. Dengan hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

7. Roya Hak Tanggungan

Hak Tanggungan hapus, maka perlu dilakukan roya (pencoretan) artinya adanya beban Hak Tanggungan tersebut pada buku-tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Jika tidak demikian, maka umum tidak akan mengetahui posisi hapusnya Hak Tanggungan, sehingga akan terdapat kesulitan untuk mengalihkan atau membebani kembali tanah tersebut. Dalam Pasal 22 disebutkan bahwa:

- a. Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku-tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Pencoretan catatan atau roya Hak Tanggungan dilakukan demi ketertiban administrasi dan tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap Hak Tanggungan yang bersangkutan yang sudah hapus.
- b. Dengan hapusnya Hak Tanggungan, sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama

buku-tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.

- c. Apabila sertipikat Hak Tanggungan karena sesuatu sebab tidak dikembalikan pada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku-tanah Hak Tanggungan.
- d. Permohonan pencoretan tersebut diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertipikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang itu telah lunas atau karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- e. Apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan tertulis tersebut, pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar.
- f. Apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua

Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan.

- g. Permohonan pencatatan Hak Tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri tersebut diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan.
- h. Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (7).
- i. Apabila pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), hapusnya Hak Tanggungan pada bagian obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dicatat pada buku-tanah dan sertipikat Hak Tanggungan serta pada buku-tanah dan sertipikat hak atas tanah yang telah bebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya.

C. Perspektif Islam Tentang Hak Tanggungan

Pelaksanaan pemberian pembiayaan pada umumnya dilakukan dengan mengadakan suatu akad/perjanjian. Perjanjian tersebut terdiri dari perjanjian pokok yaitu perjanjian utang piutang dan dengan perjanjian tambahan berupa perjanjian pemberian jaminan oleh pihak debitur. Secara garis besar dikenal ada 2 (dua) bentuk jaminan, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Dalam praktik jaminan yang sering digunakan adalah jaminan kebendaan yang salah satunya adalah tanah yang dijadikan jaminan atau disebut Hak Tanggungan. Pemberian jaminan dengan Hak Tanggungan diberikan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang didahului dan atau dengan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) merupakan bagian yang terpisahkan dari perjanjian akad pembiayaan. Perjanjian akad pembiayaan mempunyai kedudukan sebagai perjanjian pokok, artinya merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya. Perjanjian akad pembiayaan dengan Jaminan Hak Tanggungan bukan merupakan hak jaminan yang lahir karena Undang-Undang melainkan lahir karena harus diperjanjikan terlebih dahulu antar bank selaku kreditur dengan nasabah selaku debitur. Oleh karena itu secara yuridis pengikatan jaminan Hak Tanggungan lebih bersifat khusus jika dibandingkan

dengan jaminan yang lahir berdasarkan Undang-Undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara.

Pembebanan hak tanggungan yang dalam khazanah hukum Islam disebut Kafālah merupakan praktek muamalah yang dibolehkan dalam syariat Islam, antara lain sebagaimana dikemukakan oleh Dr. Wahbah Azzuhaili dalam bukunya (al-Fiqh al- Islami Wa Adillatuhu 4142 /6) menyatakan : “*Kafālah (Pertanggungan) secara general adalah sesuatu yang masyru’ (diperbolehkan oleh syariat Islam, berdasarkan Al Qur’an, Assunnah dan Ijma’ (kesepakatan para Ulama).*” Adapun dalil dari al-Qur’an, terdapat dalam firman Allah Surah Yusuf ayat 72, bunyinya :

قَالُوا نَفَقْدُ صَوَاعَ الْمَلِكِ وَلَمَنْ جَاءَ بِهِ حِمْلُ بَعِيرٍ وَأَنَا بِهِ زَعِيمٌ ﴿٧٢﴾

Artinya:

Penyeru-penyeru itu berkata: "Kami kehilangan piala Raja, dan siapa yang dapat mengembalikannya akan memperoleh bahan makanan (seberat) beban unta, dan aku menjamin terhadapnya”.

Adapun dasar dari As Sunnah atau Al Hadits adalah ucapan Rasulullah SAW, “,Penjamin itu adalah orang yang menanggung.“ (Hr. Abu Dawud,dan Turmudzi riwayat keduanya dengan kedudukan Hasan, dan riwayat dari Ibnu Hibban dengan kedudukan Shahih).

Sebenarnya dalam konsep jaminan hukum Islam tidak dikenal istilah Hak Tanggungan dan pada prinsipnya juga tidak ada dalam konsep perbankan syariah. Namun, selama ini yang terjadi dalam praktek Perbankan Syariah, pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah salah satunya juga dilekatkan suatu jaminan kebendaan secara Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia. Hal ini untuk memudahkan penyelesaian jika terjadi wanprestasi. Jaminan yang biasa dilekatkan adalah Jaminan Hak Tanggungan. Padahal jika diamati bahwa perjanjian yang dilakukan di Perbankan Syariah adalah berdasarkan hukum Islam dan prinsip-prinsip Hukum Perjanjian Islam. Sedangkan mengenai pengikatan jaminannya dilakukan atau didasarkan pada Hukum Perdata Indonesia. Oleh sebab itu penulis menyebutnya adalah terjadi percampuran dua (2) prinsip hukum yang dilakukan oleh Perbankan Syariah. Namun harus disadari dalam proses eksekusi jaminan hutang tersebut, syariat Islam belum mengatur tentang tata cara pelaksanaannya. Sehingga diperlukan kajian terhadap proses eksekusi yang dilakukan oleh Perbankan Syariah terhadap jaminan pembiayaan bermasalahnya.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Saat Ini

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*).³⁹ 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 sepenuhnya.⁴⁰ Pemberlakuan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008

³⁹ Anggara, et.al., 2010, *Kontroversi UU ITE: Menggugat Pencemaran Nama Baik di Dunia Maya*, PPenebar Swadaya, Jakarta, hlm. 3

⁴⁰ Iman Sjahputra, 2002, *Problematika Hukum Internet Indonesia*, Prenhallindo, Jakarta, hlm. 5.

tentang Informasi Elektronik, menjadi dasar dalam pelaksanaan suatu sistem Elektronik di Indonesia.

Pemerintah menyediakan bermacam-macam sarana termasuk menunjang permodalan dengan memberikan fasilitas kredit melalui lembaga-lembaga keuangan, baik yang berbentuk BUMN atau swasta dalam rangka mendorong perekonomian bangsa. Pemberian kredit oleh bank tidak bisa dipisahkan dengan jaminan untuk pelunasan kredit tersebut. Memperhatikan pertumbuhan dan perkembangan dunia usaha sekarang ini, para pengusaha biasanya memanfaatkan fasilitas kredit yang disediakan oleh pemerintah dalam upaya menambah kebutuhan akan modal yang mendorong kelancaran usahanya. Fasilitas kredit disalurkan melalui lembaga-lembaga keuangan dengan mengadakan perjanjian kredit.

Hal di atas dikarenakan kedudukan bank sebagai lembaga keuangan yang kegiatannya berada dalam lingkup usaha menghimpun dana dari masyarakat dan mengelola dana tersebut dengan menanamnya kembali kepada masyarakat dalam bentuk pemberian kredit sampai dana tersebut kembali lagi ke bank.⁴¹ Dalam praktik justru terlihat bahwa sebagian besar benda yang menjadi obyek jaminan dalam perjanjian kredit di bank adalah tanah berdasarkan data Hak tanggungan yang terbit 2019 sampai dengan 10 Oktober 2019

⁴¹ Hasannudin Rahman, 1995, Aspek-aspek Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 9

berjumlah 1.390 di Kota Yogyakarta.⁴² Sampai saat ini jumlah Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik berjumlah 142.477 yang diterbitkan oleh 454 Kantor Pertanahan di 33 Provinsi dengan jumlah mitra kreditor 1.150 Badan Hukum Bank.⁴³

Berkenaan dengan praktik pemberian kredit dengan jaminan hak atas tanah, diperlukan lembaga hak jaminan yang mampu memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur sesuai dengan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah tersebut atau disingkat “UUHT” kemudian dibentuk untuk memenuhi kebutuhan masyarakat mengenai hal itu. Sehubungan dengan itu dalam perkembangan Hak Tanggungan di Indonesia, Pemerintah menyediakan layanan termasuk Pendaftaran Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 dan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik dan/atau selanjutnya disebut dengan “HT-el”

Berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, Perkaban

⁴² Sumber data: <http://statistik.atrbpn.go.id> di akses pada 10 Juli 2021

⁴³ *Ibid.*

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

1. PPAT menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat (2) melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan Sistem Hak Tanggungan Elektronik.
2. Penyampaian dokumen dilengkapi dengan surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan.

3. Seluruh dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disimpan oleh PPAT.
4. Format Surat Pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

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

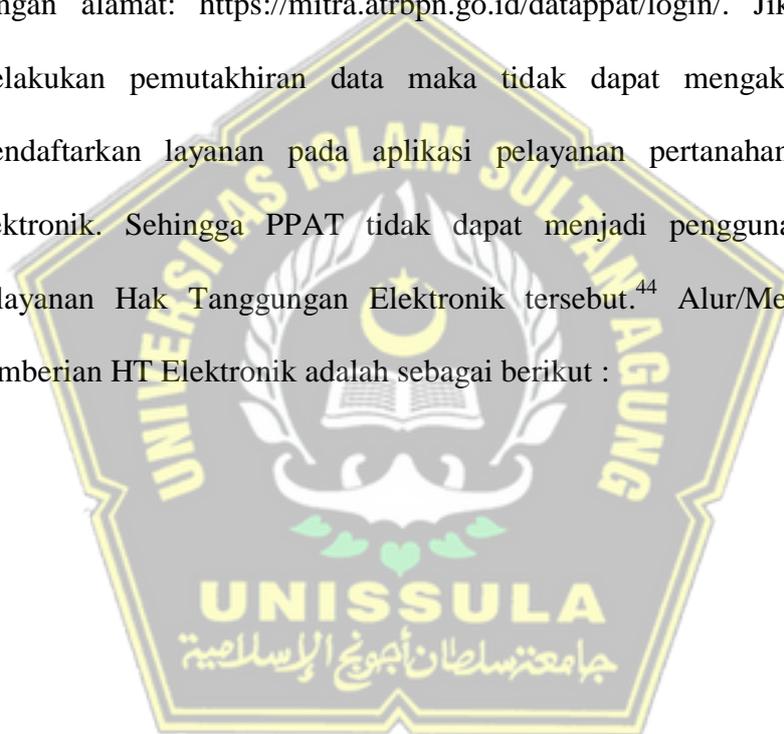
Pengguna Hak Tanggungan Elektronik selain PPAT adalah kreditor yang biasanya adalah Institusi Keuangan (Perbankan) dan bisa juga perseorangan. Bagi dunia perbankan tentu diharapkan dengan

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.

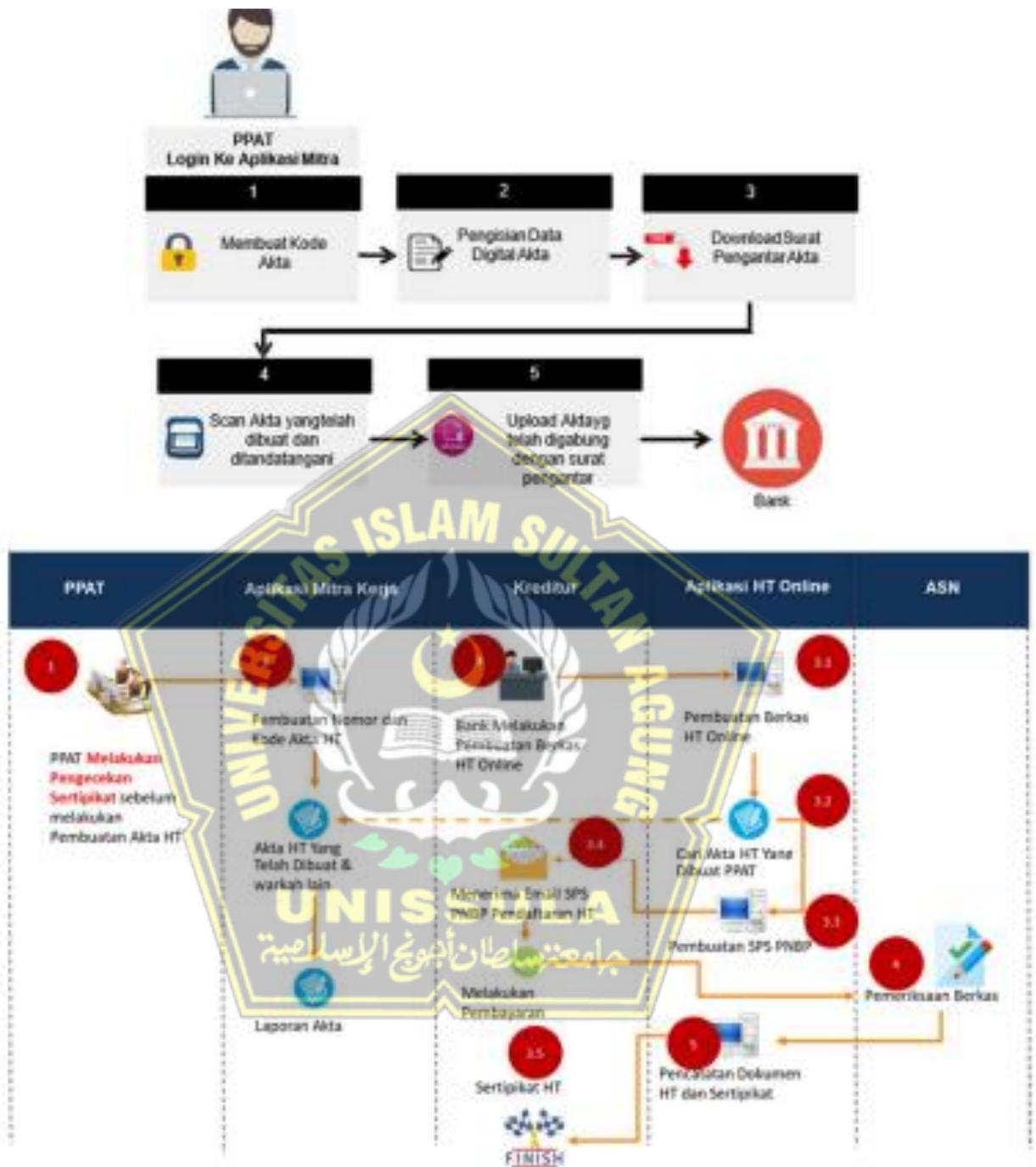
Mekanisme pada Hak Tanggungan Konvensional, Bank memberi kuasa kepada PPAT dan menitipkan pembayaran biaya pendaftaran Hak Tanggungan, PPAT membayarkan bea pendaftarannya, mengambil Sertifikat dari Kantor Pertanahan, kemudian Bank menerima sertifikat yang sudah diberi catatan. Jadi dengan sistem konvensional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

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. Pengguna layanan sistem Hak Tanggungan Elektronik terdiri dari: perorangan atau Badan Hukum (sebagai Kreditor), PPAT, dan ASN Kementerian 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 dengan alamat: <https://mitra.atrbpn.go.id/datappat/login/>. 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.⁴⁴ Alur/Mekanisme Pemberian HT Elektronik adalah sebagai berikut :



⁴⁴ Sumber: Kementerian ATR/BPN



Alur pemberian hak tanggungan sebagaimana termaktub dalam tabel di atas dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Sebelum adanya Permen ATR Nomor 5 Tahun 2020, PPAT melakukan pengecekan sertipikat dengan dua pilihan yakni melalui elektronik atau online dan/atau non elektronik dengan mendatangi kantor pertanahan setempat. Sejak 8 Juli 2020 secara serentak layanan secara konvensional dihentikan sehingga semuanya harus dilakukan secara elektronik. Setelah itu PPAT menyampaikan APHT secara online di halaman aplikasi mitra kerja PPAT dengan Kantor pertanahan setelah tanggal dibuatnya APHT, hal ini wajib dilakukan PPAT sebagaimana perintah jabatannya. Lembar kedua akta PPAT dan dokumen lainnya di upload melalui aplikasi mitra kerja dan menjadi warkah elektronik dan juga menyerahkan salinan akta dan sertipikat tanah kepada bank. Pelaporan akta PPAT dilakukan secara otomatis sehingga akan keluar STTD (surat tanda telah diterima) dari kantor pertanahan setempat.
2. Dalam hal kreditor melakukan registrasi untuk menjadi pengguna terdaftar, kreditor wajib mengunggah beberapa dokumen yang telah disediakan di portal. Dokumen tersebut terdiri dari surat pengantar, surat permohonan, akta pendirian kreditor jika dalam hal ini merupakan Badan Hukum, surat penunjukan untuk admin yang bertugas mengurus layanan Hak Tanggungan Elektronik jika kreditor tersebut merupakan badan hukum, salinan KTP admin

yang ditunjuk oleh kreditor yang berbadan hukum dalam hal bertugas untuk mengurus layanan Hak Tanggungan Elektronik, surat pengangkatan operator, dan NPWP kreditor.

3. Setelah melakukan registrasi, kreditor mencetak form registrasi yang di tandatangani oleh pimpinan bank dan mencetak form data administrator pusat (diparaf oleh pimpinan bank) kemudian kedua form tersebut dikirimkan melalui ekspedisi surat tercatat ke pusdatin kementerian ATR/BPN untuk di validasi. Jika proses tersebut sudah selesai maka kreditor menjadi pengguna terdaftar dan bisa untuk melaksanakan sistem Hak Tanggungan Elektronik.
4. Masih terdapat beberapa kendala yang terjadi saat kreditor mendaftarkan diri sebagai pengguna terdaftar, misalnya pada saat mengunggah dokumen-dokumen yang disyaratkan, masih kurang lengkap atau seperti akta pendirian PT tidak ter-scan dengan baik dan tidak bisa terbaca atau buram. Hal ini sedikit memperlambat pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik. Maka dari itu Kantor Pertanahan akan mengirimkan pemberitahuan untuk kreditor tentang dokumen apa saja yang masih kurang sehingga kreditor bisa memperbaiki dan mengunggah kembali. Jika semua telah selesai dan siap, maka sistem layanan Hak Tanggungan Elektronik bisa dijalankan.

5. Kreditor sebagai pemohon Hak Tanggungan Elektronik melakukan pendaftaran dan pembayaran layanan Hak Tanggungan Elektronik secara online yang dilakukan oleh admin yang telah di tunjuk sebelumnya oleh kreditor (yang berbadan hukum). Dalam hal pelayanan Hak Tanggungan Elektronik dan dalam jangka waktu proses pelayanan terdapat permasalahan maka berkas mengalami penundaan. Jika berkas di tunda maka para pengguna harus cepat tanggap untuk segera melakukan perbaikan karena sebagaimana jangka waktu yang di tetapkan UU HT bahwa HT harus didaftarkan dalam 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT. Kantor pertanahan dalam waktu 7 (tujuh) hari melakukan verifikasi terhadap berkas permohonan HT. Jika terdapat permohonan sita dan/atau blokir atau terjadi kesalahan upload dokumen maka kantor pertanahan akan melakukan penundaan pelayanan Hak Tanggungan Elektronik. Dalam hal penundaan lebih dari hari ke 7 (tujuh) sejak pelayanan diterima oleh sistem Hak Tanggungan Elektronik, dan pengguna sistem Hak Tanggungan Elektronik tidak cepat untuk memperbaiki hal tersebut maka proses pelayanan dinyatakan batal.

Penundaan atau pembatalan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik ini diberitahukan melalui sistem Hak Tanggungan

Elektronik atau domisili elektronik atau media elektronik lainnya. Jika terjadi pembatalan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik sedangkan pemohon telah membayar biaya pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik maka biaya tersebut dikembalikan kepada pemohon sesuai peraturan yang berlaku. Jika terdapat pembatalan maka yang dibatalkan hanyalah proses pendaftarannya saja, bukan termasuk APHT yang telah dibuat oleh PPAT, sehingga perlu memulai proses pendaftaran dari awal lagi. Jika tidak ada penundaan atau pembatalan maka Kantor Pertanahan dianggap menyetujui penerbitan Hak Tanggungan.

Kepala Kantor Pertanahan wajib memvalidasi seluruh data tekstual dan data digital dalam KKP. Hasil validasi data merupakan dokumen elektronik yang mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan dokumen tercetak. Pegawai yang telah ditunjuk sebagai verifikator di Kantor Pertanahan menandatangani sertipikat Hak Tanggungan Elektronik secara elektronik. Jika semuanya sudah selesai maka sertipikat otomatis diterima oleh kreditor pada hari ke 7 Apabila terdapat perbaikan data maka melakukan perbaikan sertipikat Hak Tanggungan Elektronik paling lama 30 hari sejak tanggal sertipikat hak tanggungan diterbitkan. Kreditor wajib mencetak produk sertipikat Hak Tanggungan Elektronik yang diberikan oleh kantor pertanahan, kemudian melekatkan hasil cetakan catatan HT el yang diterbitkan oleh

sistem Hak Tanggungan Elektronik tersebut di sertipikat hak milik atas tanah yang dibebankan hak tanggungan.

Jenis layanan hak tanggungan dalam hal pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik yang dapat diajukan melalui sistem hak tanggungan elektronik meliputi:

1. Pendaftaran hak tanggungan
2. Peralihan hak tanggungan
3. Perubahan nama kreditor
4. Penghapusan hak tanggungan (roya)
5. Perbaikan data

Sebagaimana telah disebutkan di atas bahwa sistem Hak Tanggungan Elektronik merupakan sistem yang terverifikasi dari instansi yang berwenang yang diselenggarakan secara andal dan aman serta bertanggung jawab terhadap beroperasinya sistem elektronik tersebut. Hasil layanan hak tanggungan melalui Hak Tanggungan Elektronik berupa: a. sertipikat hak tanggungan; b. catatan hak tanggungan pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik yang dimulai dari kantor pertanahan mempersiapkan terlebih dahulu antara lain:

1. Memvalidasi seluruh data tekstual dan data digital dalam KKP;

2. Memastikan kebenaran data PPAT yang diunggah pada aplikasi mitra kerja dan memastikan PPAT masih aktif bertugas sesuai daerah kerjanya;
3. Mensosialisasikan layanan Hak Tanggungan Elektronik kepada PPAT dan kreditor (Bank atau Lembaga keuangan lainnya);
4. Penunjukkan ASN dan pembuatan akun untuk verifikator dan pejabat penandatanganan sertipikat Hak Tanggungan Elektronik;
5. Mengatur pelimpahan kewenangan pejabat penandatanganan sertipikat Hak Tanggungan Elektronik;
6. Memperkuat SOP internal terkait pengamanan akun dalam layanan elektronik;
7. Mengatur hari libur daerah dalam aplikasi terkait waktu lahirnya Hak Tanggungan Elektronik;
8. Meningkatkan kompetensi pegawai dalam pengelolaan dokumen Hak Tanggungan Elektronik dan warkah elektronik;
9. Melakukan pembinaan kepada pegawai dan PPAT untuk tidak meminjamkan akun kepada pihak lain dalam layanan Hak Tanggungan Elektronik.

Layanan Hak Tanggungan Elektronik yang berdasarkan Permen ATR Nomor 5 Tahun 2020 ini bertujuan untuk memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan. Selain itu juga untuk meningkatkan pelayanan hak

tanggung yang efektif dan efisien dengan menyesuaikan perkembangan hukum dan teknologi informasi. Objek Hak Tanggungan yang dapat diproses adalah objek Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Output dari layanan Hak Tanggungan Elektronik ini adalah Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik bagi pengguna yaitu Kreditor (bisa institusi/Lembaga Keuangan Perbankan, bisa juga Perseorangan) sebagai penerima Hak Tanggungan Elektronik.

Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik dikenal ada Buku Tanah Elektronik yang berupa kumpulan dari seluruh edisi sertipikat Elektronik. Edisi pada sertipikat Elektronik merupakan riwayat pendaftaran, misal edisi pertama adalah pendaftaran Hak Tanggungan, edisi kedua adalah cessie dan seterusnya. Setiap edisi keluar sertipikat baru dan sertipikat lama dimatikan secara elektronik. Ada juga yang dinamakan Warkah Elektronik (berupa seluruh dokumen Elektronik yang diupload oleh PPAT dan Bank/Kreditor secara otomatis tersimpan sebagai warkah di akhir proses pelayanan HT Elektronik). Akta otentik (APHT) disimpan oleh PPAT sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari warkah digital. Untuk catatan Pembebanan Hak Tanggungan yang dicetak oleh kreditor ditempel pada Sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi objek jaminan.

Perbaikan Sertipikat Hak Tanggungan Online dapat dilakukan jika terjadi ketidaksesuaian antara data fisik yang ada di Sertipikat dengan data digital yang ada.⁴⁵ Perbaikan Hak Tanggungan ini diberikan waktu selama 30 hari kalender sejak terbitnya Hak Tanggungan dan dilakukan oleh Kreditor. Dokumen Hak Tanggungan yang dapat diperbaiki meliputi peringkat, Nomor Akta, Pemegang Hak, Penunjuk, Nilai Partial, Jenis dan Nomor Hak dan Benda Lain, bentuk catatan perbaikan ini juga dicetak dan ditempel pada catatan pembebanan dalam Sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi objek jaminan.

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

⁴⁵ *Ibid.*

membuat berkas permohonan secara elektronik (tanpa perlu datang ke BPN), membayar biaya pendaftaran, menerima sertipikat HT Elektronik pada hari ke tujuh, produk sertipikat HT berupa file PDF dengan tanda tangan digital selanjutnya Kreditor mencetak dan melekatkan catatan pendaftaran pada sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi objek jaminan.

Pemberlakuan secara serentak layanan Hak Tanggungan Elektronik tersebut tanpa melalui masa transisi dan sosialisasi yang memadai. Hal ini tentu memunculkan banyak persoalan terutama kendala/problematik yang dihadapi oleh para Pengguna Hak Tanggungan Elektronik. Persoalan dimaksud sudah banyak terjadi dengan diberlakukannya Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik secara serentak, diantaranya:

1. Tidak bisa dilakukan pengembalian PNBPN, jika jangka waktu koreksi (7 hari) sudah habis dan revisi belum selesai maka PNBPN menjadi hangus dan harus membayar ulang dengan proses mengulang dari awal. Prosedur pengembalian belum ada pengaturannya.
2. Aplikasi HT Elektronik sering mengalami masalah yang terjadi pada saat jam kerja, sulit mengupload dokumen ataupun mendaftar, sehingga perlu dilakukan berulang kali.

3. Tidak adanya keterangan tentang identitas sertipikat hak atas tanah yang didaftarkan sebagaimana dalam system manual, dalam SPS hanya tertera kode billing.
4. Status akta sudah terdaftar seharusnya saat setelah SPS dibayar bukan setelah Kreditor upload Permohonan.
5. Ketentuan Pasal 10 ayat (3) UUHT tidak bisa dilaksanakan karena HT-el berbasis data tanah yang sudah bersertipikat dan terdaftar pada Kantor Pertanahan setempat, sementara pelayanan secara manual di seluruh Kantor Pertanahan sudah dihentikan sejak 8 Juli 2020. Dengan demikian terjadi adanya kekosongan Hukum untuk pelaksanaan Pasal 10 ayat (3) Undang Undang Hak Tanggungan.

Berkaitan dengan teori efektivitas, pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik saat ini belum sepenuhnya efektif karena masih mengalami beberapa kendala seperti tersebut diatas. Efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto bahwa hukum dapat dikatakan efektif jika terdapat dampak hukum yang positif, pada saat itu hukum mencapai sasarannya dalam membimbing ataupun merubah perilaku manusia sehingga menjadi perilaku hukum.⁴⁶ Mengenai tentang efektivitas hukum berarti membicarakan daya kerja hukum itu dalam mengatur dan atau memaksa masyarakat untuk taat terhadap hukum. Hukum dapat

⁴⁶ Soerjono Soekanto, 1988, *Efektivitas Hukum dan Penerapan Sanksi*, Ramadja Karya., Bandung, hal. 80.

efektif jika faktor-faktor yang mempengaruhi hukum tersebut dapat berfungsi dengan sebaik-baiknya. Suatu hukum atau peraturan perundang-undangan akan efektif apabila warga masyarakat berperilaku sesuai dengan yang diharapkan atau dikehendaki oleh Peraturan Perundang-Undangan tersebut mencapai tujuan yang dikehendaki, maka efektivitas hukum atau peraturan perundang-undangan tersebut telah dicapai. Ukuran efektif atau tidaknya suatu Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dapat dilihat dari perilaku.⁴⁷

Dikaji dari teori efektivitas, meskipun belum sepenuhnya efektif namun hak tanggungan elektronik dapat mempermudah pekerjaan. Pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik saat ini harus dilakukan dengan perpedoman peraturan perundang-undangan. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah menerbitkan pelayanan Hak Tanggungan (HT) secara digital atau elektronik. Hal ini diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

⁴⁷ Soerjono Soekanto, 2008, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 8.

Pelayanan HT secara elektronik dikenal dengan Sistem Hak Tanggungan Elektronik (Sistem HT-el).

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 ini merupakan pengembangan hukum pertanahan dan hukum perikatan berbasis digital yang dimaksudkan sebagai upaya memberikan kemudahan, kecepatan, ketepatan dan keterjangkauan bagi pengguna Hak Tanggungan dan pihak-pihak yang melakukan perikatan, sehingga proses pembebanan Hak Tanggungan dapat dijalankan dengan lebih efisien dan efektif.

Sistem HT-el sebagaimana dimaksud pada PMATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 merupakan serangkaian proses pelayanan Hak Tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Beberapa jenis layanan yang terdapat di dalam Sistem HT-el ini meliputi pendaftaran Hak Tanggungan, peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama kreditor dan penghapusan Hak Tanggungan.⁴⁸ Berdasarkan Pasal 7 PMATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, menyatakan yang dapat menggunakan layanan Sistem HT-el disebut Pengguna Sistem HT-el, meliputi Kreditor dan PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian. Adapun Kreditor yang dimaksud merupakan

⁴⁸ Iga Gangga Santi Dewi, Mira Novana, Kebijakan Penjaminan Tanah Melalui Hak Tanggungan di Indonesia, *Jurnal Law, Development & Justice Review*, Volume 3, Nomor 1, 2020, hlm. 5

perseorangan / badan hukum sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Keefektifan maupun tidak dari sebuah peraturan hukum terkait efektivitas pada hukum ditinjau dari optik sosiologi hukum, hukum adalah fenomena empiris, dan sifatnya hanya dapat dipahami dengan melihatnya dari perspektif masyarakat. Pengetahuan tentang bentuk hukum diperlukan untuk menguji efektivitas hukum. Dalam segala upaya agar dapat mencapai hal-hal yang dituju dalam pembangunan yakni sistem hukum bisa berperan dengan mendukung. Ketidakefektifan dari sistem hukum pasti dapat memberi hambatan bagi pencapaian tujuan. Apabila tingkah laku individual pada kehidupan bermasyarakat disesuaikan terhadap muatan yang menjadi ketentuan pada peraturan secara hukum yang diberlakukan, maka sistem hukum tersebut dapat dikatakan efektif.⁴⁹

Berdasarkan uraian diatas efektivitas pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik saat ini belum sepenuhnya efektif, dikarenakan masih terdapat beberapa hambatan atau kendala. Pendaftaran hak tanggungan elektronik belum semua dilakukan sesuai dengan prosedur yang tertera pada Juknis HT-el. Ketidaksesuaian prosedur misalnya ditemukan pada berkas yang ditangguhkan dan ditutup pada tahun 2019 sampai dengan 12 Mei 2020. Berkas-berkas permohonan yang tidak

⁴⁹ Nyoman Mahayu, Efektivitas Penerapan Pendaftaran Hak Tanggungan Melalui Sarana Elektronik pada PT. BPR Pedungan Denpasar, *Jurnal Konstruksi Hukum*, Vol. 2, No. 3, September 2021, hal.613

sesuai prosedur diketahui atas hasil dari pemeriksaan Kantor Pertanahan, jika tidak diperiksa Sertipikat HT-el akan terbit dengan sendirinya pada hari ke tujuh. Penerbitan tanpa ada pemeriksaan dari Kantor Pertanahan apabila terdapat kesalahan prosedur dikuatirkan akan menjadi masalah di kemudian hari. Namun agar hukum dapat berlaku secara efektif tentunya kendala-kendala baik yang terjadi secara internal mau pun eksternal terkait dengan implementasi dari pendaftaran hak tanggungan menggunakan sarana elektronik maka perlu dicarikan solusi untuk mengatasi kendala-kendala yang terjadi tersebut. Setelah melalui berbagai kendala dalam melaksanakan pendaftaran secara elektronik, akan tetapi secara umum sejak berlakunya pendaftaran secara elektronik lebih efektif dan efisien ditengah pandemi covid-19. Hambatan terus diupayakan untuk diatasi agar semua berjalan lancar.

B. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Saat Ini

Terkait dengan Hak Tanggungan Elektronik ada tiga komponen penting dalam layanan Hak Tanggungan Elektronik yaitu: Pertama, penyelenggara ialah Kementerian ATR/BPN; Kedua, pelaksana adalah Kantor Pertanahan; Ketiga, Pengguna, yaitu Kreditur, PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian sebagai pengguna. Proses Layanan Hak Tanggungan Elektronik yang sepenuhnya dilakukan

melalui sistem online, maka meniadakan peran loket pertanahan merupakan suatu terobosan dari Kementerian ATR/BPN dalam upaya mempercepat dan meningkatkan kualitas layanan pertanahan dengan memanfaatkan konsep *e-Government*.

Hak Tanggungan Elektronik di Kantor Pertanahan mulai diterapkan pada awal bulan September berdasarkan Permen ATR/BPN No. 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, namun Permen ini belum mengakomodir seluruh pelayanan HT, sehingga pelayanan HT konvensional masih digunakan. Adanya dua sistem yang digunakan yaitu Hak Tanggungan Elektronik dengan konvensional maka kebanyakan PPAT memilih untuk menggunakan yang konvensional dengan alasan sudah terbiasa. Hal ini seperti dinyatakan oleh Sulistyono:⁵⁰

“Pada awal peluncuran HT-el PPAT cenderung kurang berminat untuk memakai layanan Hak Tanggungan lewat HT-el walaupun telah ada sosialisasi sebelumnya. Pada tanggal 24 September 2019 yang bertepatan dengan Hari Agraria yang seharusnya dilakukan ekspos produk HT-el ternyata hanya terdapat satu permohonan yang menggunakan Sistem HT-el. Akhirnya diputuskan pada tanggal 4 Oktober 2019 Kantor Pertanahan membuat surat keputusan bahwa permohonan Hak Tanggungan oleh badan hukum harus melalui Sistem HT-el”.

Badan Pertanahan Kabupaten Ngawi memutuskan untuk membuat kebijakan untuk memperlihatkan keseriusan dalam peningkatan pelayanan melalui *e-Government* demi transparansi,

⁵⁰ Wawancara dengan Sulistyono, Petugas BPN Ngawi tanggal 20 Desember 2021

efisiensi dan efektivitas layanan yaitu dengan mewajibkan bagi Bank sebagai kreditur untuk menggunakan HT-el dalam mendaftarkan HT, terbukti langkah ini memberi dampak terhadap permohonan HT untuk badan hukum sebagai kreditur semuanya melalui sistem HT-el. Keseriusan penggunaan HT-el terlihat dalam aplikasi pelayanan pertanahan untuk HT-el pada tanggal 19 September 2019 sampai dengan 31 Desember 2019 adalah sebanyak 494 permohonan. Dari 494 permohonan yang didaftarkan melalui HT-el terdapat 485 sudah selesai dan 9 yang ditutup. Kemudian ada peningkatan penggunaan HT-el pada tahun 2020 dihitung dari 1 Januari sampai dengan 12 Mei 2020 sebanyak 1053 permohonan. Dari 1053 permohonan tersebut sebanyak 1030 yang sudah selesai, 6 ditutup, 5 ditangguhkan dan 18 sedang berjalan.

Proses Pendaftaran HT dengan sistem HT-el didahului dengan proses pengecekan sertipikat tanah di Kantor Pertanahan. Kemudian menjadi standar operasional prosedur dalam pelaksanaan PPAT, sebelum ditandatangani aktanya setiap objek yang akan dilakukan peralihan hak atau dijaminakan, sertifikat hak dari objek tersebut harus dilakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan.⁵¹ Pendaftaran pengecekan sertipikat dapat dilakukan dengan syarat berupa asli dari sertipikat,

⁵¹ Putri, C. A. & Gunarto. Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah. *Jurnal Akta*. Vol. 5 (1), tahun 2018, Unissula, Semarang, hlm. 269.

Surat Tugas atau kuasa pengecekan dari PPAT, permohonan pengecekan sertipikat (form permohonan) yang sudah disediakan di Kantor Pertanahan dan foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemilik tanah yang tertera di sertipikat. Pendaftaran pengecekan sertipikat sudah online tapi berkas fisik masih diantar ke kantor jadi tidak secara elektronik yang hanya dilakukan dengan pengecekan di KKP tanpa ada mengirimkan berkas fisik lagi.

Proses diteruskan dengan pembuatan APHT. Proses pembuatan APHT harus didahului oleh pengecekan sertipikat di Kantor Pertanahan, guna menghindari jaminan palsu atau tidak sesuai dalam pembuatan APHT. Setelah membuat APHT jika ingin mendaftarkan HT dengan sistem HT-el maka PPAT harus segera menyampaikan APHT dan dokumen lainnya dengan cara mengunggah di Aplikasi HT-el mitra. Pelaporan APHT dapat dilakukan dengan menu membuat APHT pada aplikasi Mitra BPN. Pelaporan APHT diawali dengan membuat kode akta sebagai pengenal akta, kemudian dilanjutkan dengan mengisi data akta.

PPAT lalu mengunduh surat pengantar akta yang berisi nama PPAT, nomor akta dan kode akta. Surat pengantar akta dicetak sebanyak 3 rangkap dan ditandatangani serta dibubuhi stempel PPAT, dengan ketentuan satu lembar menjadi satu kesatuan dengan asli APHT lembar pertama dan lembar kedua untuk disimpan di kantor PPAT, satu

lembar disampaikan kepada Kreditur berikut Salinan APHT dan data pendukung pembuatan APHT, dan satu lembar berikut Salinan APHT disampaikan kepada Debitor.

Setelah proses dari PPAT, kemudian dilanjutkan dengan pelaporan APHT oleh pihak Bank yang akan memproses pendaftaran HT berdasarkan APHT yang telah dilaporkan oleh PPAT sebelumnya tanpa mendatangi Kantor Pertanahan. Petugas Bank dalam hal ini operator melakukan pembuatan berkas, menginput nomor dan kode akta dan melengkapi data APHT yang sudah dibuat oleh ppap serta mengunggah file permohonan. Setelah mengunggah file kemudian operator Bank mencetak surat perintah setor dan melakukan pembayaran PNBPN maka akan mendapatkan nomor transaksi penerimaan negara (NTPN).

Pemeriksaan berkas permohonan HT-el pada awal dilakukan oleh admin HT-el. Proses pemeriksaan menghasilkan dua keputusan yang pertama adalah berkas permohonan telah sesuai dengan prosedur dengan tidak ada masalah sedangkan yang kedua berkas tersebut masih terdapat kekurangan atau kesalahan. Jika tidak ada masalah maka akan langsung diterbitkan sertifikat Hak Tanggungan dan sticker HT-el, namun jika terdapat masalah atau kekurangan maka akan dikembalikan kepada PPAT atau Bank untuk melengkapi atau memperbaiki baru nanti dikirimkan lagi ke Kantor Pertanahan. Pada langkah ini baik

PPAT maupun Bank harus lebih teliti dalam memonitor pelayanan hak tanggungan apakah terdapat berkas yang ditangguhkan karena sesuatu hal yang tidak sesuai prosedur yang ada.

Perbedaan antara pendaftaran Hak Tanggungan secara konvensional dengan Sistem HT-el. Pertama, terletak pada proses pendaftarannya dimana sebelumnya pendaftaran dilakukan oleh PPAT namun sekarang dilakukan oleh pihak kreditur. Kedua, semua berkas diserahkan ke Kantor Pertanahan dalam bentuk digital (hasil unggahan) tanpa berkas fisik. Ketiga, tidak ada tatap muka lagi dalam pendaftaran hak tanggungan. Keempat, sertifikat hak tanggungan langsung dapat dicetak beserta catatannya. Kelima, tanda tangan dalam sertifikat hak tanggungan hasil dari sistem HT-el dalam bentuk elektronik.

Proses Roya di Kantor Pertanahan belum menggunakan sistem HT-el. Proses Roya dengan menggunakan sistem manual selesai paling lama tiga hari. Untuk permohonan roya yang selesai lebih dari tiga hari dikarenakan dilakukan validasi data terlebih dahulu.

Hambatan dalam pelaksanaan HT-el dihadapi baik oleh PPAT maupun Bank sebagai kreditur. Hambatan tersebut dirangkum berdasarkan wawancara dari informan PPAT dan operator bank yang telah mempunyai pengalaman mendaftarkan Hak Tanggungan dengan Sistem HT-el. Hambatan yang terjadi pada PPAT antara lain:

1. Masalah tugas dan wewenang PPAT yang sebelumnya menyampaikan dan mendaftarkan APHT sekarang hanya menyampaikan tanpa ada mendaftarkan.
2. Perlu adanya pilihan peringkat dalam penyampaian APHT di aplikasi karena bukan sekali dua kali kesalahan peringkat terjadi pada saat draft Ht-el terbit. Pilihan peringkat ini harus ada karena suatu obyek HT dapat dibebani dengan lebih dari satu guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang. Dalam pemberian HT atas Kredit yang berbeda, apabila pihak kreditur merasa yakin dengan kemampuan Debitur dan agunan yang dijaminan masih mencukupi untuk diagunkan kembali, dapat dilakukan Pengikatan Hak Tanggungan Peringkat Kedua.⁵²
3. Perlu adanya pilihan untuk memasukkan sertipikat lebih dari satu untuk satu permohonan HT. Penjelasan Pasal 2 ayat (2) UUHT menyebutkan “apabila Hak Tanggungan itu dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai secara tersendiri, asas tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi asal hal itu diperjanjikan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan”.

⁵² Swandi, D N A P, Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan. *Jurnal Media Iuris*, Vol. 1 (3): 420-438 DOI: 10.20473/mi.v1i3.10183, hlm. 438.

Berdasarkan penjelasan pasal tersebut maka perlu adanya pilihan memasukkan sertipikat lebih dari satu untuk pendaftaran hak tanggungan dengan menggunakan sistem HT-el.

4. Kantor Pertanahan merespon adanya kesalahan pada berkas permohonan yang diunggah kapan saja selama berkas telah didaftarkan karena dalam aturan HT-el hari merupakan hari kalender bukan hari kerja. Memungkinkan pemeriksaan dan merespon pada hari libur maka PPAT akan tetap memperbaiki atau melengkapi di hari kerja. Keadaan ini dikarenakan syarat seperti PBB untuk memperbaiki hanya dapat dilakukan di hari kerja dimana kantor pengurusan pajak (Dinas Pendapatan Daerah) tutup pada hari libur.
5. PPAT merasa ragu terkait lembar kedua APHT apakah diserahkan ke kreditur atau disimpan oleh PPAT sendiri. Pada pendaftaran hak tanggungan konvensional APHT dan warkah lainnya diserahkan kepada Kantor Pertanahan namun dalam HT-el tidak ada berkas fisik lagi yang diserahkan kepada Kantor Pertanahan. Nadira menjelaskan bahwa konsekuensi dari layanan elektronik di Kementerian ATR/BPN adalah menghilangkan dokumen warkah (warkah tidak diserahkan ke Kantor Pertanahan). Hal ini sesuai dengan penjelasan Sugoto bahwa HT-el ini merupakan langkah awal untuk menyiapkan kantor pertanahan berbasis *e-office* dan

zero warkah. Namun hal ini bertolak belakang dengan UUHT dimana di dalam UUHT Hak Tanggungan tidak dilakukan melalui media elektronik, Pasal 13 ayat (2) “PPAT wajib mengirimkan APHT dan dokumen lainnya kepada Kantor Pertanahan”. Menurut Sinaga menjelaskan bahwa “secara hirarki UUHT posisinya berada di atas atau lebih tinggi dari Permen ATR/BPN No. 9 Tahun 2019, oleh karena itu, Permen ATR/BPN No. 9 Tahun 2019 tidak boleh bertentangan dengan UUHT, akan tetapi faktanya tidak demikian”.⁵³

Bank sebagai kreditur memiliki hambatan antara lain:

1. Perlu penambahan waktu agar lebih dari tiga hari dalam pembayaran, karena dalam HT-el tidak ada hari kerja namun hari kalender. Apabila bank mendaftarkan HT pada hari Kamis dan perintah setor keluar di hari Kamis sore kemudian pada Jum`at kebetulan hari nasional yang mengakibatkan bank libur mengakibatkan keterlambatan pembayaran, sehingga perlu melakukan pengulangan pendaftaran ulang dan menambah pekerjaan beserta biaya.
2. Agar setiap bank diberi akun operator dan supervisor lebih dari satu agar pekerjaan yang banyak dapat diselesaikan tepat waktu.

⁵³ Sinaga, H., 2020, *HT Elektronik Tidak Berkekuatan Hukum*, (<https://www.mistar.id/opini/>), Opini Mistar, 9 Juni 2020, Diakses pada 30 Juli 2021.

3. Agar pembatasan per akun hanya dapat mendaftarkan hak tanggungan 10 berkas perhari dihapus atau ditambah kuotanya. Hambatan-hambatan yang dikemukakan oleh operator Bank diatas belum selama ini belum diketahui oleh Admin HT-el Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.

4. Pihak bank masih sulit untuk mendapatkan akun, khususnya bank cabang. Dalam mendapatkan akun operator dan supervisor bank cabang dalam HT-el tergantung dari Admin Cabang Bank dimana akun akan dibuat, dimana syarat berupa Pas Foto, Fotokopi KTP, Surat Penunjukan supervisor atau operator dan SK pengangkatan sebagai pegawai. Berdasarkan wawancara diatas berarti tidak ada hubungan akun dengan Kantor Pertanahan dimana baik akun operator maupun supervisor terbit berdasarkan dari kelengkapan persyaratan dan Admin Cabang Bank dalam mendaftarkannya.

Pelaksanaannya ternyata hambatan juga terjadi di Kantor Pertanahan. Hambatan yang dialami Kantor Pertanahan yaitu:

1. Masalah validasi data pertanahan masih menjadi salah satu kendala utama dalam pelayanan elektronik;
2. Admin HT-el memiliki tugas tambahan karena harus mengecek sertipikat di Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) untuk keaslian sertipikat, peringkat dan catatan didalamnya;

3. Permasalahan server atau aplikasi HT-el yang apabila bermasalah harus menunggu sampai keesokan harinya untuk mengecek permohonan HT-el.
4. Perlu secepatnya dilakukan pemeriksaan data pertanahan secara elektronik untuk mempercepat pekerjaan.

Demikian efektivitas pelaksanaan pendaftaran HT disebabkan oleh faktor-faktor sebagai berikut:

1. Faktor Yuridis

Yaitu faktor yang bersifat mengikat dan memiliki dasar hukum.⁵⁴

Dapat dilihat dari beberapa faktor yaitu:

- a. Berkas HT-el

Kantor Pertanahan sampai saat ini masih melakukan pengecekan/ pemeriksaan berkas terlebih dahulu sesuai dengan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, untuk mempercepat dan memastikan lengkap atau siap nya berkas HT-el di daftarkan, dimana hal ini cukup memakan waktu yang cenderung lama karena pemeriksaan dilakukan manual dan harus teliti.

⁵⁴ Misteranswer1,faktor-yuridis-dan-non-yuridis, diakses pada tanggal 29 Februari 2021

b. Aplikasi HT Elektronik

Sistem aplikasi sering error, sehingga ada kendala dan keterlambatan dalam proses pendaftaran dan penyelesaian HT-el.. Dalam aplikasi Hak Tanggungan Elektronik, Buku tanah dan Surat Ukur harus sudah tervalidasi yang dapat dilihat ketentuannya dalam Pasal 5 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik, dimana Kantor Pertanahan belum melakukan Validasi Buku Tanah dan Surat Ukur secara keseluruhan sehingga proses pendaftaran menjadi terhambat.

2. Faktor Non Yuridis

Yaitu faktor yang berasal dari pergaulan hidup masyarakat tertentu dan tidak bersifat mengikat serta tidak ada peraturan tertulis.

a. Pihak PPAT dan perbankan:

Banyak PPAT yang belum terverifikasi. Sedangkan dari pihak Perbankan sendiri terkesan lambat dalam proses registrasi dan walaupun telah terverifikasi, belum maksimal dalam membuat login untuk unit-unit di bawahnya.

b. Registrasi:

Proses Registrasi HT-el bagi perbankan yang cukup lama, dimana belum terpenuhinya persyaratan terverifikasinya pihak bank.

c. Proses/Waktu:

Proses/waktu pendaftaran atau lebih dikenal dengan entry HT-el yang dilakukan oleh PPAT cukup lama sehingga sampai saat ini masih dibantu oleh pihak BPN.

d. Antusias:

Belum antusiasnya PPAT dalam pelayanan HT-el tersebut, hal ini dapat terlihat masih 50% PPAT yang melakukan pendaftaran/ registrasi pelayanan HTel.

Ditinjau dengan teori kepastian hukum, Gustav Radbruch dalam pandangannya mengatakan bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.

Berkaitan dengan teori ini, untuk menjamin kepastian hukum Sertipikat 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. Tanda Tangan Elektronik dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu PMATR/KBPN No. 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan elektronik. Selain itu manfaat yang diperoleh dari pelayanan Hak Tanggungan elektronik ini antara lain, mekanisme proses pengikatan dan pendaftaran hak Tanggungan efisien, cepat dan mudah, biaya lebih pasti dan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi kreditur lebih cepat dan terjamin. Akan tetapi dengan ditemukannya banyak faktor faktor yang mempengaruhi efektivitas pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik seperti sistim elektronik dapat meminta untuk diubahnya tanggal APHT dan melakukan penginputan data ulang agar sistim Hak Tanggungan elektronik dapat dijalankan. Tentunya hal ini mengakibatkan tidak adanya kepastian hukum dan jaminan kepastian penanggalan akibat dirobah-robahnya tanggal APHT tersebut guna memenuhi kehendak sistim agar pendaftaran Hak Tanggungan elektronik dapat dilaksanakan. Hal ini juga berakibat lemahnya perlindungan hukum bagi kreditur selaku pihak yang kedudukannya didahulukan dari kreditur-kreditur lainnya.

HT-el merupakan layanan secara elektronik yang masih baru, diharapkan dapat memberikan kepastian waktu, transparansi biaya dan kemudahan memonitoring proses dalam pelayanan hak tanggungan serta meminimalisir adanya tatap muka secara langsung secara tidak langsung akan menghindari tindakan yang dapat merugikan masyarakat dan negara seperti korupsi, kolusi dan nepotisme.⁵⁵

Berdasarkan uraian diatas maka, faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik saat ini terdiri dari faktor yuridis dan non yuridis. Faktor yuridis misalnya pengecekan dokumen yang memakan waktu lama, dan aplikasi HT elektronik yang masih sering eror, sedangkan faktor non yuridis misalnya banyak PPAT yang belum terverifikasi sehingga belum bisa mengakses aplikasi HT-el, SDM perbankan yang masih lambat, dan PPAT yang belum antusias dalam pelayanan HT-el karena dianggap lebih sulit.

C. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik yang Efektif di Masa yang Akan Datang

Sebagaimana diketahui pengguna layanan hak tanggungan elektronik ini selain ASN pada Kementerian ATR/BPN, adalah Kreditor (biasanya Perbankan atau Perseorangan) dan Pejabat Pembuat

⁵⁵ Krisnawan Andiyanto, Penerapan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Volume 6 Nomor 01 April 2021, hal.199

Akta Tanah (PPAT) yang keberadaannya diatur dalam PP 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. PPAT disebut sebagai Pejabat Umum¹⁵ (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 membebaskan 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.⁵⁶

Sertipikat Hak Tanggungan ini merupakan tanda bukti bahwa seseorang memiliki hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang dimiliki oleh pemberi jaminan (debitor) yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegang hak Tanggungan

⁵⁶ Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Djambatan Jakarta , hlm. 469.

dibandingkan Kreditor lainnya. Sertipikat Hak Tanggungan ini diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.⁵⁷

Berbagai problema/kendala dalam pelaksanaan layanan Hak Tanggungan Elektronik berdasar Permen ATR/KBPN RI No. 5 Tahun 2020 yang telah dilaksanakan serentak secara Nasional sejak 8 Juli 2020 ini banyak sekali dan menjadi tantangan bagi Pengguna Hak Tanggungan Elektronik terutama PPAT dan Kreditor diantaranya:⁵⁸

1. Jika tidak terdaftar, data PPAT bisa dihapus, sampai saat ini banyak PPAT yang belum melakukan pemutakhiran data diri.
2. Hanya kreditor yang terdaftar, tervalidasi dan terverifikasi yang bisa menggunakan aplikasi mitra ATR BPN, faktanya masih banyak institusi Perbankan yang belum mengajukan permohonan Pendaftaran Layanan HT Elektronik sehingga sebagai pengguna belum mempunyai akun yang harus didaftarkan.
3. Validasi Sertipikat dan jangka waktu pengecekan Sertipikat Hak Atas Tanah yang mau dibebani Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan sering lama dan belum sesuai dengan jangka waktu dalam SOP dengan berbagai alasan.

⁵⁷ Lihat Pasal 14 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah.

⁵⁸ Dirangkum dari berbagai problem yang disampaikan oleh para partisipants pada acara Webinar tentang Hak Tanggungan Elektronik via zoom yang diselenggarakan oleh Sahabat DIY-INC Kerjasama dengan IDLC dan BPN/Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, *Webinar*, Jum'at 17 Juli 2021

4. PPAT banyak mengalami kendala saat penginputan data berdasar APHT yang dibuatnya dan data pendukungnya dalam format file PDF, termasuk pernyataan yang dibuat PPAT bertanggungjawab terhadap kebenaran dokumen baik secara formil dan materiil, ini bagi PPAT memberatkan.
5. Perubahan Nama Kreditor, Roya dan Revisi Hak Tanggungan, yang diajukan oleh Kreditor, Ketika menghubungi pihak Kantor Pertanahan sering lama responnya, sehingga waktu perbaikan menjadi lewat dan merugikan pengguna.
6. Peringkat Hak Tanggungan yang menjadi kewenangan BPN menentukannya sering salah, padahal dari PPAT sudah benar menginputnya, misal untuk kredit sindikasi PPAT sudah menginput semua kode Bank/institusi keuangan sebagai kreditor Penerima Hak Tanggungan, namun pihak BPN salah menginput kreditor penerima Hak Tanggungan.
7. Saat server error, peringkat HT salah dan harus bayar ulang PNBP.
8. Kesesuaian data fisik dan data digital yang sering terjadi dan setelah PPAT menginformasikan ke kantor Pertanahan responnya lambat.
9. Tentang subyek debitor yang berbeda dengan Pemegang Hak Atas Tanah yang dijaminakan PPAT sering keliru dalam

memasukkan data Pemegang Hak Atas Tanah pada menu Pembuatan Akta Persetujuan.

10. Pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik untuk Kreditor Perseorangan.
11. Berkas Hak Tanggungan yang ditutup karena ada penolakan dan tidak segera diperbaiki oleh Pengguna HT baik PPAT maupun Kreditor.
12. Apabila Debitor wan prestasi berdasar Pasal 6 UUHT Kreditor berhak menjual objek HT, bagaimana pengaturannya pelaksanaan objek HT secara elektronik.⁵⁹
13. Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik tidak memberikan akses untuk melaksanakan ketentuan Pasal 10 ayat (3) UUHT.

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

1. Pengguna Layanan Sistem Hak Tanggungan Elektronik, dalam hal ini terdiri dari tiga pilar yaitu Kantor Pertanahan, PPAT dan Kreditor;
2. Objek Hak Tanggungan;

⁵⁹ Aziz Bahri, "Kajian Yuridis Pelaksanaan Pelelangan Objek Hak Tanggungan secara Elektronik", *Jurnal Hukum*, Universitas Mataram, bulan April 2019

3. Persiapan;
4. Pelaksanaan oleh PPAT dan Kreditor;
5. Pelaksanaan oleh Kantor Pertanahan;
6. Pelayanan Lanjutan Hak Tanggungan Manual; dan
7. Pemecahan Hak Atas Tanah Yang dibebani Hak Tanggungan Elektronik.

Tujuan utama diudangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan ini, khususnya memberikan perlindungan hukum bagi pihak kreditur apabila debitur melakukan perbuatan melawan hukum berupa cidera janji atau wanprestasi. Pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik yang efektif di masa yang akan datang harus dapat menjamin perlindungan hukum bagi masyarakat. Berkaitan dengan teori perlindungan hukum bahwa adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.⁶⁰ Menurut Philipu M. Hadjon perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu pemberian jaminan atau kepastian bahwa seseorang akan mendapatkan apa yang telah menjadi hak dan kewajibannya, sehingga yang bersangkutan merasa aman.

Berdasarkan teori perlindungan hukum, akta pemberian hak tanggungan terhadap pendaftaran hak tanggungan secara elektronik

⁶⁰ Satjipto Rahardjo, 2003, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta, hlm. 121.

yang melebihi ketentuan jangka waktu berdampak dengan perlindungan kreditur. Pada prinsipnya regulasi hukum jaminan hak atas tanah dengan pelayanan terintegrasi Hak Tanggungan Elektronik ini memberi manfaat positif bagi masyarakat, Perbankan / kreditur dan PPAT. Manfaat yang diperoleh dari pelayanan Hak Tanggungan elektronik ini antara lain, mekanisme proses pengikatan dan pendaftaran hak Tanggungan efisien, cepat dan mudah, biaya lebih pasti dan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi kreditur lebih cepat dan terjamin. Akan tetapi pemberlakuan PMATR/BPN nomor 5 tahun 2020 tersebut tidak diikuti dengan kesiapan pihak-pihak terkait, termasuk kesiapan ATR/BPN selaku penyelenggara, kesiapan Kantor Pertanahan di daerah selaku pelaksana dan PPAT, Perbankan selaku pengguna. Ketidaksiapan ini menyangkut kesiapan kemampuan sumber daya manusia dan kesiapan perangkat elektronik.

Dari berbagai problem dan kendala di atas sesungguhnya hampir semua mengacu/tertuju pada sistem IT yang disiapkan Pemerintah (Kementerian ATR/BPN) yaitu PUSDATIN (Pusat Data Informasi Pertanahan dan Tata Ruang). Belum lagi Pasal 22 Permen ATR/KBPN tersebut mengatur juga larangan yang mesti menjadi pencermatan tersendiri bagi pengguna layanan HT Elektronik yaitu larangan memalsukan identitas, memberikan username dan password kepada pihak lain yang menyebabkan terbukanya informasi, memalsukan

dokumen dan/atau memberikan informasi yang tidak benar yang menyebabkan kesalahan hasil Hak Tanggungan Elektronik dan Perbuatan lain yang ditetapkan oleh penyelenggara HT Elektronik. Pada Pasal 23 bisa dilihat mengenai sanksinya yaitu Penutupan akses sementara atau permanen, pembatalan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik dan dilaporkan pada Aparat Penegak Hukum.

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

karena sekarang BPN tidak lagi menerima pendaftaran secara konvensional?

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

Berdasarkan uraian diatas maka, pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik yang efektif di masa yang akan datang harus dapat menjamin perlindungan hukum bagi masyarakat. Prinsipnya regulasi hukum jaminan hak atas tanah dengan pelayanan terintegrasi Hak Tanggungan Elektronik harus memberikan manfaat positif bagi

masyarakat, Perbankan / kreditur dan PPAT. Manfaat yang diperoleh dari pelayanan Hak Tanggungan elektronik ini antara lain, mekanisme proses pengikatan dan pendaftaran hak Tanggungan efisien, cepat dan mudah, biaya lebih pasti dan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi kreditur lebih cepat dan terjamin. Pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik yang efektif harus diikuti dengan penegakan pemberlakuan PMATR/BPN nomor 5 tahun 2020 serta kesiapan semua pihak termasuk kesiapan SDM dan perangkat elektronik.



D. Contoh Akta / Litigasi Yang Berkaitan**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)****PAULINA, S.H., M.K.N****Daerah Kerja: Kabupaten Ngawi**

SK. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Nomor : 2500-IX-2011 Tanggal 31 Desember 2011

Jl. Sompok Baru Nomor XX Kabupaten Ngawi, Jawa Timur

Telp (024) 5678911, Fax (024) 5678912

AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

Nomor : xxx/2xxx

Lembar Kedua

Pada hari ini, Senin tanggal 21-1-2021 (dua puluh januari dua ribu dua satu)-----

hadir di hadapan saya PAULINA, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan - Nasional tanggal 31 Desember 2011 nomor : xx-IX-xx 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 Kabupaten Ngawi dan berkantor di Jalan Sompok Baru Nomor xx, Ngawi dengan

dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

I.-Nyonya SOFIA HADIN, lahir di Ngawi-----

pada tanggal 03 April 1987, Warga Negara Indonesia, -----

Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kabupaten Ngawi -----

Pemegang Nomor Induk Kependudukan 1217071212110002.

Menurut keterangannya untuk melakukan tindakan hukum dalam Akta ini, telah mendapat persetujuan dari suaminya, yaitu : -----

Tuan PANDU RAMADAN, lahir di Kabupaten Ngawi, pada tanggal 5 Desember 1988, Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Kabupaten Ngawi, Jawa Timur, pemegang Nomor Induk Kependudukan : 12170343432001. -----

Sebagaimana ternyata dalam Surat Kuasa dan Persetujuan yang dibuat-dibawah tangan, tertanggal 20 Januari 2021 dan telah dilegalisasi ----- oleh BAMBANG HERRY, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Ngawi, -- dibawah Nomor : 3113/Leg/XI/2021. -----

Pemegang hak tanah yang akan dibebani Hak Tanggungan, selanjutnya disebut Pemegang Hak; selaku Pemberi Hak Tanggungan. -----

Untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama . -----

II.-Tuan ALBERT, lahir di Padang, pada tanggal 13 Agustus 1967,-----

Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Anggur -----
 Nomor 4, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 005, Kelurahan xx,
 Kabupaten Ngawi pemegang Nomor Induk Kependudukan :
 31756433471001, -----

Selaku Pejabat Sementara Branch Manager Cabang Ngawi PT. Bank xxxx.
 Dalam hal ini bertindak dalam Jabatannya tersebut, berdasarkan Surat
 Kuasa Nomor 41 Tanggal 20 Januari 2021 dengan demikian berdasarkan
 Anggaran Dasar Perseroan sebagaimana Akta Nomor 160 tanggal 22
 Oktober 2019, yang telah diumumkan dalam Berita Negara Republik
 Indonesia Tanggal 11 Februari 2019 Nomor 12 dan Tambahahn Berita
 Negara Republik Indonesia Nomor 1455, yang telah beberapa kali diubah,
 terakhir dengan Akta Nomor 66 tanggal 27 September xxx, yang dibuat
 dihadapan FATHIAH, Sarjana Hukum, Notaris di Ngawi, yang laporannya
 telah diterima dan dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia
 Republik Indonesia berdasarkan surat nomor AHU-AH.01.03.-0084212
 tanggal xxx , berwenangbertindak untuk dan atas nama PT. Bank Muamalat
 berkedudukan dan berkantor pusat di Ngawi, dengan alamat Jalan xxx
 Kabupaten Ngawi -----

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 Pejabat.-----

Para Pihak menerangkan : bahwa oleh Pihak Kedua dan Nyonya SOFIA HADIN, -----

selaku Debitur, telah dibuat dan ditandatangani perjanjian utang -----

piutang yang dibuktikan dengan : -----

akta di bawah tangan yang bermeterai cukup, yang dibuktikan-----

dengan Akad Pembiayaan Murabahah, yang dibuat di Kantor PT. Bank xxx

yang aslinya diperlihatkan kepada saya; -----

bahwa untuk menjamin pelunasan hutang/fasilitas pembiayaan -----

Debitur/Nasabah, sejumlah Rp. 778.980.000,- (tujuh ratus tujuh -----

puluh delapan juta sembilan ratus delapan puluh ribu Rupiah),-----

berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan-----

penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaruannya -----

(selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Nilai

Tanggungan sebesar Rp. 445.000.000,- (empat ratus empat puluh lima juta

Rupiah), 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,

Peringkat I (Pertama) atas objek berupa 01 (satu) hak -- atas tanah yang

diuraikan dibawah ini :-----

Hak Guna Bangunan Nomor : 4312/Ngawi, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 19 Oktober 2012, Nomor 00237/2012 seluas 72 M2 (tujuh puluh dua meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang tanah (NIB) : 32.02.07.04.05633 ; terletak di :-----

- Propinsi : Jawa Timur -----

- Kabupaten : Ngawi -----

- Kecamatan : xxxx -----

- Kelurahan : xxxx -----

- Jalan : xxxx -----

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

Akta Jual Beli tertanggal xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Nomor : 736/2019, -----

yang dibuat dihadapan Saya, Pejabat.-----

Sertipikat dan bukti pemilikan yang disebutkan di atas -----

diserahkan kepada saya, PPAT. untuk keperluan pendaftaran -----

Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini ; Pemberian-----

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

Segala sesuatu yang berada, berdiri dan tertanam diatas tanah tersebut yang karena sifatnya dan/atau peruntukannya dan/atau tujuannya dan/atau menurut ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia dinyatakan sebagai benda tidak bergerak, terutama atas 1 (satu) unit bangunan permanen yang dilengkapi dengan aliran listrik dan air. -----

Untuk selanjutnya hak atas tanah 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.

-----Pasal 2-----

Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini : -----

- Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain Objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan. -----

- Pihak Pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan Objek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan

tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua. -----

- Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Objek Hak-----

Tanggungjawab berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang 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 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.-----

- Semua kekuasaan yang diberikan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dengan akta ini adalah kekuasaa-kekuasaan tetap yang tidak dapat dicabut dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang ditetapkan dalam Undang-Undang dan merupakan bagian yang penting dan tidak dapat dipisahkan dari akta ini dan perjanjian utang piutang yang bersangkutan

berikut segala perubahannya yang tidak akan dicabut tanpa adanya kekuasaan-kekuasaan tersebut.-----

-----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 Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Ngawi -----

-----Pasal 5-----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai pembebanan Hak Tanggungan tersebut di atas dibayar oleh Debitur (Pihak Pertama). -----

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

1.-Nona JUNI HARAHAHAP, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jl Anggur Nomor xx, Ngawi pemegang Nomor Induk Kependudukan: 2171095507xxxxxxx.. -----

2.-Nona HARIANTI, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Perumahan Garden xxx Blok xxx Nomor 07, Rukun Tetangga xx, Rukun Warga xx, Ngawi Nomor Induk Kependudukan : 1271135607xxxxxxx. ----

-Keduanya pegawai pada kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah 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 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, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ngawi, untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dalam akta ini.-----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

ttd.

ttd.

SOFIA HADIN

ALBERT

Saksi

Saksi

ttd.

ttd.

JUNI HARAHAAP

HARIANTI

Pejabat Pembuat Akta Tanah ttd.



BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan uraian dalam pembahasan diatas, simpulan dalam penelitian ini adalah :

1. Efektivitas pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik saat ini belum sepenuhnya efektif, dikarenakan masih terdapat beberapa hambatan atau kendala. Pendaftaran hak tanggungan elektronik belum semua dilakukan sesuai dengan prosedur yang tertera pada Juknis HT-el. Ketidaksesuaian prosedur misalnya ditemukan pada berkas yang ditangguhkan dan ditutup pada tahun 2019 sampai dengan 12 Mei 2020. Berkas-berkas permohonan yang tidak sesuai prosedur diketahui atas hasil dari pemeriksaan Kantor Pertanahan, jika tidak diperiksa Sertipikat HT-el akan terbit dengan sendirinya pada hari ke tujuh. Penerbitan tanpa ada pemeriksaan dari Kantor Pertanahan apabila terdapat kesalahan prosedur dikuatirkan akan menjadi masalah di kemudian hari. Namun agar hukum dapat berlaku secara efektif tentunya kendala-kendala baik yang terjadi secara intemal mau pun eksternal terkait dengan implementasi dari pendaftaran hak tanggungan mempergunakan sarana elektronik maka perlu dicarikan solusi untuk mengatasi kendala-kendala yang terjadi

tersebut. Secara umum sejak berlakunya pendaftaran secara elektronik lebih efektif dan efisien ditengah pandemi covid-19. Hambatan terus diupayakan untuk diatasi agar semua berjalan lancar.

2. Faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik saat ini terdiri dari faktor yuridis dan non yuridis. Faktor yuridis misalnya pengecekan dokumen yang memakan waktu lama, dan aplikasi HT elektronik yang masih sering eror, sedangkan faktor non yuridis misalnya banyak PPAT yang belum terverifikasi sehingga belum bisa mengakses aplikasi HT-el, SDM perbankan yang masih lambat, dan PPAT yang belum antusias dalam pelayanan HT-el karena dianggap lebih sulit.
3. Pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik yang efektif di masa yang akan datang harus dapat menjamin perlindungan hukum bagi masyarakat. Prinsipnya regulasi hukum jaminan hak atas tanah dengan pelayanan terintegrasi Hak Tanggungan Elektronik harus memberikan manfaat positif bagi masyarakat, Perbankan / kreditur dan PPAT. Manfaat yang diperoleh dari pelayanan Hak Tanggungan elektronik ini antara lain, mekanisme proses pengikatan dan pendaftaran hak Tanggungan efisien, cepat dan mudah, biaya lebih pasti dan kepastian hukum dan

perlindungan hukum bagi kreditur lebih cepat dan terjamin. Pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik yang efektif harus diikuti dengan penegakan pemberlakuan PMATR/BPN nomor 5 tahun 2020 serta kesiapan semua pihak termasuk kesiapan SDM dan perangkat elektronik.

B. Saran

1. Bahwa pemerintah perlu melakukan pembaharuan baik teknis maupun yuridis dalam pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik.
2. Disarankan kepada Kantor ATR/BPN memiliki sumber daya manusia yang mempunyai kemampuan secara teknis dalam mengoperasikan sistem elektronik terintegrasi dan memahami peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta terus aktif memberi edukasi, sosialisasi dan informasi-informasi tentang peraturan perundang-undangan yang menyangkut pelaksanaan Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik kepada para Notaris / PPAT, pihak Perbankan / lembaga keuangan maupun masyarakat luas sehingga kendala-kendala yang dihadapi dapat diminimalkan.
3. Ada koordinasi menuju sinkronisasi antara pemegang peran dalam HakTanggungan Elektonik yaitu Kantor ATR/BPN diwilayah kerja masing-masing, Notaris / PPAT dan pihak Kreditur dan pengguna layanan Hak Tanggungan lainnya dalam membangun sinergisitas

dan kerjasama yang baik sehingga masing-masing pihak khususnya pihak kreditur dapat terlindungi dari kerugian akibat lewatnya waktu pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik yang menyebabkan hilangnya kedudukan kreditur sebagai Kreditur Preferent.

4. Data-data tanah pada pusat data dan informasi telah tervalidasi secara menyeluruh agar dapat dilakukan validasi online sehingga pengguna layanan mitra kerja ATR/BPN dapat dengan mudah mendapatkan informasi dengan cepat dan akurat



DAFTAR PUSTAKA

A. Alqur'an

Surah Yusuf Ayat 72

B. Buku

- Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Jakarta, Penerbit Kencana.
- Anggara, et.al., 2010, *Kontroversi UU ITE: Menggugat Pencemaran Nama Baik di Dunia Maya*, Penebar Swadaya, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok – Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 2, Djembatan, Jakarta.
- Hans Nawiasky, 1948, *Allgemeine Rechtslehre als System der rechtlichen Grundbegriffe*, Cetakan 2, Einseideln / Zurich / Koln, Benziger.
- Hasannudin Rahman, 1995, *Aspek-aspek Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Iman Sjahputra, 2002, *Problematika Hukum Internet Indonesia*, Prenhallindo, Jakarta.
- Marcus Priyo Gunarto, 2011, *Kriminalisasi dan Penalisasi dalam Rangka Fungsionalisasi Perda dan Retribusi*, Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Diponegoro Semarang.
- Mariam Darus Badruzaman, 1991, *Perjanjian Kredit Bank*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Nasution, 1983, *Sosiologi pendidikan*, Bumi aksara, Jakarta.
- Peter Mahmud Marzuki, 2017, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta.
- Purwahid Patrik dan Kashadi, 2006, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang
- Riduan Syahrani, 2009, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Satjipto Rahardjo, 2003, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta

- Soerjono Soekanto, 1985, *Beberapa Aspek Sosial Yuridis Masyarakat*, Bandung, Alumni
- Soerjono Soekanto, 2007, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Sondang P Siagian, 1986, *Organisasi, Kepemimpinan dan Perilaku Administrasi*, Gunung Agung, Jakarta.
- Sri Mahmudji dan Soejono Soekanto, 2003, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo, Jakarta.
- Ulum, Ihyaul MD, 2004, *Akuntansi Sektor Publik*, Malang, UMM Press.

C. Jurnal

- Asnawi. Efektivitas Penyelenggaraan Publik Pada Samsat Corner Wilayah Malang Kota, *Skripsi S-1 Jurusan Ilmu Pemerintahan*, 2013, FISIP, UMM
- Aziz Bahri, “Kajian Yuridis Pelaksanaan Pelelangan Objek Hak Tanggungan secara Elektronik”, *Jurnal Hukum*, Universitas Mataram
- Catur Budi Dianawati, Kajian Hukum Jaminan Hak Tanggungan Yang Dilelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi Ke Ketua Pengadilan Negeri, *Jurnal Hukum*, Vol. 4 No. 2 Juni 2017.
- Denico Doly, Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Roya, *Jurnal Negara Hukum*, Vol. 2, No. 1, Juni 2011.
- Effendy Hasibuan, “Dampak Pelaksanaan Eksekusi Hipotik Dan Hak Tanggungan Terhadap Pencairan Kredit Macet Pada Perbankan Di Jakarta”, *Laporan Penelitian*, Universitas Indonesia Pascasarjana (S3) Bidang Studi Ilmu Hukum, 1997.
- Hidayat, N., Tanggung Jawab Penanggung Dalam Perjanjian Kredit, *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Vol 2 (4), 2014
- Iga Gangga Santi Dewi, Mira Novana, Kebijakan Penjaminan Tanah Melalui Hak Tanggungan di Indonesia, *Jurnal Law, Development & Justice Review*, Volume 3, Nomor 1, 2020.
- Krisnawan Andiyanto, Penerapan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Volume 6 Nomor 01 April 2021.
- Nely Azwarni, Jaminan Kepastian Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan Terhadap Pendaftaran Hak Tanggungan Secara

Elektronik Yang Melebihi Ketentuan Jangka Waktu Terkait Dengan Perlindungan Kreditur, *Tesis Hukum*, Universitas Sumatera Utara, tahun 2021.

- Nyoman Mahayu, Efektivitas Penerapan Pendaftaran Hak Tanggungan Melalui Sarana Elektronik pada PT. BPR Pedungan Denpasar, *Jurnal Konstruksi Hukum*, Vol. 2, No. 3, September 2021.
- Putri, C. A. & Gunarto. Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah. *Jurnal Akta*. Vol. 5 (1), tahun 2018, Unissula, Semarang
- Saraswati, R. A. Peranan Analisis Laporan Keuangan, Penilaian Prinsip 5C Calon Debitur dan Pengawasan Kredit terhadap Efektivitas Pemberian Kredit pada PD BPR Bank Pasar Kabupaten Temanggung, *Jurnal Nominal, Barometer Riset Akuntansi dan Manajemen*, Vol 1(1), 2012
- Sudaryanto. W, “Pokok-Pokok Kebijakan Undang-Undang Hak Tanggungan”, *Seminar Nasional, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan tanggal 10 April 1996*, Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta
- Swandi, D N A P, Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan. *Jurnal Media Iuris*, Vol. 1 (3): 420-438 DOI: 10.20473/mi.v1i3.10183.

D. Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.
- UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah.
- Undang-Undang Nomor Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan .
- Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara 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 Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

E. Internet

<https://ngawikab.go.id/sejarah>

<http://lp3madilindonesia.blogspot.com>

<http://statistik.atrbpn.go.id>

<https://www.mistar.id/opini>

