

**PROBLEMATIKA PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN
SECARA ELEKTRONIK DI KANTOR PPAT KABUPATEN
KENDAL**

TESIS



Oleh:

Nama : Lusi Miryani

Nim : 21302200167

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2024**

**PROBLEMATIKA PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN
SECARA ELEKTRONIK DI KANTOR PPAT KABUPATEN
KENDAL**

TESIS

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



Oleh

Nama : Lusi Miryani

Nim : 21302200167

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2024

**PROBLEMATIKA PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN
SECARA ELEKTRONIK DI KANTOR PPAT KABUPATEN
KENDAL**

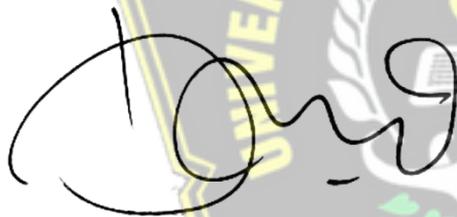
Oleh:

LUSI MIRYANI

Nim : 21302200167

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:
Pembimbing
Tanggal, 27 Agustus 2024



Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H
NIDN: 0617106301

Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum Unissula



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H
NIDN: 0620046701

**PROBLEMATIKA PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SECARA
ELEKTRONIK DI KANTOR PPAT KABUPATEN KENDAL**

TESIS

Oleh:

LUSI MIRYANI

Nim : 21302200167

Program Studi : Kenotariatan

Telah dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 29 Agustus 2024
Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji
Ketua,


Dr. NANANG SRI DARMADI, S.H., M.H.

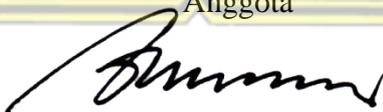
NIDN. 0615087903

Anggota


Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H

NIDN. 0617106301

Anggota


Dr. Hj. SETYAWATI, S.H., M.Hum

NIDK. 8808823420

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Unissula



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H

NIDN: 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : LUSI MIRYANI

NIM. : 21302200167

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Problematika Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kantor PPAT Kabupaten Kendal” 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, 12 Juni 2024

Yang Menyatakan


LUSI MIRYANI
21302200167

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : LUSI MIRYANI

NIM. : 21302200167

Program Studi : Kenotariatan

Fakultas : Hukum

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

PROBLEMATIKA PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK DI KANTOR PPAT KABUPATEN KENDAL

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, 12 Juni 2024

Yang menyatakan,



(LUSI MIRYANI.)

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

“Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah suatu kaum, sebelum mereka mengubah keadaan diri mereka sendiri”

Qs. Ar Rad: 11

PERSEMBAHAN :

Tesis ini saya persembahkan kepada :

- Bapak Jumali dan Ibu Mahmudah selaku orang tua saya yang telah memberikan kasih sayang dan mengajarkan tentang kehidupan.
- Saudara, keluarga besar dan teman kantor yang telah memberikan dukungan dan doa sehingga Tesis ini dapat terselesaikan sesuai dengan keinginan.
- Almamater Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Unissula.



KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji Syukur kehadiran Allah SWT, atas berkat dan Rahmat Nya penulis dapat menyusun dan menyelesaikan tesis ini dengan judul **“PROBLEMATIKA PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK DI KANTOR PPAT KABUPATEN KENDAL”**. Tesis ini merupakan salah satu syarat memperoleh gelar pasca sarjana Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

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

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang
2. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, SH., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

5. Bapak dan Ibu Dosen Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang bermanfaat bagi penulis.
6. Staf Administrasi, tata usaha dan perpustakaan pada Fakultas Hukum Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan kemudahan dalam penyelesaian tesis ini.
7. Bapak Jumali dan Ibu Mahmudah yang telah memberikan kasih sayang dan mengajarkan tentang kehidupan, serta adikku Esa Ardiani yang memberikan dukungan agar bisa menyelesaikan penulisan tesis tepat waktu
8. Saudara, keluarga besar dan teman kantor yang telah memberikan dukungan dan doa sehingga Tesis ini dapat terselesaikan sesuai dengan keinginan.
9. Almamater Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Unissula.
10. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga dapat terselesaikannya penulisan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun untuk tesis ini.

Akhirnya penulis berharap semoga tesis ini dapat memberikan manfaat, bagi almamater dan pembaca.

Semarang, 12 Juni 2024

Penulis

ABSTRAK

Memasuki era digital, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah meluncurkan layanan pertanahan secara elektronik diantaranya mengenai pelayanan hak tanggungan secara digital atau elektronik. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisa problematika pendaftaran hak tanggungan secara elektronik di kantor PPAT Kabupaten Kendal.

Metode yang digunakan peneliti adalah yuridis empiris. Adapun sumber dan jenis data dalam penelitian ini adalah data primer yang diperoleh dari hasil wawancara dan data sekunder yang di dapatkan dari Undang-undang dan Peraturan-Peraturan yang berlaku di Indonesia.

Berdasarkan dari hasil penelitian bahwa pendaftaran hak tanggungan secara elektronik di kantor PPAT Kabupaten Kendal adalah bahwa pemberian hak tanggungan yang dilaksanakan secara elektronik tersebut dapat dilakukan kapan saja dan dimana saja sehingga pihak debitor, PPAT dan kantor pertanahan dapat menyesuaikan dengan waktunya masing-masing. Pendaftaran hak tanggungan secara elektronik juga lebih memudahkan pihak PPAT untuk membebaskan hak tanggungan pada objek jaminan, karena lebih cepat dari pada menggunakan pendaftaran secara manual dengan datang ke kantor pertanahan. Dalam pelaksanaannya masih mengalami kesulitan dalam input dan upload dokumen, sehingga belum tercapainya asas ketepatan waktu, kecepatan dan kemudahan, yang telah ditetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik. Sebaiknya dilakukan perbaikan/pembaharuan sistem pada satu hari selama beberapa bulan sekali, jadi tidak setiap hari sistem hak tanggungan mengalami lemah jaringan. Untuk PPAT, sebaiknya menggunakan file sesuai ukuran dokumen yang telah di tetapkan oleh kantor pertanahan. Agar sistem bisa membaca dan berhasil upload dokumen dengan cepat.

Kata Kunci : Problematika, Hak Tanggungan, Elektronik

ABSTRACT

Entering the digital era, the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency has launched electronic land services, including digital or electronic mortgage rights services. The aim of this research is to determine and analyze the problems of electronic mortgage registration at the Kendal Regency Notary public office.

The method used by researchers is empirical juridical. The sources and types of data in this research are primary data obtained from interviews and secondary data obtained from the laws and regulations that apply in Indonesia.

Based on the research results, electronic registration of mortgage rights at the Kendal Regency PPAT office means that electronic mortgage rights can be granted at any time and anywhere so that creditors, PPAT and the land office can adjust to their respective times. Electronic registration of mortgage rights also makes it easier for PPAT to impose mortgage rights on collateral objects, because it is faster than using manual registration by going to the land office. In its implementation, there are still difficulties in inputting and uploading documents, so that the principles of timeliness, speed and convenience, which have been stipulated by the Minister of Agrarian and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 9 of 2019 concerning Electronic Integrated Mortgage Rights Services, have not been achieved. It is best to repair/update the system once every day for several months, so that the mortgage system does not

experience network weakness every day. For PPAT, it is best to use a file according to the document size set by the land office. So that the system can read and successfully upload documents quickly.

Keyword : Problems, Mortgage, Electronics

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUTAN.....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK.....	ix
ABSTRACT.....	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian.....	4
D. Manfaat Penelitian.....	5
E. Kerangka Konseptual.....	6
F. Kerangka Teori.....	9
G. Metode Penelitian.....	14
1. Jenis Penelitian.....	14
2. Metode Pendekatan.....	16
3. Jenis dan Sumber Data.....	17
4. Metode Pengumpulan Data.....	19
5. Metode Analisis Data.....	20

H. Sistematika Penulisan.....	21
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	23
A. Tinjauan Umum Hak Tanggungan.....	23
1. Pengertian Hak Tanggungan	23
2. Subjek Hak Tanggungan	26
3. Objek Hak Tanggungan.....	31
4. Pendaftaran Hak Tanggungan	34
B. Tinjauan Umum Hak Tanggungan Elektronik.....	36
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	42
A. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kantor PPAT Kabupaten kendal	48
1. Syarat dan Ketentuan Pengguna Hak Tanggungan Elektronik ..	50
2. Persyaratan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik di Kantor PPAT Kabupaten Kendal	66
3. Tata Cara Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik di Kantor PPAT Kabupaten Kendal	69
4. Waktu Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik di Kantor PPAT Kabupaten Kendal	84
5. Pembayaran PNPB Hak Tanggungan Elektronik.....	85
6. Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik	89
B. Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kantor PPAT Kabupaten Kendal	91
BAB IV PENUTUP	98
A. Simpulan	98
B. Saran	100
DAFTAR PUSTAKA	101

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Memasuki era digital, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah meluncurkan layanan pertanahan secara elektronik diantaranya mengenai pelayanan hak tanggungan secara digital atau elektronik. Pada lingkungan Kementerian ATR/BPN, Hak Tanggungan Elektronik ini merupakan layanan elektronik pertama yang diluncurkan untuk kepentingan dan kemudahan masyarakat dalam kebutuhan berinvestasi dengan mengajukan pinjaman pada institusi keuangan terutama Perbankan. Dalam bayangan masyarakat dan juga para PPAT tentu berharap layanan elektronik tersebut akan mempermudah dan mempercepat pelayanan jika dibanding dengan layanan konvensional.¹

Adanya pembaharuan mengenai pelayanan Hak Tanggungan maka pemerintah menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik selanjutnya disebut (Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020). Perubahan yang terjadi dengan dikeluarkannya Permen ATR/ BPN Nomor 5 Tahun 2020 adalah

¹ Stiawan Nurdin, 2022, “Efektifitas Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik Yang Dilakukan Oleh PPAT dan kreditor (BANK) (Studi Kasus pada PPAT Junaidi, SH.,M.Kn dan PT. BPR. Segara Anak Kencana)”, *JURIDICA*, Vol.4, No. 1, hal. 71, url: [https://juridica.ugr.ac.id/index.php/juridica/article/download/215/160/831#:~:text=Hak%20Tanggungan%20Elektronik%20\(HT%2De,baik%20secara%20teknis%20maupun%20prosedur diakses pada tanggal 15 Juli 2023 pkl. 15.00 WIB](https://juridica.ugr.ac.id/index.php/juridica/article/download/215/160/831#:~:text=Hak%20Tanggungan%20Elektronik%20(HT%2De,baik%20secara%20teknis%20maupun%20prosedur diakses pada tanggal 15 Juli 2023 pkl. 15.00 WIB)

penyederhanaan proses pelayanan Hak Tanggungan yang didaftarkan secara elektronik, dengan adanya pembaharuan peraturan mengenai pelayanan Hak Tanggungan Elektronik merupakan upaya pemerintah untuk mempermudah masyarakat yang ingin mendapatkan layanan penjaminan tanah Hak Tanggungan guna untuk kebutuhan usahanya sehingga tidak perlu datang ke Kantor Pertanahan setempat. Di dalam Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 pencatatan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut dilakukan secara Elektronik tanpa perlu menyampaikan bukti fisik pada loket di Kantor Pertanahan.²

Pemerintah Indonesia melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) telah mengambil langkah signifikan dalam memodernisasi sistem administrasi pertanahan dengan mengeluarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Kebijakan ini bertujuan untuk meningkatkan efisiensi, transparansi, dan keamanan dalam proses pendaftaran hak tanggungan, yang selama ini dilakukan secara manual dan sering kali menimbulkan berbagai masalah, seperti birokrasi berbelit, korupsi, dan ketidakpastian hukum.

Meskipun demikian, implementasi sistem elektronik ini tidak luput dari berbagai problematika. Salah satu masalah utama adalah kesiapan infrastruktur teknologi. Banyak kantor pertanahan di daerah-daerah

² Nur Azizah, Abdul Halim Barkatullah, dan Noor Hafidah, 2022, "Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik (Studi di Kantor PPAT Wilayah Banjarmasin Utara)", *Notary Law Journal*, Vol. 1, Issue. 2, hal. 86, <https://notarylaw.journal.ulm.ac.id/index.php/nolaj/article/download/12/9>. diakses pada tanggal 15 Juli 2023 pk1. 15.15 WIB

terpencil yang masih belum memiliki akses yang memadai ke internet dan teknologi pendukung lainnya. Hal ini menyebabkan ketimpangan dalam penerapan sistem baru ini antara daerah perkotaan dan pedesaan.

Selain itu, permasalahan teknis juga sering kali muncul, seperti gangguan sistem, kesalahan input data, dan keterbatasan kapasitas server yang dapat menghambat kelancaran proses pendaftaran. Sistem elektronik ini harus mampu menjamin keamanan data hak tanggungan dari potensi ancaman siber. Kebocoran atau manipulasi data dapat menimbulkan masalah hukum yang serius dan merugikan berbagai pihak. Dengan mempertimbangkan berbagai problematika tersebut, penerapan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 menjadi tantangan sekaligus peluang untuk memperbaiki sistem administrasi pertanahan di Indonesia.

Diperlukan komitmen yang kuat dari pemerintah dan seluruh pemangku kepentingan untuk mengatasi berbagai tantangan ini dan memastikan bahwa sistem pendaftaran hak tanggungan secara elektronik dapat berjalan dengan efektif dan memberikan manfaat yang optimal bagi masyarakat. Modernisasi ini diharapkan tidak hanya meningkatkan efisiensi dan transparansi, tetapi juga mendorong perkembangan sektor pertanahan yang lebih maju dan berdaya saing di era digital. Untuk itu dalam proses pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, penulis ingin mengetahui

lebih jauh mengenai implementasi dan problematika dengan mengadakan studi kasus di Kantor PPAT Kabupaten Kendal.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang yang telah dipaparkan, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik di Kantor PPAT Kabupaten Kendal?
2. Bagaimana problematika pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik di Kantor PPAT Kabupaten Kendal?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian perumusan masalah yang telah dikemukakan, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis dan mendeskripsikan pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik di Kantor PPAT Kabupaten Kendal.
2. Untuk menganalisis dan mendeskripsikan pelaksanaan problematika pendaftaran hak tanggungan secara elektronik di Kantor PPAT Kabupaten Kendal.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

1. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan ilmu pengetahuan mengenai problematika pendaftaran hak tanggungan secara elektronik di Kantor PPAT Kabupaten Kendal).
2. Hasil dari penelitian ini digunakan untuk memenuhi tugas penelitian hukum sebagai syarat dalam menyelesaikan studi Strata II Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

2. Secara Praktis

a. Bagi Masyarakat

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi, manfaat dan pengetahuan kepada masyarakat tentang bagaimana problematika pendaftaran hak tanggungan secara elektronik di Kantor PPAT Kabupaten Kendal).

b. Bagi Mahasiswa

Hasil dari penelitian ini diharapkan menjadi sumber bacaan bagi mahasiswa untuk meningkatkan pengetahuan tentang problematika pendaftaran hak tanggungan secara elektronik di Kantor PPAT Kabupaten Kendal).

E. Kerangka Konseptual

Penulis akan menjelaskan tentang pengertian pokok yang dijadikan konsep dalam penelitian, sehingga dapat memberikan gambaran terhadap beberapa istilah. Istilah-istilah yang dimaksud adalah:

1. Problematika

Menurut Abd. Muhith dalam jurnalnya tentang problematika pembelajaran tematik terpadu, problematika berasal dari bahasa Inggris yaitu "*problematic*" yang artinya persoalan atau masalah, dalam kamus bahasa Indonesia, problema berarti hal yang belum dapat dipecahkan yang menimbulkan permasalahan. Masalah adalah suatu kendala atau persoalan yang harus dipecahkan dengan kata lain masalah merupakan kesenjangan antara kenyataan dengan suatu yang diharapkan dengan baik, agar tercapai hasil yang maksimal. Yang dimaksud dengan problematika adalah suatu kesenjangan antara harapan dan kenyataan yang membutuhkan penyelesaian atau pemecahan.³

2. Pendaftaran

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), "Pendaftaran adalah Pencatatan nama, alamat dan sebagainya dalam sebuah daftar".⁴

³ Abd. Muhith, 2018, "Problematika Pembelajaran Tematik Terpadu di MIN III Bondowoso", *Indonesian Journal of Islamic Teaching*, Vol. 1 No. 1, hal. 47, url: <http://digilib.uinkhas.ac.id/380/1/Problematika%20pembelajaran%20tematik%20terpadu%20di%20MIN%20III%20Bondowoso.pdf> diakses pada tanggal 15 Juli 2023 pkl. 16.30 WIB

⁴ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). (Online). <https://kbbi.web.id/dokumentasi>. Diakses pada tanggal 26. Januari 2024

3. Pendaftaran secara Elektronik

Seperti halnya diatas pendaftaran adalah pencatatan hal atau identitas seperti nama, alamat dan sebagainya sedangkan secara elektronik (*online*) adalah proses yang dilakukan melalui internet menggunakan perangkat komputer, *smartphone*, atau tablet.

Pada dasarnya pengertian online adalah terhubung dengan internet. Pengertian online memang tidak sebatas terhubung dengan internet saja, tetapi online merupakan terhubung, terkoneksi, aktif dan siap untuk operasi sehingga dapat menjalin komunikasi dengan atau dikontrol oleh komputer. Online juga dapat didefinisikan sebagai suatu keadaan dimana sebuah komputer atau *device* terhubung dengan *device* lain dan biasanya melalui perangkat modem. Pengertian online juga dapat dijelaskan sebagai suatu keadaan yang sedang menggunakan jaringan, terhubung dalam jaringan, satu perangkat dengan perangkat lainnya yang terhubung sehingga bisa saling berkomunikasi.⁵

Menurut Pasal 1 angka 6 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, Sistem Elektronik adalah serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan,

⁵ Givo Almuttaqin, 2016. "Sistem Informasi Pendaftaran Pernikahan Berbasis Online Menggunakan Metode Waterfall (Study Kasus: Kantor Urusan Agama Kecamatan Mandau-Duri)" *Jurnal Rekayasa dan Manajemen Sistem Informasi* , Vol.2, No 2, hal 52, <https://ejournal.uin-suska.ac.id/index.php/RMSI/article/view/2608/1636> diakses pada tanggal 5 Juli 2024 pukul 12.00 WIB

mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik.

4. Hak Tanggungan

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah adalah hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, 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 debitor tertentu terhadap debitor-debitor lain.

5. PPAT

Menurut Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas

tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.

F. Kerangka Teori

1. Teori Efektivitas Hukum

Menurut Soerjono Soekanto salah satu fungsi hukum, baik sebagai kaidah maupun sebagai sikap atau perilaku adalah menimbang perilaku manusia, masalah pengaruh hukum tidak hanya terbatas pada timbulnya ketaatan atau kepatuhan pada hukum, tapi mencakup efek total dari hukum terhadap sikap tindak atau perilaku baik yang berifat positif maupun *negative*. Efektivitas penegak hukum sangat berkaitan erat dengan efektivitas hukum. Agar hukum itu efektif, maka diperlukan aparat penegak hukum untuk menegakan sanksi tersebut. Suatu sanksi dapat diaktualisasikan kepada masyarakat dalam bentuk kekuatan (*compliance*), dengan kondisi tersebut menunjukkan adanya indikator bahwa hukum tersebut adalah efektif. Faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto antara lain sebagai berikut:⁶

- a. Faktor hukum mengandung unsur keadilan, kepastian dan kemanfaatan. Dalam praktik penerapannya tidak jarang terjadi pertentangan antara kepastian hukum dan keadilan. Kepastian

⁶ Diana, 2019, Efektivitas Peranan Majelis Pengawas Daerah dalam Penegakan Kode Etik Notaris Berdasarkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (Studi Lapangan di Kota Batam), <http://repository.uib.ac.id/1453/5/s-1551121-chapter2.pdf>, hal. 8, dikutip dari Soerjono Soekanto, Pokok-Pokok Sosiologi Hukum (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hal. 110.

hukum sifatnya konkret seseorang berwujud nyata, sedangkan keadilan bersifat abstrak sehingga ketika hakim memutuskan suatu perkara secara penerapan Undang-undang saja, maka ada kalanya nilai keadilan itu tidak tercapai. Maka, ketika melihat suatu permasalahan mengenai hukum setidaknya keadilan menjadi prioritas utama. Karena hukum tidak semata-mata dilihat dari sudut hukum tertulis saja, melainkan juga ikut mempertimbangkan faktor-faktor lain yang berkembang dalam masyarakat.

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

penting mempengaruhi mekanisme bekerjanya aparat dan aparaturnya penegak hukum, antara lain:

- 1) Insitusi penegak hukum beserta berbagai perangkat sarana dan prasarana pendukung dan mekanisme kerja kelembagaannya;
 - 2) Budaya kerja yang terkait dengan aparatnya, termasuk mengenai kesejahteraan aparatnya;
 - 3) Dan perangkat peraturan yang mendukung baik kinerja kelembagaannya maupun yang mengatur materi hukum yang dijadikan standar kerja, baik hukum materilnya maupun hukum acaranya. Upaya penegak hukum secara sistematis haruslah memperhatikan ketiga aspek itu secara simultan, sehingga proses penegakan hukum dan keadilan secara internal dapat diwujudkan secara nyata.
- c. Faktor Sarana atau Fasilitas Hukum Fasilitas pendukung secara sederhana dapat dirumuskan sebagai sarana untuk mencapai tujuan. Ruang lingkupnya terutama adalah sarana fisik yang berfungsi sebagai faktor pendukung. Fasilitas pendukung mencakup tenaga manusia yang berpendidikan dan terampil, organisasi yang baik, peralatan yang memadai, keuangan yang cukup, dan sebagainya. Selain ketersediaan fasilitas, pemeliharaan pun sangat penting demi menjadi keberlangsungan. Sering terjadi bahwa suatu peraturan sudah difungsikan,

sementara fasilitasnya belum tersedia lengkap. Kondisi semacam ini hanya akan menyebabkan kontra-produktif yang harusnya memperlancar proses justru mengakibatkan terjadinya kemacetan.

- d. Faktor Masyarakat Penegak hukum bertujuan untuk mencapai kedamaian dalam masyarakat. Masyarakat mempunyai pendapat-pendapat tertentu mengenai hukum. Artinya, efektivitas hukum juga bergantung pada kemauan dan kesadaran hukum masyarakat. Kesadaran yang rendah dari masyarakat akan mempersulit penegak hukum, adapun langkah yang bisa dilakukan adalah sosialisasi dengan melibatkan lapisan-lapisan social, pemegang kekuasaan dan penegak hukum itu sendiri. Perumusan hukum juga harus memerhatikan hubungan antara perubahan-perubahan sosial dengan hukum yang pada akhirnya hukum bisa efektif sebagai sarana pengatur perilaku masyarakat.
- e. Faktor Kebudayaan Faktor kebudayaan yang sebenarnya bersatu padu dengan faktor masyarakat sengaja dibedakan. Karena di dalam pembahasannya diketengahkan masalah sistem nilai-nilai yang menjadi inti dari kebudayaan spiritual atau nonmaterial. Hal ini dibedakan sebab sebagai suatu sistem (atau subsistem dari sistem kemasyarakatan), maka hukum mencakup, struktur, substansi dari sistem kemasyarakatan), maka hukum mencakup, struktur, substansi, dan kebudayaan. Struktur mencakup wadah atau bentuk dari sistem tersebut umpamanya, menyangkup

tatanan lembaga-lembaga hukum formal, hukum antara lembaga-lembaga tersebut, hak-hak dan kewajiban-kewajiban, dan seterusnya.

Adapun kegunaan teori efektifitas hukum adalah untuk menjawab pertanyaan apakah terdapat efektifitas hukum dalam problematika pendaftaran hak tanggungan secara elektronik di Kantor PPAT Kabupaten Kendal)

2. Teori Kepastian Hukum

Dengan kepastian hukum, maka akan menjamin seseorang dapat melakukan suatu perilaku yang sesuai dengan ketentuan dalam hukum yang berlaku dan begitu pula sebaliknya. Tanpa adanya kepastian hukum, maka seorang individu tidak dapat memiliki suatu ketentuan baku untuk menjalankan suatu perilaku. Sejalan dengan tujuan tersebut, Gustav Radbruch pun menjelaskan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu tujuan dari hukum itu sendiri.

Pendapat Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum tersebut, didasarkan pada pandangannya mengenai kepastian hukum yang berarti adalah kepastian hukum itu sendiri. Gustav Radbruch mengemukakan, bahwa kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapat dari Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum, hukum merupakan hal positif yang mampu mengatur kepentingan setiap manusia yang ada dalam masyarakat dan harus selalu

ditaati meskipun, hukum positif tersebut dinilai kurang adil. Lebih lanjut, kepastian hukum merupakan keadaan yang pasti, ketentuan maupun ketetapan.⁷

Adapun kegunaan teori kepastian hukum dalam tulisan ini adalah untuk menjawab pertanyaan problematika pendaftaran hak tanggungan secara elektronik di Kantor PPAT Kabupaten Kendal)

G. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah prosedur yang digunakan untuk memahami objek penelitian dan mengubahnya menjadi pengetahuan yang relevan dalam bidang ilmu terkait. Metode ini berfungsi sebagai panduan bagi ilmuwan untuk mengamati dan memahami lingkungan serta fenomena yang sedang diteliti.⁸ Dalam menyelesaikan suatu kasus, diperlukan pendekatan tertentu untuk mencapai penyelesaian yang terarah. Demikian pula dalam konteks penelitian, penerapan metode yang tepat sangat penting agar tulisan yang dihasilkan berkualitas dan menyajikan informasi dengan akurat. Dalam penelitian ini, peneliti akan menerapkan metode sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Penelitian dan penyusunan Tesis ini, penulis menggunakan penelitian metode penelitian hukum empiris atau metode penelitian

⁷ Ananda, 2021, "Teori Kepastian Hukum Menurut Para Ahli", <https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/> diakses tanggal 15 Juli 2023 pkl. 17.25 WIB

⁸ Soerjono Soekamto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hal. 67.

yuridis empiris merupakan metode penelitian hukum yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataan di masyarakat atau penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya yang terjadi di masyarakat, dengan maksud menemukan fakta-fakta yang dijadikan data penelitian yang kemudian data tersebut dianalisis untuk mengidentifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah. penelitian hukum empiris adalah penelitian hukum yang akan memberikan pemahaman yang utuh terhadap hukum dalam konteks norma maupun ketika diterapkan dalam konteks sosial.⁹

Penelitian Hukum Empiris adalah “suatu metode penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia, baik perilaku verbal yang didapat dari wawancara maupun perilaku nyata yang dilakukan melalui pengamatan langsung. Penelitian empiris juga digunakan untuk mengamati hasil dari perilaku manusia yang berupa peninggalan fisik maupun arsip, penelitian hukum empiris didasarkan pada bukti yang diperoleh dari pengamatan atau pengalaman dan dianalisis baik secara kualitatif maupun kuantitatif”. Berdasarkan uraian di atas bisa disimpulkan bahwa pengertian dari penelitian hukum empiris atau penelitian hukum yuridis empiris adalah salah satu jenis metode penelitian hukum yang

⁹ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-1, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal.34.

dilakukan dengan cara mengkaji keadaan sebenarnya yang terjadi masyarakat, yaitu mencari

fakta-fakta yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian.¹⁰

2. Metode Pendekatan

Metode Pendekatan yang digunakan merupakan penelitian yuridis sosiologis. Yuridis sosiologis adalah suatu pendekatan dengan berdasarkan norma-norma atau peraturan yang mengikat, sehingga diharapkan dari pendekatan ini dapat diketahui bagaimana hukum yang secara empiris merupakan gejala masyarakat itu dapat dipelajari sebagai suatu variabel penyebab yang menimbulkan akibat-akibat pada berbagai segi kehidupan sosial.¹¹ Maksudnya, objek masalah yang diteliti disini tidak hanya menyangkut permasalahan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, melainkan masalah yang diteliti juga berkaitan dengan faktor sosiologis.

Pendekatan sosiologis hukum menempatkan hukum sebagai gejala sosial, dalam hal ini hukum dipandang dari segi luarnya saja dan selalu dikaitkan dengan masalah sosial. Dalam pendekatan sosiologis hukum

¹⁰ Kornelius Benuf, Muhamad Azhar, 2020, "Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer", *Jurnal Gema Keadilan (ISSN: 0852-011)*, Vol. 7 No. 1, hal. 27, url: [https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/gk/article/view/7504#:~:text=permasalahan%20yang%20diteliti.,Hasil%20penelitian%20menunjukkan%20ada%203%20\(tiga\)%20jenis%20metode%20penelitian%20hukum,dan%20metode%20penelitian%20socio%20legal](https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/gk/article/view/7504#:~:text=permasalahan%20yang%20diteliti.,Hasil%20penelitian%20menunjukkan%20ada%203%20(tiga)%20jenis%20metode%20penelitian%20hukum,dan%20metode%20penelitian%20socio%20legal). diakses pada tanggal 16 Juli 2023 pk1. 11.50 WIB

¹¹ Ronny Hanitjo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Bandung, hal. 34.

menitik beratkan pada perilaku individu atau masyarakat dalam kaitannya dengan hukum. Topik utama dalam pendekatan sosiologi hukum adalah efektivitas aturan hukum, kepatutan terhadap aturan hukum, peranan lembaga atau institusi hukum dalam penegakan hukum, implementasi aturan hukum, pengaruh aturan hukum terhadap masalah sosial tertentu.¹² Pendekatan sosiologis hukum dalam penelitian ini akan melihat dan memaparkan gejala sosial yang timbul dalam masyarakat dalam kaitannya dengan efektivitas aturan hukum Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

3. Jenis dan Sumber Data

Data yang diperlukan dalam penelitian ini, penulis mempergunakan dua macam sumber data yaitu:

a. Data Primer

Data primer adalah data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber aslinya yang berupa wawancara, jajak pendapat dari individu atau kelompok (orang) maupun hasil observasi dari suatu obyek, kejadian atau hasil pengujian (benda). Kelebihan dari data primer adalah data lebih mencerminkan kebenaran berdasarkan dengan apa yang dilihat dan didengar langsung oleh peneliti, sehingga unsur-unsur kebohongan dari

¹² Suratman dan Philips Dillah, 2014 *Metode Penelitian Hukum*, (Cetakan Ke-2) Alfabeta Cv, Bandung. hal. 88

sumber yang fenomenal dapat dihindari. Kekurangan dari data primer adalah membutuhkan waktu yang relative lama serta biaya yang dikeluarkan relative cukup besar.¹³

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Dengan cara mempelajari peraturan-peraturan dan buku-buku yang berkaitan dengan penelitian.¹⁴

1. Bahan Hukum Primer

Dalam penulisan ini menggunakan peraturan-peraturan sebagai berikut:

- a. Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- b. Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPPerdata).
- c. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- d. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- e. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik.

¹³ Ahmed Alfatino, 2021, "Implementasi Pelaksanaan Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kabupaten Sukoharjo", hal. 23, url: http://repository.unissula.ac.id/26082/1/21301900104_fullpdf.pdf. diakses pada tanggal 20 Juli 2023 pk. 19.19 WIB

¹⁴ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Yurimetri*, Ghalia, Jakarta, 1994, hal 11.

- f. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik
- g. Undang-undang yang terkait dengan yang lainnya.

2. Bahan Hukum Sekunder

Penulis menggunakan sumber bahan sekunder yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer, berkaitan dengan judul dengan mengambil dari buku-buku, tesis, literatur, makalah, artikel ilmiah dan jurnal hukum.

3. Bahan Hukum Tersier

Sumber bahan hukum tersier yang penulis gunakan diambil dari :

- a. Kamus Hukum,
- b. Kamus Besar Bahasa Indonesia,
- c. Ensiklopedia.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode Pengumpulan data penelitian ini bersifat deskriptif analisis yang mana mengungkapkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan teori-teori hukum yang menjadi objek peniliti, demikian juga hukum dalam pelaksanaannya di dalam masyarakat yang berkenaan dengan objek penelitian.¹⁵ Beberapa cara teknik pengumpulan

¹⁵ Zainuddin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum, Cetakan ke-1*, Sinar Grafika, Jakarta hal.105

data yang akan dilakukan penulis diantaranya wawancara, studi kepustakaan.¹⁶

- a. Wawancara adalah suatu pengumpulan data dengan melakukan komunikasi secara langsung dengan narasumber guna memperoleh informasi atau mendukung objek penelitian. Dalam wawancara, peneliti terlebih dahulu telah melakukan persiapan dengan telah membuat pertanyaan yang akan ditanyakan kepada narasumber secara langsung.
- b. Studi Kepustakaan, yaitu teknik pengumpulan data dengan melakukan studi pustaka terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tersier.

5. Metode Analisis Data

Dalam melakukan analisis data digunakan metode analisis kualitatif, Metode analisis data kualitatif adalah metode pengolahan data secara mendalam dengan data dari hasil pengamatan, wawancara, dan literatur. Teknik menganalisis data kualitatif dengan cara meringkas, mengkategorikan dan menafsirkan. Kualitatif Analisis, merupakan metode analisis dengan menggunakan wawancara dan observasi dengan menjawab pertanyaan seperti apa, mengapa atau

¹⁶ Kustianti, Annisa Dwi, 2022, "Problematika Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik", *Skripsi Thesis Universitas Pancasakti Tegal*, hal. 15, url: <http://repository.upstegal.ac.id/id/eprint/5159>. diakses pada tanggal 20 Juli 2023 pkl. 19.50 WIB

bagaimana. Data-data yang dianalisa dengan metode ini berupa teks atau narasi. Menurut Strauss dan Corbin penelitian kualitatif adalah jenis penelitian yang menghasilkan penemuan-penemuan yang tidak dapat diperoleh dengan menggunakan prosedur-prosedur statistik atau cara-cara lain dari kuantifikasi (pengukuran). Kualitatif memiliki subjek penelitian yang biasa disebut dengan narasumber.¹⁷

H. Sistematika Penelitian

Untuk memberikan gambaran secara menyeluruh tentang sistematika penulisan hukum yang sesuai dengan aturan penulisan hukum, maka penulis menggunakan sistematika penulisan hukum yang terdiri dari empat bab, adapun disetiap bab terbagi dalam sub-sub bagian yang dimaksudkan untuk memudahkan pemahaman terhadap keseluruhan penulisan hukum ini adalah sebagai berikut :

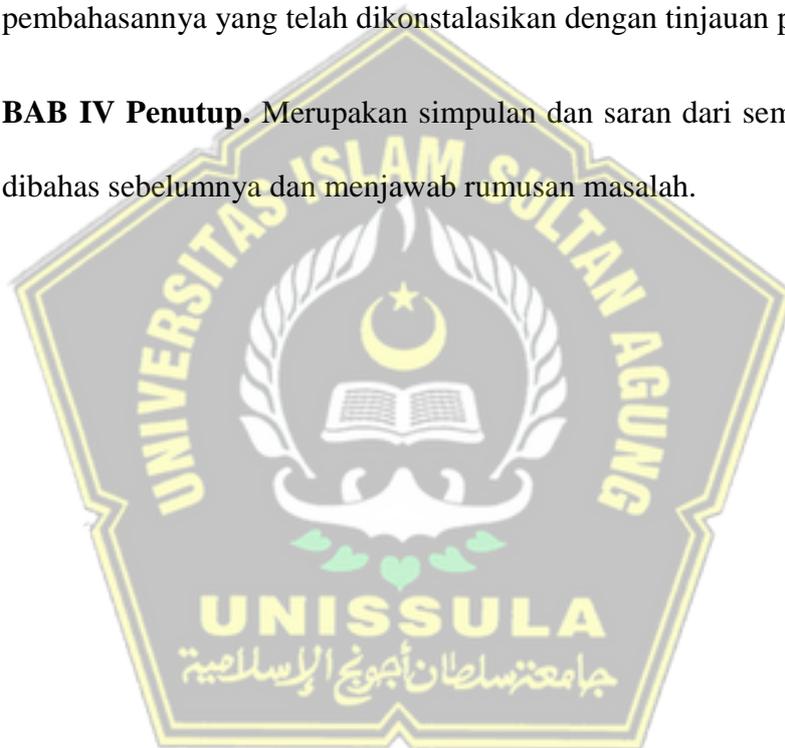
BAB I Pendahuluan. Bab ini memuat mengenai latar belakang masalah, permasalahan yang akan dicari jawabannya, tujuan penelitian yang merupakan jawaban dari permasalahan yang diangkat, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian dan sistematikan laporan penelitian.

¹⁷ Meiryani, “Memahami Perbedaan Analisis Kualitatif Dan Analisis Kuantitatif Dalam Penelitian Ilmiah”, <https://accounting.binus.ac.id/2021/08/12/memahami-perbedaan-analisis-kualitatif-dan-analisis-kuantitatif-dalam-penelitian-ilmiah/> diakses tanggal 20 Juli 2023 pkl. 20.00 WIB

BAB II Tinjauan Pustaka. Menguraikan tentang hak tanggungan, pendaftaran hak tanggungan secara elektronik, dan hak tanggungan dalam prespektif islam.

BAB III Hasil Penelitian Dan Pembahasan. Menguraikan data hasil penelitian yang telah diolah, dianalisis dan ditafsirkan. Data penelitian akan tampak jelas bagaimana disusun sesuai urutan permasalahan dalam pembahasannya yang telah dikonstalisasikan dengan tinjauan pustaka.

BAB IV Penutup. Merupakan simpulan dan saran dari semua yang telah dibahas sebelumnya dan menjawab rumusan masalah.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. TINJAUAN UMUM HAK TANGGUNGAN

1. PENGERTIAN HAK TANGGUNGAN

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

Dalam penjelasan atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Pasal 1 ayat 1 berbunyi bahwa pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik Pemerintah

maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan. Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Dalam penjelasan Pasal tersebut diketahui bahwa Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah yang kuat dan mampu memberikan kepastian hukum bagi para pihak, mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:¹⁸

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (kreditor tertentu). Dari definisi mengenai Hak Tanggungan sebagaimana dikemukakan di atas, diketahui bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor terhadap kreditor-kreditor lain. Yang dimaksud dengan “kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”, dapat dijumpai dalam Penjelasan Umum angka 4 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yaitu: “..Bahwa jika

¹⁸ Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan Azas-Azaz Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan, Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan*, Alumni Fakultas Hukum Universitas Pattimura Ambon, Bandung hal.8.

debitor cidera janji, maka kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual tanah yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum, menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain....” Ciri ini dalam ilmu hukum dikenal dengan istilah *droit de preference*.

2. Selalu mengikuti objek yang dijamin di tangan siapapun objek itu berada. Ketentuan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada, sehingga Hak Tanggungan tidak akan berakhir sekalipun objek Hak Tanggungan itu beralih ke pihak lain oleh sebab apa pun juga. Asas yang disebut *droit de suite* memberikan kepastian kepada kreditor mengenai haknya untuk memperoleh pelunasan dari hasil penjualan atas tanah penguasaan fisik atau Hak Atas Tanah penguasaan yuridis, yang menjadi objek Hak Tanggungan bila debitor wanprestasi, sekalipun tanah atau hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan itu dijual oleh pemiliknya atau pemberi Hak Tanggungan kepada pihak ketiga.
3. Memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan. Asas spesialisitas diaplikasikan dengan cara pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sedangkan asas publisitas diterapkan pada saat pendaftaran pemberian

Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan. Pendaftaran tersebut merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.

4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Keistimewaan lain dari Hak Tanggungan yaitu bahwa Hak Tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah yang mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Apabila debitor wanprestasi tidak perlu ditempuh cara gugatan perdata biasa yang memakan waktu dan biaya. Bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan disediakan cara-cara khusus, sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 20 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

2. SUBJEK HAK TANGGUNGAN

Subjek dari hak tanggungan adalah pihak yang terlibat dalam perjanjian pemberian hak tanggungan, meliputi:

- a) Pemberi Hak Tanggungan

Dalam Undang-undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Pasal 1 angka 3. Debitor

adalah orang atau badan usaha yang memiliki hutang kepada bank atau lembaga pembiayaan lainnya karena perjanjian atau Undang-undang.¹⁹

Jenis Debitor yaitu:²⁰

1) Debitor perorangan

Debitor perorangan adalah individu yang melakukan pinjaman kepada kreditor untuk berbagai keperluan konsumtif, seperti membeli rumah, mobil, atau barang elektronik.

2) Debitor perusahaan

Debitor perusahaan adalah perusahaan yang melakukan pinjaman kepada kreditor untuk ekspansi bisnis, membeli peralatan, modal kerja, atau keperluan lain yang terkait bisnis.

3) Debitor pemerintah

Seperti namanya, di sini pihak yang menjadi debitor adalah pemerintah untuk keperluan pembangunan infrastruktur, membiayai belanja negara, atau membayar hutang luar negeri.

b) Pemegang Hak Tanggungan

Dalam Undang-undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Pasal 1 angka 2, kreditor adalah adalah orang yang mempunyai piutang karena

¹⁹ Pasal 1 angka 3 Undang-undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

²⁰ Sinta, "Memahami Apa Itu Debitor Perbedaannya dengan kreditor", <https://www.cimbniaga.co.id/id/inspirasi/bisnis/debitor> diakses tanggal 17 Agustus 2024 pkl. 11.48.

perjanjian atau Undang-undang yang dapat ditagih di muka pengadilan.²¹

Jenis kreditor yaitu:²²

a) Kreditor Separatis

Kreditor Separatis adalah pemegang hak jaminan kebendaan yang dapat bertindak sendiri. Golongan kreditor ini tidak terkena akibat putusan pernyataan pailit debitur, artinya hak-hak eksekusi mereka tetap dijalankan seperti tidak terkena akibat putusan pernyataan pailit debitur, artinya hak-hak eksekusi mereka tetap dapat dijalankan seperti tidak ada kepailitan debitur.²³

Kreditor ini mempunyai kepentingan jaminan kebendaan sebagaimana diatur dalam Pasal 138 Undang-undang Kepailitan dan PKPU. Undang-undang ini mengatur bahwa kreditor yang mempunyai suatu tagihan yang dijamin dengan harta benda dapat meminta pengakuan atas hak-hak kreditor pesaing atas bagian tagihan itu tanpa mengurangi prioritas kreditor-kreditor yang lain.

Agunan jaminan yang dimaksud adalah gadai, hak tanggungan, fidusia, resi gudang, dan hipotik.

b) kreditor Preferen

²¹ Pasal 1 angka 2 Undang-undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

²² M Hadi Shubhan, 2015, *Hukum Kepailitan: Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan*, Prenada Media, Jakarta, hal. 32

²³ Ivida Dewi Amrih dan Herowati Poesoko, *Hak Kreditor Separatis dalam mengeksekusi Benda Jaminan Debitur pailit*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, 2011, hal 97

Kreditor Preferen adalah kreditor yang mempunyai hak mendahului karena sifat piutangnya oleh Undang-undang yang diberi kedudukan istimewa. Pada Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata terdapat bentukbentuk yang bukan merupakan hak kebendaan namun mempunyai ciri-ciri atau sifat hak kebendaan yaitu preferen. Preferen dalam kepailitan sama halnya dengan kreditor privelege dalam hukum perdata umum²⁴

kreditor preferen terdiri dari:

1. Kreditor Preferen Khusus

Hak yang didahulukan terhadap benda-benda tertentu milik debitor sebagaimana diatur dalam Pasal 1139 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

2. Kreditor Preferen Umum

Hak yang didahulukan terhadap semua harta benda milik debitor sebagaimana diatur dalam Pasal 1149 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Kreditor preferen adalah kreditor yang menikmati keistimewaan atau hak prioritas, di mana kreditor tersebut memperoleh keistimewaan atau hak prioritas sehubungan dengan tagihannya tergantung pada sifat tagihannya.

Hak istimewa adalah hak yang diberikan oleh Undang-undang kepada seorang kreditor, yang menempatkannya pada

²⁴ Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora bakarbessy, *Buku Referensi Hukum Perbankan; Hukum Jaminan*, Cetakan I, PT. Revka Petra Media, Surabaya, 2013, hal 26

kedudukan yang lebih tinggi atas orang lain, semata-mata karena sifat utangnya. Gadai dan hipotik mempunyai nilai yang lebih tinggi dibandingkan hak istimewa, kecuali Undang-undang mengatur hal lain.

c) kreditor Konkuren

kreditor Konkuren adalah kreditor bersaing yang artinya kreditor konkuren tidak mempunyai keistimewaan sehingga kedudukannya satu sama lain sama.²⁵

Kreditor tidak mempunyai hak agunan yang berarti, namun kreditor ini berhak menagih utang dari debitur berdasarkan perjanjian. Dalam pembayaran tagihan, kreditor pesaing akan menerima pelunasan akhir setelah kreditor preferen dan kreditor separatis terlunasi piutangnya.

Di antara ketiga jenis kreditor yang disebutkan di atas, mempunyai kualifikasi dan proses penyelesaian prosedur kepailitan yang berbeda-beda. Sehingga ketika dihadapkan pada proses kepailitan atau PKPU, sebagai kreditor dapat memahami situasi hukum dan cara mengatasinya.

²⁵ Man S. Sastrawidjaja, 2014, *Hukum dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Alumni Universitas Airlangga, Cetakan ke-3, Surabaya, hal 127

3. Objek Hak Tanggungan

Menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, objek hukum yang dapat dibebani oleh hak tanggungan adalah:

a) Hak Milik

Menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) pengertian hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.

Turun temurun artinya Hak Milik atas tanah tidak hanya berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup tetapi apabila pemilik tanah atau pewaris meninggal dunia, Hak Milik tersebut dapat dilanjutkan sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. Terkuat artinya Hak Milik atas tanah dapat dibebani oleh hak atas tanah yang lain, kecuali Hak Guna Usaha karena Hak Guna Usaha harus ada di atas tanah negara. Terpenuh artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.²⁶

²⁶ Agnes Aprilia Sari, 2016, "Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Karena Jual Beli) Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum di Kabupaten Kutai Barat Kalimantan Timur", Jurnal Hukum, hal. 4, <https://e-journal.uaaj.ac.id/9208/1/JURNALHK10419> diakses pada tanggal 17 Agustus 2024 pukul 10.55 WIB

b) Hak Guna Usaha

Di dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 28 ayat (1) menyebutkan bahwa Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan.

c) Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah salah satu hak atas tanah lainnya yang diatur dalam UUPA. Pengaturan Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 sampai 40 UUPA. Menurut Pasal 35 Ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan bisa diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.

Permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan harus diajukan selambat lambatnya 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya Hak Guna Bangunan tersebut.

d) Hak Pakai

Hak pakai menurut Pasal 41 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang dimaksud dengan hak pakai adalah hak untuk menggunakan

dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

e) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Apartemen)

Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) merupakan suatu lembaga kepemilikan baru sebagai suatu hak kebendaan, yang terdiri dan hak perorangan atas unit satuan rumah susun dan hak bersama atas tanah, benda dan bagian bersama yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan-satuan yang bersangkutan.²⁷

Kepemilikan rumah susun berpangkal pada teori-teori tentang pemilikan atas suatu benda, dimana menurut hukum suatu benda atau bangunan dapat dimiliki oleh seorang, dua orang atau lebih yang dikenal istilah pemilikan bersama.

²⁷ Purbandari, 2013, "Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Sebagai Jaminan Kredit", *Lex Jurnalica Volume 10 Nomor 3*, hal. 193,
<https://ejournal.esaunggul.ac.id/index.php/Lex/article/download/366/335> diakses pada tanggal 17 Agustus 2024 pukul 11.21 WIB

4. Pendaftaran Hak Tanggungan

Pendaftaran hak tanggungan diatur dalam Pasal 13 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yaitu:²⁸

- 1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- 2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
- 3) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- 4) Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh

²⁸ Pasal 13 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

- 5) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Hak tanggungan yang telah didaftarkan maka akan keluar bukti bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT berhasil di daftarkan, pelaksanaan hak tanggungan yang sudah berhasil di daftarkan tercantum juga di Pasal 14 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yaitu:²⁹

- 1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
- 3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

²⁹ Pasal 14 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

- 4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- 5) Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

B. TINJAUAN UMUM HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK

Sistem Elektronik Hak Tanggungan Terintegrasi yang selanjutnya disebut Sistem Hak Tanggungan Elektronik adalah sistem elektronik terintegrasi yang dikembangkan oleh unit teknis yang mempunyai tugas di bidang data dan informasi untuk memproses Pelayanan Tanggungan Elektronik.³⁰

Ruang lingkup Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik meliputi:³¹

- a) penyelenggaraan Sistem Hak Tanggungan Elektronik;
- b) mekanisme Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik;
- c) penolakan/pembatalan layanan; dan

³⁰ Pasal 1 angka 8 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

³¹ Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

d) persiapan pelaksanaan.

Penyelenggaraan Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, terdiri dari:³²

- a) Kementerian selaku penyelenggara;
- b) Kantor Pertanahan selaku pelaksana; dan
- c) Kreditor, PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian selaku pengguna.

Jenis Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik yang dapat diajukan melalui Sistem Hak Tanggungan Elektronik meliputi:³³

- a) Pendaftaran Hak Tanggungan;
- b) Peralihan Hak Tanggungan;
- c) Perubahan Nama Kreditor;
- d) Penghapusan Hak Tanggungan; Dan
- e) Perbaikan Data

Pasal 1 angka 11 berbunyi bahwa setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui komputer atau Sistem Elektronik,

³² Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

³³ Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya.

Sistem Hak Tanggungan Elektronik sebagaimana dimaksud diselenggarakan secara andal dan aman serta bertanggung jawab terhadap beroperasinya sistem elektronik sesuai dengan bunyi Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

HAK TANGGUNGAN DALAM PERSPEKTIF ISLAM

Secara umum jaminan dalam hukum Islam (fiqh) dibagi menjadi dua, jaminan yang berupa orang (personal guarancy) sering dikenal dengan istilah kafalah; dan jaminan yang berupa harta benda dikenal dengan istilah rahn.

1. *Kafalah* merupakan jaminan atau garansi yang diberikan oleh penjamin kepada pihak ketiga/pemberi pinjaman untuk memenuhi kewajiban pihak kedua/peminjam.³⁴ Dalam akad ini, pihak yang berpiutang menjadikan pihak lain sebagai jaminan.

³⁴ Pasal 335 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah ("KHES")

Imam al-Bukhari meriwayatkan hadis ini dari Salamah bin al-Akwa' dan disebutkan bahwa utangnya tiga dinar. Di dalam riwayat Ibn Majah dari Anu Qatadah, ia ketika itu berkata, "Wa ana attakaffaiu bihi (Aku yang menanggungnya)," Di dalam riwayat al-Hakim dari Jabir di atas terdapat tambahan sesudahnya: Nabi bersabda kepada Abu Qatadah, "Keduanya menjadi kewajibanmu dan di dalam hartamu sedangkan mayit tersebut terbebas?" Abu Qatadah menjawab, "Benar." Lalu Nabi saw menshalatkannya. Saat bertemu Abu Qatadah Rasul saw bertanya, "Apa yang telah dilakukan oleh dua dinar?" Akhirnya Abu Qatadah berkata, "Aku telah membayar keduanya, ya Rasulullah." Nabi saw bersabda, "Sekarang engkau telah mendinginkan kulitnya." (HR al-Hakim). Dalam hadits lain diriwayatkan bahwa Rasulullah SAW bersabda: "Hutang itu harus ditunaikan, dan orang yang menanggung itu harus membayarnya." (HR Abu Daud dan Tirmidzi dan dishakihikan oleh Ibni Hibban).

2. *Rahn*/gadai merupakan penguasaan barang milik peminjam oleh pemberi pinjaman sebagai jaminan.³⁵ Dalam akad ini yang dijadikan sebagai jaminan utang adalah harta benda.

Dalam Fatwa DSN No. 25/DSN-MUI/III/2002, *rahn* adalah menjadikan barang yang mempunyai nilai harta menurut ajaran Islam sebagai jaminan utang, sehingga orang yang bersangkutan dapat mengambil piutang atau mengambil sebagian manfaat barang itu.

³⁵ Pasal 20 angka 14 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah ("KHES")

Pengertian serupa dikemukakan oleh Dewan Syariah Nasional yaitu menahan barang sebagai jaminan atas hutang.

Di Indonesia, kedua konsep jaminan tersebut diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah ("KHES") dan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 tentang Rahn ("Fatwa DSN-MUI 25/2002").

Dasar hukum jaminan dalam prinsip ekonomi syariah diatur secara umum dalam al – Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 283 yang berbunyi:³⁶

بَعْضُكُمْ أَمِنَ فَإِنْ مَقْبُوضَةٌ فَرِهْنِ كَاتِبًا تَجِدُوا وَلَمْ سَفَرٍ عَلَى كُنْتُمْ وَإِنْ

الشَّهَادَةَ تَكْتُمُوا وَلَا رَبَّهٗ اللَّهُ وَلِيَتَّقِ أَمَانَتَهُ أَوْ تَمِنَ الَّذِي فَلْيُؤَدِّ بَعْضًا

□ عَلِيمٌ تَعْمَلُونَ بِمَا وَاللَّهُ قَلْبُهُ أَنْتُمْ فَإِنَّهُ يَكْتُمُهَا وَمَنْ

○ ٢٨٣

“wa ing kuntum ‘alâ safariw wa lam tajidû kâtiban fa rihânum maqbûdlah, fa in amina ba’dlukum ba’dlan falyu’addilladzi’tumina amânatahû walyattaqillâha rabbah, wa lâ taktumusy-syahâdah, wa may yaktum-hâ fa innahû âtsimum qalbu, wallâhu bimâ ta‘malûna ‘alîm”

Artinya : Jika kamu dalam perjalanan, sedangkan kamu tidak mendapatkan seorang pencatat, hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Akan

³⁶ QS. Al-Baqarah (2): 283.

tetapi, jika sebagian kamu memercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya. Janganlah kamu menyembunyikan kesaksian karena siapa yang menyembunyikannya, sesungguhnya hatinya berdosa. Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.

Dalam tafsir wajiznya yaitu tuntunan pada ayat yang lalu mudah dilaksanakan jika seseorang tidak sedang dalam perjalanan. Jika kamu dalam perjalanan dan melakukan transaksi keuangan tidak secara tunai, sedang kamu tidak mendapatkan seorang penulis yang dapat menulis utang piutang sebagaimana mestinya, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang oleh yang berpiutang atau meminjamkan. Tetapi menyimpan barang sebagai jaminan atau menggadaikannya tidak harus dilakukan jika sebagian kamu memercayai sebagian yang lain. Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya, utang atau apa pun yang dia terima, dan hendaklah dia yang menerima amanat tersebut bertakwa kepada Allah, Tuhan Pemelihara-nya. Dan wahai para saksi, janganlah kamu menyembunyikan kesaksian, yakni jangan mengurangi, melebihkan, atau tidak menyampaikan sama sekali, baik yang diketahui oleh pemilik hak maupun yang tidak diketahuinya, karena barang siapa menyembunyikannya, sungguh, hatinya kotor, karena bergelimang dosa. Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan, sekecil apa pun itu, yang nyata maupun yang tersembunyi, yang dilakukan oleh anggota badan maupun hati.

Dalam Tafsir Tahlili yaitu ayat ini menerangkan tentang muamalah (transaksi) yang dilakukan tidak secara tunai, yang dilakukan dalam perjalanan dan tidak ada juru tulis yang akan menuliskannya. Dalam hal muamalah yang tidak tunai, yang dilakukan dalam perjalanan dan tidak ada seorang juru tulis yang akan menuliskannya, maka hendaklah ada barang tanggungan (agunan/jaminan) yang diserahkan kepada pihak yang berpiutang. Kecuali jika masing-masing saling mempercayai dan menyerahkan diri kepada Allah, maka muamalah itu boleh dilakukan tanpa menyerahkan barang jaminan. Ayat ini tidak menetapkan bahwa jaminan itu hanya boleh dilakukan dengan syarat dalam perjalanan, muamalah tidak dengan tunai, dan tidak ada juru tulis. Tetapi ayat ini hanya menyatakan bahwa dalam keadaan tersebut boleh dilakukan muamalah dengan memakai jaminan. Dalam situasi yang lain, boleh juga memakai jaminan sesuai dengan hadis yang diriwayatkan al-Bukhari bahwa Nabi Muhammad saw pernah menggadaikan baju besinya kepada orang Yahudi di Medinah. Pada ayat yang lalu Allah memperingatkan bahwa manusia jangan enggan menjadi juru tulis atau memberikan persaksian bila diminta. Kemudian pada ayat ini Allah menegaskan kembali agar jangan menyembunyikan kesaksian. Penegasan yang demikian mengisyaratkan bahwa penulisan dan kesaksian itu menolong manusia dalam menjaga hartanya, dan jangan lengah melakukan keduanya. Demikian pula pemilik harta tidak disusahkan karena meminjamkan hartanya, dan tidak dibayar pada waktunya. Dengan keterangan di atas bukan berarti bahwa semua perjanjian muamalah wajib

ditulis oleh juru tulis dan disaksikan oleh saksi-saksi, tetapi maksudnya agar kaum Muslimin selalu memperhatikan dan meneliti muamalah yang akan dilakukannya. Bila muamalah itu muamalah yang biasa dilakukan setiap hari, seperti jual beli yang dilakukan di pasar dan tidak menimbulkan akibat yang tidak diinginkan di kemudian hari serta dilandasi rasa saling mempercayai, maka muamalah yang demikian tidak perlu ditulis dan disaksikan. Sebaliknya bila muamalah itu diduga akan menimbulkan hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari, maka muamalah itu wajib ditulis dan disaksikan oleh dua orang saksi.

Tujuan adanya jaminan dalam Islam adalah untuk kemaslahatan, hal tersebut sinkron dengan Tujuan Allah memberikan aturan dalam Al-qur'an adalah untuk kemaslahatan, yang tertuang dalam al - Qur'an Surat Al-Jum'ah (62):2 yang berbunyi³⁷.

وَيُرَكِّبُهُمْ عَلَيْهِ عَلَيْهِمْ يَنْتَلُوا مِنْهُمْ رَسُولًا الْأَمِينِ فِي بَعَثَ الَّذِي هُوَ
مُيَبِّنٍ ضَلَّلٍ لَفِي قَبْلُ مِنْ كَانُوا وَإِنْ وَالْحِكْمَةَ الْكِتَابَ وَيُعَلِّمُهُمْ

“huwalladzî ba‘atsa fil-ummiyyîna rasûlam min-hum yatlû ‘alaihîm âyâtihî wa yuzakkîhim wa yu‘allimuhumul-kitâba wal-ḥikmata wa ing kânû ming qablu lafî dlalâlim mubîn”

Artinya : Dialah yang mengutus seorang Rasul (Nabi Muhammad) kepada kaum yang buta huruf dari (kalangan) mereka sendiri, yang membacakan

³⁷ QS. Al-Jum'ah (62): 2.

kepada mereka ayat-ayat-Nya, menyucikan (jiwa) mereka, serta mengajarkan kepada mereka Kitab (Al-Qur'an) dan Hikmah (Sunah), meskipun sebelumnya mereka benar-benar dalam kesesatan yang nyata.

Dalam tafsir wajiznya yaitu Dialah yang mengutus seorang Rasul, Muhammad kepada kaum yang buta huruf, yang secara khusus ditujukan kepada bangsa Arab yang kebanyakan tidak bisa baca tulis, dari kalangan mereka sendiri, yaitu dari kalangan bangsa Arab, yang membacakan kepada mereka ayat-ayat-Nya, ayat-ayat Al-Qur'an, yang isinya menyucikan jiwa mereka yang beriman kepadanya; dan mengajarkan kepada mereka yang membuka diri menerima dan membenarkan kerasulan beliau, Kitab Al-Qur'an, dan Hikmah yakni Sunah Nabi, meskipun sebelumnya, yakni sebelum kelahiran Rasulullah di masa jahiliah, mereka, sebagian di antara para sahabat Rasulullah benar-benar dalam kesesatan yang nyata. Keyakinan mereka menyimpang dari prinsip tauhid dan perilaku mereka bertentangan dengan nilai kemanusiaan, salah satunya mengubur anak perempuan hidup-hidup.

Dalam Tafsir Tahlili yaitu Allah menerangkan bahwa Dialah yang mengutus kepada bangsa Arab yang masih buta huruf, yang pada saat itu belum tahu membaca dan menulis, seorang rasul dari kalangan mereka sendiri, yaitu Nabi Muhammad saw dengan tugas sebagai berikut:

1. Membacakan ayat suci Al-Qur'an yang di dalamnya terdapat petunjuk dan bimbingan untuk memperoleh kebaikan dunia dan akhirat.

2. Membersihkan mereka dari akidah yang menyesatkan, kemusyrikan, sifat-sifat jahiliah yang biadab sehingga mereka itu berakidah tauhid mengesakan Allah, tidak tunduk kepada pemimpin-pemimpin yang menyesatkan dan tidak percaya lagi kepada sesembahan mereka seperti batu, berhala, pohon kayu, dan sebagainya.
3. Mengajarkan kepada mereka al-Kitab yang berisi syariat agama beserta hukum-hukum dan hikmah-hikmah yang terkandung di dalamnya. Disebutkan secara khusus bangsa Arab yang buta huruf tidaklah berarti bahwa kerasulan Nabi Muhammad saw itu ditujukan terbatas hanya kepada bangsa Arab saja. Akan tetapi, kerasulan Nabi Muhammad saw itu diperuntukkan bagi semua makhluk terutama jin dan manusia, sebagaimana firman Allah: Dan Kami tidak mengutus engkau (Muhammad) melainkan untuk (menjadi) rahmat bagi seluruh alam. (al-Anbiya'/21: 107) Dan firman-Nya: Katakanlah (Muhammad), "Wahai manusia! Sesungguhnya aku ini utusan Allah bagi kamu semua," (al-A'raf/7: 158) Ayat kedua Surah al-Jumu'ah ini diakhiri dengan ungkapan bahwa orang Arab itu sebelumnya benar-benar dalam kesesatan yang nyata. Mereka itu pada umumnya menganut dan berpegang teguh kepada agama samawi yaitu agama Nabi Ibrahim. Mereka lalu mengubah dan menukar akidah tauhid dengan syirik, keyakinan mereka dengan keraguan, dan mengadakan sesembahan selain dari Allah.

Disamping adanya prinsip kehati hatian apabila terjadi transaksi hutang piutang hendaklah ada barang Jaminan/tanggungan adalah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum pelunasan pembiayaan/utang pada saat penerima pembiayaan wanprestasi.

Berdasarkan hadits yang diriwayatkan dari ‘Aisyah ra, berkata;³⁸

عَلَيْهِ اللَّهُ صَلَّى اللَّهُ رَسُولٌ تُوفِّيَ قَالَتْ عَنْهَا اللَّهُ رَضِيَ عَائِشَةَ عَنْ
وَسَلَّمَ

شَعِيرٍ مِنْ صَاعًا بِثَلَاثِينَ يَهُودِيٍّ عِنْدَ مَرْهُونَةٍ وَدِرْعُهُ

“Ketika Rasulullah saw wafat baju perang beliau masih tergadai kepada seorang Yahudi seharga tiga puluh sha’ gandum”. (HR. Muttafaq ‘Alaihi).

Juga berdasarkan hadits yang diriwayatkan dari Anas berkata:³⁹

دَعَا دِرْعَهُ وَسَلَّمَ عَلَيْهِ اللَّهُ صَلَّى اللَّهُ رَسُولٌ رَهْنٌ لَقَدْ: قَالَ أَنَسٌ، عَنِ
يَهُودِيٍّ

مَاجَه ابْنُ رَوَاهُ) «شَعِيرًا مِنْهُ لِأَهْلِهِ فَأَخَذَ بِالْمَدِينَةِ،

³⁸ Maslihan Syaifurrozi, 2021, “Konsep Jaminan Hak Tanggungan Dalam Ekonomi Yang Sesuai Prinsip Syari’ah”, *Jurnal Hukum*, hal. 36.url
https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/47703/Maslihan%20Saifurrozi_Ringkasan%20Disertasi.pdf?sequence=1&isAllowed=y

³⁹ *Ibid.*

“Rasul SAW telah menggadaikan baju besinya kepada seorang Yahudi di Madinah lalu mengambil gandum untuk keluarganya dari gadai itu” (HR. Ibnu Majah).

Dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, prinsip perbankan syariah merupakan bagian dari ajaran Islam yang berkaitan dengan ekonomi. Salah satu prinsip dalam ekonomi Islam adalah larangan riba dalam berbagai bentuknya, dan menggunakan sistem antara lain prinsip bagi hasil. Dengan prinsip bagi hasil, Bank Syariah dapat menciptakan iklim investasi yang sehat dan adil karena semua pihak dapat saling berbagi baik keuntungan maupun potensi risiko yang timbul sehingga akan menciptakan posisi yang berimbang antara bank dan nasabahnya. Dalam jangka panjang, hal ini akan mendorong pemerataan ekonomi nasional karena hasil keuntungan tidak hanya dinikmati oleh pemilik modal saja, tetapi juga oleh pengelola modal.

Sebagai Undang-undang yang khusus mengatur perbankan syariah, dalam Undang-undang ini diatur mengenai masalah kepatuhan syariah (syariah compliance) yang kewenangannya berada pada Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang direpresentasikan melalui Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang harus dibentuk pada masing-masing Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah (USS). Untuk menindak lanjuti implementasi fatwa yang dikeluarkan MUI ke dalam Peraturan Bank Indonesia, di dalam internal Bank Indonesia dibentuk komite perbankan syariah, yang keanggotaannya

terdiri atas perwakilan dari Bank Indonesia, Departemen Agama, dan unsur masyarakat yang komposisinya berimbang.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kantor PPAT Kabupaten Kendal

Pada pendaftaran hak tanggungan konvensional, PPAT perlu berinteraksi secara tatap muka dengan cara datang dan mengantre di loket pendaftaran Kantor Pertanahan untuk mengajukan permohonan pendaftaran hak tanggungan. Sertipikat hak tanggungan yang telah diterbitkan juga akan diambil kembali oleh PPAT secara langsung ke Kantor Pertanahan. Demikian pula dengan proses permohonan roya dan pengambilan sertipikat hak atas tanah hasil roya juga dilakukan oleh debitur dengan datang langsung ke Kantor Pertanahan. Kemudian pada hak tanggungan konvensional, Kantor Pertanahan akan memeriksa dokumen persyaratan pendaftaran yang diberikan secara fisik dan mengetik atau menulis tangan sertipikat hak tanggungan satu

per satu. Catatan pada sertipikat hak atas tanah, buku tanah hak atas tanah, dan buku tanah hak tanggungan juga harus diketik atau ditulis, sehingga akan sangat menyita waktu jika terdapat banyak permohonan pendaftaran hak tanggungan pada saat yang sama.

Sementara itu, Pelaksanaan hak tanggungan elektronik baru terlaksana di tahun 2019, pada hak tanggungan elektronik permohonan pendaftaran disampaikan langsung oleh kreditor melalui sistem elektronik. Hal ini merupakan perbedaan paling signifikan karena pihak yang berkepentingan tidak lagi datang ke Kantor Pertanahan dan menyerahkan dokumen yang diperlukan secara fisik. Segala proses pendaftaran hak tanggungan mulai dari pengajuan permohonan, pengiriman dokumen yang diperlukan, pembayaran PNPB, dan penerimaan hasil dilakukan melalui sistem elektronik hak tanggungan. Metode pendaftaran hak tanggungan secara elektronik juga memudahkan proses kerja petugas Kantor Pertanahan karena langsung dapat memeriksa dokumen persyaratan secara elektronik dan langsung terbit berdasarkan data-data yang telah dimasukkan oleh kreditor dan PPAT. Selain itu, data yang diberikan lebih akurat karena langsung akan terdeteksi oleh sistem elektronik jika terdapat ketidaksesuaian. Contohnya adalah jika terdapat penulisan nama debitor atau kreditor yang tidak sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk (selanjutnya disebut KTP) pihak yang bersangkutan, maka akan langsung diberikan notifikasi oleh sistem elektronik. Sistem elektronik hak tanggungan tidak dapat langsung diakses oleh para pihak yang

berkepentingan, sehingga sebelumnya terdapat persiapan untuk penyelenggaraan pelayanan hak tanggungan elektronik.

Persiapan yang dimaksud adalah pendaftaran akun Kantor Pertanahan dan pembuatan tanda tangan elektronik serta pendaftaran dan verifikasi akun PPAT dan kreditor. Pendaftaran akun dan pembuatan tanda tangan elektronik wajib dibuat dengan melampirkan sejumlah dokumen-dokumen persyaratan. Selain itu akun yang telah dibuat harus diamankan oleh pelaksana sistem elektronik, dengan dibantu pengamanan pribadi setiap pengguna terhadap password akun masing-masing.

1. Syarat dan Ketentuan Pengguna Hak Tanggungan Elektronik

a) Ketentuan Umum

Syarat dan Ketentuan Penggunaan yang ditetapkan di bawah ini adalah perjanjian yang harus ditaati antara pengguna (“Pengguna”) dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia selaku Penyelenggara Sistem Elektronik Hak Tanggungan Elektronik (“hak tanggungan elektronik”). Pengguna diharapkan membaca secara seksama karena dapat berdampak kepada hak dan kewajiban Pengguna di bawah hukum.

Dengan menyetujui Syarat dan Ketentuan Penggunaan ini, berarti Pengguna juga menyetujui untuk terikat dengan semua peraturan yang berlaku di Aplikasi ini sebagai payung hukum

penggunaan aplikasi ini dan ketentuan penggunaan tambahan pada hak tanggungan elektronik, serta perubahannya yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Syarat dan Ketentuan Penggunaan ini (“Ketentuan Penggunaan Tambahan”).

Dengan memberikan Data Pribadi kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, berarti Pengguna telah dengan sukarela menundukkan diri dengan semua peraturan yang berlaku di Aplikasi ini dan yurisdiksi hukum Republik Indonesia.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia membatasi akses ke Data Pribadi hanya kepada pihak internal, Mitra, atau pihak ketiga yang perlu mengetahui informasi tersebut untuk mengoperasikan, mengembangkan, atau meningkatkan layanan, dan tunduk pada kewajiban dalam perjanjian kerahasiaan.

Ketika diakses, Sistem Elektronik Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia akan dapat secara langsung mengumpulkan data-data Pengguna yang terdiri atas namun tidak terbatas pada: data teknis alamat IP, halaman web yang pernah dikunjungi, browser internet yang digunakan, halaman web yang sebelumnya/selanjutnya dikunjungi, dan durasi

setiap kunjungan/sesi yang memungkinkan Sistem Elektronik untuk mengirimkan fungsi-fungsi situs web.

Apabila Pengguna tidak menyetujui salah satu, sebagian, atau seluruh isi yang tertuang dalam Syarat dan Ketentuan Penggunaan ini, maka Pengguna tidak diperkenankan menggunakan layanan di dalam aplikasi hak tanggungan elektronik.

b) Ruang Lingkup

Kebijakan ini mengatur Pengguna Layanan Sistem Elektronik yang diselenggarakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia baik untuk internal, mitra, maupun untuk layanan publik.

c) Definisi

Setiap kata atau istilah berikut yang digunakan di dalam Syarat Ketentuan Penggunaan ini memiliki arti seperti berikut di bawah, kecuali jika kata atau istilah yang bersangkutan di dalam pemakaiannya dengan tegas menentukan lain:

“hak tanggungan elektronik” adalah aplikasi atau website yang dipergunakan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional untuk tujuan:

- Pembuatan Hak Tanggungan Elektronik
- Pelayanan Merger Jasa Keuangan

- Pelayanan Ganti Nama
- Pelayanan Merger dan Ganti Nama
- Pembuatan hak tanggungan elektronik Cessie
- Pembuatan hak tanggungan elektronik Subrogasi
- Pelayanan Roya
- Perbaikan Data Hak Tanggungan
- Force Majeure

“Platform” adalah Platform hak tanggungan elektronik, sistem, dan/atau aplikasi layanan integrasi dan interoperabilitas data antar aplikasi yang diselenggarakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

“Pengguna” adalah pihak yang menggunakan hak tanggungan elektronik, termasuk namun tidak terbatas pada pihak yang terdaftar maupun tidak terdaftar pada aplikasi.

“Data Pribadi” adalah data tentang orang perseorangan yang teridentifikasi atau dapat diidentifikasi secara tersendiri atau dikombinasi dengan informasi lainnya baik secara langsung maupun tidak langsung melalui sistem elektronik atau nonelektronik, termasuk namun tidak terbatas pada data pribadi yang bersifat umum, seperti nama lengkap, jenis kelamin, kewarganegaraan, agama, status perkawinan, data pribadi yang dikombinasikan, data pribadi yang bersifat spesifik, nomor identifikasi, lokasi Pengguna,

kontak Pengguna, serta dokumen dan data lainnya sebagaimana diminta pada formulir pendaftaran akun.

“Mitra” adalah Pihak Kedua di luar Kementerian yang bekerja sama dalam penggunaan Platform atau Aplikasi.

d) Pendaftaran Akun

Untuk kepentingan pendaftaran akun hak tanggungan elektronik, Pengguna perlu memberikan Data Pribadi dan informasi yang dibutuhkan hak tanggungan elektronik. Pengguna harus menyetujui Syarat dan Ketentuan Penggunaan serta Kebijakan Privasi hak tanggungan elektronik saat mendaftarkan diri.

e) Penggunaan Hak Tanggungan Elektronik

- Aplikasi ini hanya dapat diakses di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI).
- Pengguna setuju untuk menggunakan hak tanggungan elektronik hanya untuk tujuan dan cara yang sah.
- Pengguna bersedia untuk mematuhi semua panduan, pemberitahuan, peraturan operasional, kebijakan, dan instruksi apapun terkait penggunaan hak tanggungan elektronik, sekaligus seluruh perubahan yang diterbitkan oleh hak tanggungan elektronik dari waktu ke waktu, baik karena alasan teknis atau karena kebijakan Pemerintah Republik Indonesia.

- Pengguna menjamin informasi atau data yang Pengguna masukan ke hak tanggungan elektronik bersifat akurat.
- Pengguna bertanggung jawab untuk memastikan bahwa pendaftaran dan/atau pemanfaatan layanan yang diperbuat atau dikuasakan oleh dan/atau kepadanya tidak bertentangan atau melanggar hak pihak lain.
- Jika pengguna layanan hak tanggungan elektronik dalam penggunaan aplikasi terdapat kesalahan data yang tertera dalam sertifikat hak tanggungan elektronik, pengguna layanan diberikan waktu 30 hari kalender sejak tanggal penerbitan untuk mendaftarkan Layanan Perbaikan Data Hak Tanggungan yang telah terbit.
- Dalam hal pengguna merupakan anak, maka pengguna menyatakan dan menjamin bahwa penggunaan hak tanggungan elektronik telah mendapat persetujuan dari orang tua, atau wali anak. Dengan menyetujui syarat dan ketentuan penggunaan ini, orang tua atau wali dari Pengguna setuju untuk ikut tunduk pada Syarat dan Ketentuan Penggunaan ini.
- Dalam hal Pengguna merupakan penyandang disabilitas yang memiliki hambatan atau kesulitan dalam memberikan persetujuan secara langsung atas penggunaan hak tanggungan elektronik, maka Pengguna menyatakan dan menjamin bahwa penggunaan hak tanggungan elektronik telah mendapat

persetujuan dari wali penyandang disabilitas. Dengan menyetujui Syarat dan Ketentuan Penggunaan ini, wali dari Pengguna setuju untuk ikut tunduk pada Syarat dan Ketentuan Penggunaan ini.

- Pengguna memahami dan setuju untuk juga tunduk pada Kebijakan Privasi hak tanggungan elektronik.

f) Waktu Operasional Hak Tanggungan Elektronik

- Waktu operasional layanan ini adalah 24 jam sepanjang tahun (24x7)
- Pemenuhan permintaan terkait penyediaan dan pengelolaan layanan, serta Dukungan atas gangguan (insiden) yang terjadi pada layanan
 - Helpdesk Pusdatin melalui Kantor Pertanahan
 - Hari Senin s.d. Jumat (kecuali hari libur kerja/nasional)
 - Pukul 08.30 – 16.30 WIB

g) Ketersediaan Layanan (Availability/Uptime) Hak Tanggungan Elektronik

- Unplanned outage (kejadian layanan tidak berfungsi/downtime yang tidak direncanakan): maksimal 3 (tiga) hari dalam 1 (satu) bulan (Uptime 90%).
- Planned outage (kejadian layanan tidak berfungsi yang direncanakan, misalnya untuk keperluan pemeliharaan): maksimal

1 (satu) hari dalam 1 (satu) bulan, disertai dengan pemberitahuan terlebih dahulu paling tidak 2 hari sebelumnya.

h) Target Waktu Pemenuhan Permintaan (Request Fulfillment) Dan Penyelesaian Gangguan (Incident Resolution) Hak Tanggungan Elektronik

Pusdatin memberikan target waktu pemenuhan sebagai berikut:

Deskripsi Prioritas	Response Time	Fulfilment/ Resolution Time
Insiden layanan TI atau permintaan layanan TI yang jika tidak segera dipenuhi dapat menyebabkan proses bisnis terganggu bahkan tidak dapat berjalan, mengganggu kinerja/ pencapaian sasaran organisasi, dan/atau tertundanya pekerjaan/ proyek.	1 Jam	2 hari
Insiden layanan TI dimana proses bisnis organisasi	4 Jam	1 minggu

sementara masih dapat berjalan		
--------------------------------	--	--

i) Cara Kerja Hak Tanggungan Elektronik

Untuk tujuan menjamin akurasi penerimaan informasi terhadap pihak yang berhak dan sah serta menghindari pengungkapan yang tidak sah, hak tanggungan elektronik secara mandiri atau bersama Platform atau pihak lain yang ditunjuk dapat melakukan proses verifikasi atau KYC (know-your-customer).

j) Keterkaitan Hak Tanggungan Elektronik Dan Platform

- Platform berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan melakukan pengumpulan dan penyimpanan data termasuk Data Pribadi Pengguna yang dimasukkan ke dalam hak tanggungan elektronik. Data yang dikumpulkan Platform tersebut berhak diakses oleh Pengguna melalui antarmuka hak tanggungan elektronik.
- Hak tanggungan elektronik dimaksudkan sebagai sarana akses dan kontrol Pengguna, terhadap Data Pribadi Pengguna yang dilakukan pemrosesan oleh Platform. Pengguna memiliki kendali terbatas melalui fitur atau kanal lain yang disediakan.
- Hak tanggungan elektronik dan Platform memiliki standar integrasi/interoperabilitas, standar data, termasuk proses

verifikasi dan validasi untuk menjamin akurasi data. Pengguna diharapkan berhati-hati mengisi Data Pribadi untuk menghindari adanya kesalahan atau ketidaksesuaian.

- Dalam hal terdapat kesalahan atau ketidaksesuaian, Pengguna dapat melaporkan sesuai dengan Syarat dan Ketentuan Penggunaan ini. Terhadap kekeliruan tersebut, Pengguna wajib tetap menjaga kerahasiaan informasi apabila akibat dari kesalahan tersebut memuat Data Pribadi orang lain.

k) Tindakan Yang Dilarang

Pengguna dilarang untuk melakukan tindakan berikut:

- Menggunakan hak tanggungan elektronik termasuk fitur dan data untuk tujuan apapun yang melanggar hukum atau dilarang dalam Syarat dan Ketentuan Penggunaan ini.
- Mengambil, mengungkapkan, menggunakan atau menyimpan Data Pribadi dan/atau Informasi Pribadi Pengguna lain secara tidak sah.
- Memalsukan atau membuat Data Pribadi palsu sehubungan dengan penggunaan hak tanggungan elektronik.
- Menjangkau, merusak, menyalin, dan/atau menyebarkan Data Pribadi atau informasi sistem elektronik pada hak tanggungan elektronik.

- Merekayasa, membongkar, mendekompilasi seluruh atau setiap bagian dari hak tanggungan elektronik.
- Mengirim virus, spam, program atau teknik lainnya yang dapat mengganggu fungsionalitas hak tanggungan elektronik.
- Menghalangi, mencegah, mengganggu atau mencegah penggunaan hak tanggungan elektronik dengan cara apapun.
- Melakukan tindakan yang dapat mengakibatkan terjadinya overload atau crash atau kerusakan apapun terhadap fungsionalitas hak tanggungan elektronik.
- Melakukan kerusakan dengan sengaja dalam bentuk apapun terhadap hak tanggungan elektronik.
- Jika Pengguna melanggar Syarat dan Ketentuan Penggunaan ini, hak untuk menggunakan hak tanggungan elektronik dapat diberhentikan dan Pengguna harus bertanggung jawab terhadap perbuatan tersebut.
- hak tanggungan elektronik berhak untuk melakukan investigasi maupun melakukan gugatan atau tuntutan terhadap bentuk pelanggaran apa pun terhadap Syarat dan Ketentuan Penggunaan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dengan melibatkan pihak yang berwenang.

1) Penyangkalan Dan Batasan Tanggung Jawab

- hak tanggungan elektronik dapat saja mengalami pembatasan, penundaan, dan masalah lain terkait penggunaan internet dan

komunikasi elektronik, termasuk kecacatan perangkat yang digunakan oleh Pengguna, tidak terhubung, di luar jangkauan, tidak aktif, atau tidak berfungsi. hak tanggungan elektronik tidak bertanggung jawab atas penundaan, kegagalan pengiriman, kerusakan, atau kerugian apa pun akibat masalah-masalah tersebut atau masalah lain di luar jangkauan hak tanggungan elektronik.

- Dalam hal terjadi kegagalan atau gangguan sistem yang diakibatkan oleh pelanggaran atau penggunaan tidak sah sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang dilakukan oleh pengguna dan/atau pihak lain terhadap hak tanggungan elektronik, maka hak tanggungan elektronik akan segera melaporkan kepada aparat penegak hukum dan atau lembaga terkait lainnya. Dalam hal kegagalan atau gangguan sistem tersebut menimbulkan kerugian, maka hak tanggungan elektronik dibebaskan dari tanggung jawab tanpa menghilangkan adanya tindakan untuk memperbaiki kerusakan atau tindakan lain yang dianggap perlu.
- hak tanggungan elektronik dan Mitra dilepaskan dari setiap klaim atau tuntutan, yang dilakukan oleh pihak lain yang timbul dalam hal Pengguna melanggar ketentuan dalam Syarat dan Ketentuan Penggunaan ini, penggunaan fitur dan/atau layanan

hak tanggungan elektronik yang tidak semestinya, dan/atau pelanggaran Pengguna terhadap hukum atau hak-hak pihak lain.

m) Hak Kekayaan Intelektual

- Hak kekayaan intelektual dalam dan terhadap Aplikasi, termasuk namun tidak terbatas pada merek, logo, gambar, ikon, source code, desain, dan atau materi yang tercantum dalam Aplikasi merupakan kepemilikan yang diperoleh dan dikontrol secara sah oleh hak tanggungan elektronik dan/atau Mitra, dan dilindungi oleh undang-undang.
- Pengguna atau pihak manapun dilarang keras untuk menyalin, mereproduksi, merekayasa, mentransmisikan, menerbitkan ulang, memodifikasi, membuat karya turunan, mendistribusikan, menampilkan, melisensikan, menyewakan atau mengeksploitasi konten apapun dari hak tanggungan elektronik, seluruh atau sebagian dengan cara apapun tanpa izin tertulis dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional atau pemilik sah Hak Kekayaan Intelektual. Izin penggunaan Hak Kekayaan Intelektual hanya diberikan kepada Pengguna untuk mengunduh, mencetak, dan/atau menggunakan Aplikasi untuk kepentingan pribadi dan non komersial, dengan kondisi bahwa Pengguna tidak mengubah Hak Kekayaan Intelektual.

n) Penghentian Penggunaan Hak Tanggungan Elektronik

- Pengguna tidak memiliki kewajiban untuk menggunakan hak tanggungan elektronik dan dapat memilih untuk berhenti menggunakan hak tanggungan elektronik kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.
- hak tanggungan elektronik berhak untuk segera menanggukhan, membatasi, atau menghentikan penggunaan Pengguna atas hak tanggungan elektronik jika diduga Pengguna telah melanggar ketentuan apa pun dalam Syarat dan Ketentuan Penggunaan ini atau hukum dan peraturan yang berlaku.

o) Perubahan Syarat Dan Ketentuan

Syarat dan Ketentuan Penggunaan ini dapat diubah atau diperbaharui dari waktu ke waktu dengan pemberitahuan kepada Pengguna melalui hak tanggungan elektronik. Dengan tetap mengakses hak tanggungan elektronik, maka Pengguna dianggap telah membaca, memahami dan menyetujui Kebijakan Privasi ini, termasuk perubahan dan/atau pembaharuannya.

p) Pemberitahuan

- Dalam hal Pengguna menemukan celah keamanan sistem hak tanggungan elektronik, maka Pengguna wajib segera melaporkan temuan secara tertulis kepada Computer Security Incident Response Team (CSIRT) Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Pengguna dilarang memanfaatkan hal tersebut untuk

kepentingan pribadi atau kelompok tertentu dan mempublikasikan kepada khalayak umum dengan alasan apapun.

- Pengguna dapat menyampaikan pertanyaan, keluhan dan/atau pengaduan sehubungan dengan penggunaan hak tanggungan elektronik melalui Layanan Support Ticket ITSM (melti.atrbpn.go.id). Segala tanggapan, saran, dan atau temuan yang diberikan Pengguna terkait hak tanggungan elektronik tidak dianggap sebagai informasi rahasia. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berhak atas penggunaan informasi ini secara bebas tanpa batas. Pengguna dilarang untuk menyalahgunakan temuan sehingga dapat mempengaruhi pengoperasian hak tanggungan elektronik.
- Laporan temuan keamanan, pertanyaan, keluhan dan/atau pengaduan sehubungan dengan penggunaan hak tanggungan elektronik disampaikan secara tertulis melalui email csirt.atrbpn.go.id dengan melampirkan identitas Pengguna.
- hak tanggungan elektronik akan melakukan verifikasi Data Pribadi dengan berpedoman pada Data Pribadi yang tersimpan pada sistem hak tanggungan elektronik. hak tanggungan elektronik berhak melakukan penolakan atas pertanyaan,

keluhan dan/atau pengaduan yang diajukan dalam hal Data Pribadi belum diverifikasi.

- Dalam hal terdapat penambahan, pengurangan dan/atau perubahan kanal pengaduan hak tanggungan elektronik akan diinformasikan kemudian melalui notifikasi hak tanggungan elektronik atau melalui saluran resmi lainnya.

q) Ketentuan Lain

- Pengguna mengerti dan setuju bahwa Syarat dan Ketentuan Penggunaan ini merupakan perjanjian dalam bentuk elektronik dan tindakan Pengguna menekan tombol ‘daftar’ atau dengan diksi lain pada saat pembukaan akun atau tombol ‘masuk’ atau dengan diksi lain pada saat akan menggunakan akun Pengguna merupakan persetujuan aktif untuk mengikat diri dalam perjanjian dengan hak tanggungan elektronik, sehingga Syarat dan Ketentuan Penggunaan ini dan Kebijakan Privasi adalah sah dan mengikat secara hukum dan terus berlaku sepanjang Pengguna terus menerus menggunakan hak tanggungan elektronik.
- Pengguna tidak akan mengajukan tuntutan atau keberatan apapun terhadap keabsahan dari Syarat dan Ketentuan Penggunaan atau Kebijakan Privasi yang dibuat dalam bentuk elektronik.

- Pengguna tidak dapat mengalihkan hak berdasarkan Syarat dan Ketentuan Penggunaan ini tanpa persetujuan tertulis dari hak tanggungan elektronik.
- Apabila Pengguna tidak mematuhi atau melanggar Syarat dan Ketentuan Penggunaan ini, dan hak tanggungan elektronik tidak mengambil tindakan secara langsung, tidak dapat diartikan bahwa hak tanggungan elektronik mengesampingkan hak untuk mengambil tindakan yang diperlukan di kemudian hari.
- Syarat dan Ketentuan Penggunaan ini tetap berlaku bahkan setelah penangguhan, pembatasan, atau penghentian penggunaan hak tanggungan elektronik atau setelah berakhirnya perjanjian ini antara Pengguna dan hak tanggungan elektronik.
- Jika salah satu dari ketentuan dalam Syarat dan Ketentuan Penggunaan ini tidak dapat diberlakukan, hal tersebut tidak akan mempengaruhi keberlakuan ketentuan lainnya.

2. Persyaratan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik di Kantor PPAT Kabupaten Kendal

Pendaftaran hak tanggungan elektronik membutuhkan dokumen-dokumen yang kemudian akan di scan dan diunggah melalui sistem

elektronik hak tanggungan, berikut dokumen yang diperlukan dan harus diunggah PPAT yaitu :⁴⁰

- a. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT),
- b. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Jika ada,
- c. KTP Saksi pembuatan APHT,
- d. KTP, KK debitor dan persetujuannya, jika debitor tidak memerlukan persetujuan, maka harus melampirkan surat pernyataan belum menikah, akta cerai atau perjanjian kawin.

Jika debitor adalah badan hukum, maka memerlukan anggaran dasar dan NPWP,

- e. Sertipikat objek hak tanggungan,
- f. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun berjalan,
- g. Perjanjian kredit yang dibuat dibawah tangan atau perjanjian kredit yang dibuat oleh Notaris,
- h. Formulir pernyataan dan pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran dokumen.

⁴⁰ Wawancara dengan Siti Mukhayatun Staff Notaris & PPAT Kabupaten Kendal Windi Hiqma Ardiani, S.H., M.Kn., 02 Agustus 2024.

, S.H.

PPAT

SK Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Tgl 3 Juni 1996, No 5-XI-1996

Jl.

Email :

**SURAT PERNYATAAN PERTANGGUNG JAWABAN
KEABSAHAN DAN KEBENARAN ELEKTRONIK**

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama/Gelar :

Tempat/Tanggal Lahir :

N I K :

Nama Pengguna Terdaftar :

Domisili Elektronik :

Bertindak atas nama :

Selaku pemohon pelayanan Hak Tanggungan, dengan ini menyatakan bahwa dokumen yang saya unggah ke sistem elektronik adalah benar dan telah sesuai dengan dokumen fisik.

Saya bertanggung jawab penuh atas keabsahan dan kebenaran isi dokumen secara formal maupun materil dan apabila dikemudian hari terdapat permasalahan, saya bersedia menerima dampak hukum baik perdata maupun pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kendal,

UNISSULA

جامعته سلطان أبجوع الإسلامية

Gambar : Surat Pernyataan Pertanggung Jawaban Keabsahan dan Kebenaran Elektronik

Sumber : Notaris & PPAT Kabupaten Kendal Diyani Indrawati, S.H., M.Kn

3. Tata Cara Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik di Kantor PPAT Kabupaten Kendal

PPAT dapat melakukan pendaftaran hak tanggungan di website resmi ATR/BPN yaitu <https://mitra.atrbpn.go.id/>, berikut adalah cara untuk membuat hak tanggungan di sistem mitra.atrbpn:⁴¹

- a. Siapkan dokumen sesuai persyaratan di atas, kemudian scan semua dokumen tersebut
- b. Setelah semua dokumen di scan, PPAT harus masuk aplikasi <https://mitra.atrbpn.go.id/>, login PPAT menggunakan akun dan password yang telah di daftarkan.
- c. Masuk ke pelaporan akta dan pilih pemberian hak tanggungan
- d. Entry baru untuk pembuatan hak tanggungan baru
- e. Input semua data sesuai data yang akan diberi hak tanggungan



Sumber : <https://mitra.atrbpn.go.id/>

⁴¹ Wawancara dengan Ibu Dewi Ratnasari Staff Notaris & PPAT Kabupaten Kendal Lispeni Kurnia Dewi, S.H, M.Kn, 03 Agustus 2024.

Muncul tampilan menu awal dari aplikasi mitra ATR BPN ini. Dimana tampilan awal ini merupakan pendaftaran akun atau masuk akun untuk PPAT yang sudah mendaftar sebelumnya.



Sumber : <https://mitra.atrbpn.go.id/>

Kemudian muncul tampilan menu awal dari aplikasi mitra atr bpn ini. Dimana tampilan awal menerangkan tentang data seorang PPAT dan wilayah kerja PPAT sekarang.



Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional

Login PPAT

Silahkan masuk untuk memulai aplikasi

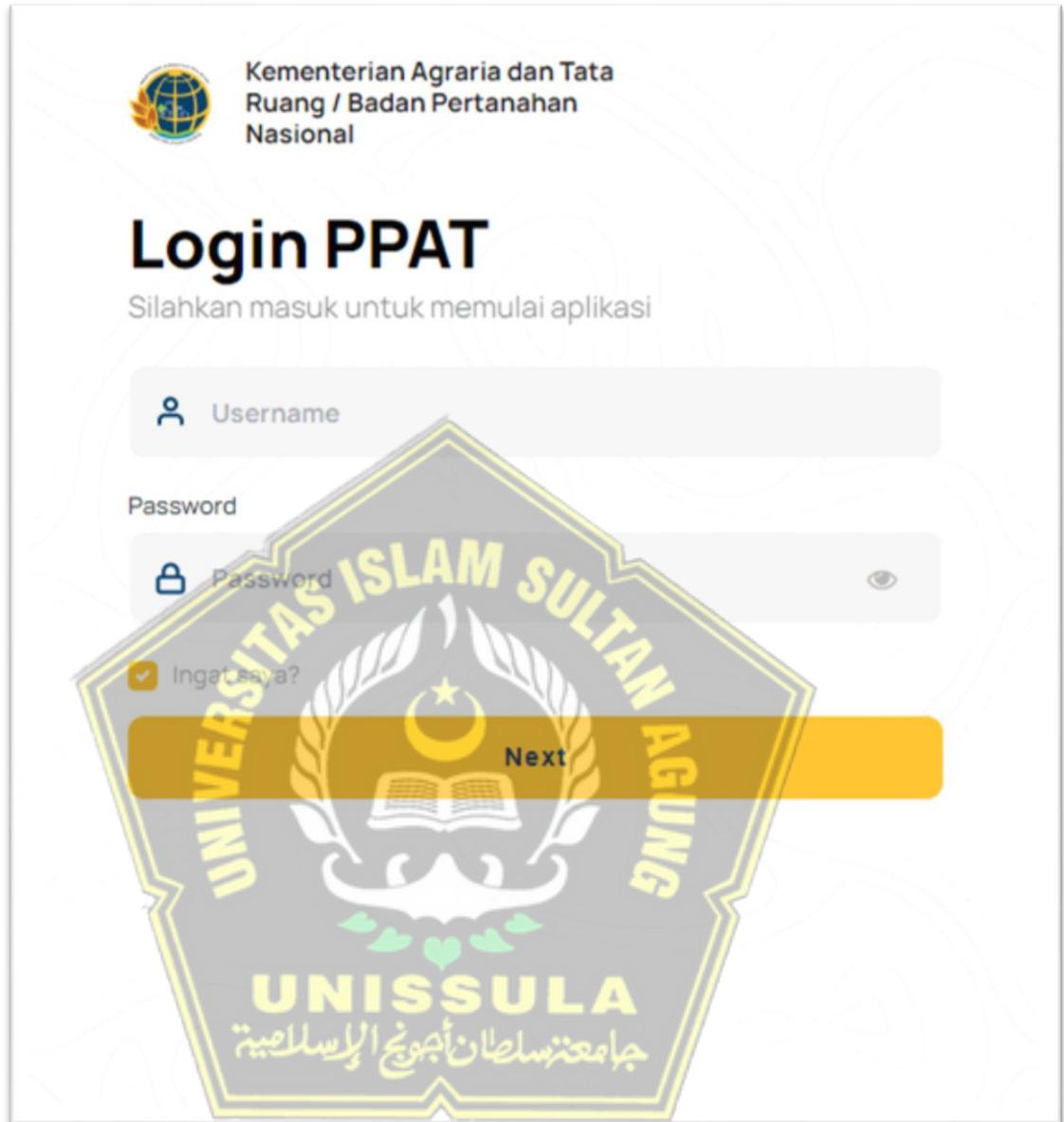
Username

Password

Password

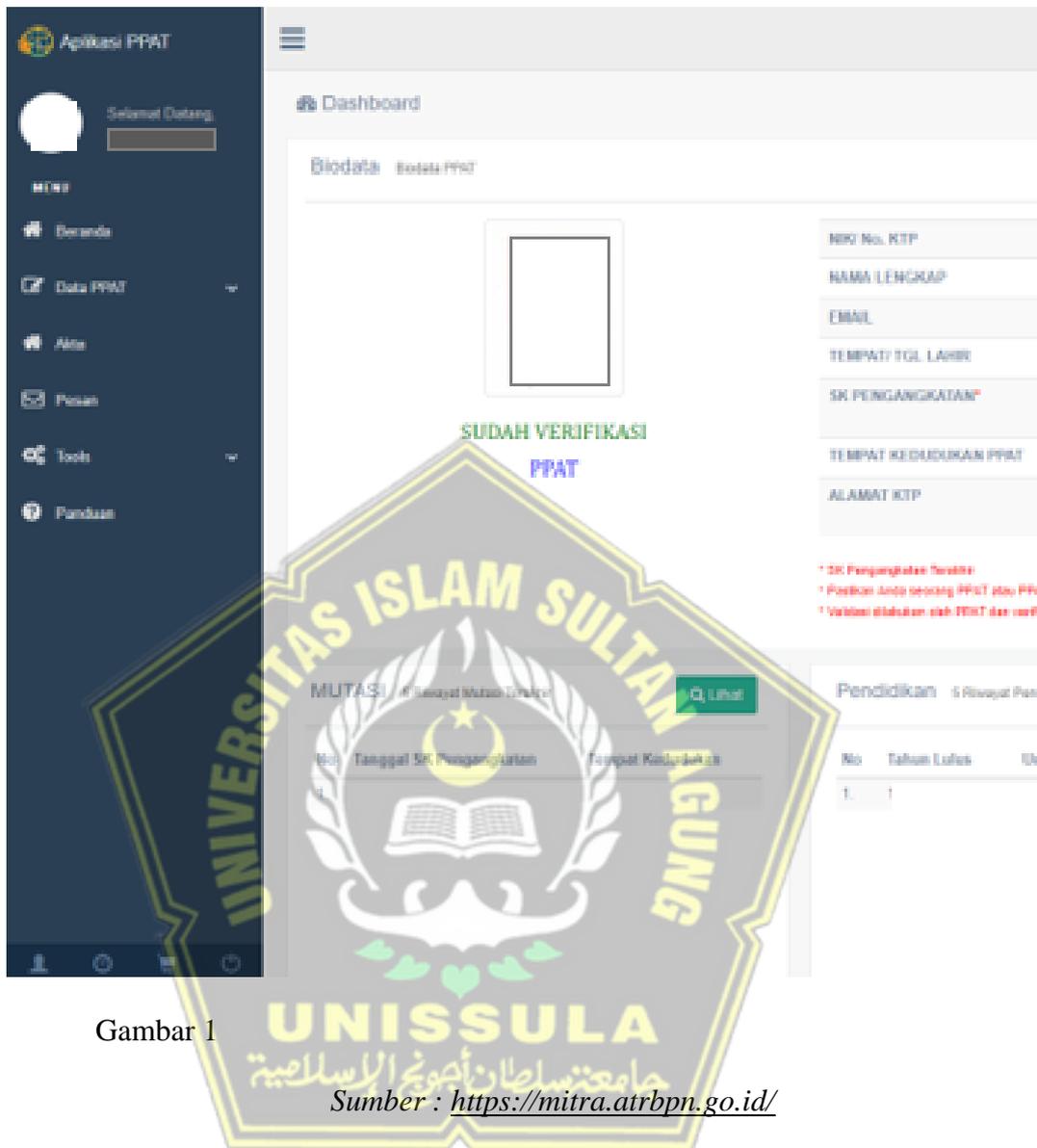
Ingat saya?

Next



Sumber : <https://mitra.atrbpn.go.id/>

Setelah itu masukkan username dan password yang telah didaftarkan melalui aplikasi penghubung mitra ATR BPN terhadap PPAT. Jika telah masuk, maka ada beberapa tampilan menu dan menekan menu aplikasi mitra PPAT



Gambar 1

Sumber : <https://mitra.atrbpn.go.id/>



Gambar 2

Sumber : <https://mitra.atrbpn.go.id/>

Terdapat beberapa pelaporan akta di aplikasi mitra ATR/BPN, jadi disesuaikan dengan akta yang akan kita upload, untuk pembebanan hak tanggungan, maka kita harus pencet akta pemberian hak tanggungan.

Akta Pemberian Hak Tanggungan

Status Akta :	<input type="text" value="Pilih Status..."/>
Tahun Akta :	<input type="text" value="2024"/>
Nomor Akta :	<input type="text"/>
Kode Akta :	<input type="text"/>

Entri Baru

Cari

Daftar Akta Pemberian Hak Tanggungan

1. Perbaikan Akta dapat dilakukan hingga hari ke 5 setelah tanggal Daftar
2. Surat Pengantar Akta wajib ditandatangani dan diunggah pada step 3

No	Kode	Tanggal	Nomor Akta	Nilai	Tanggal Daftar	Status
----	------	---------	------------	-------	----------------	--------

Sumber : <https://akta.atrbpn.go.id/HakTanggungan/APHT>

Untuk membuat hak tanggungan baru, maka pilih entry baru dan pilih cari untuk menemukan akta yang sudah pernah dibuat. Mencari akta bisa menggunakan nomor akta APHT atau menggunakan kode SPA yang telah terdaftar dalam sistem hak tanggungan elektronik.

Status akta sendiri terdapat beberapa pilihan yaitu :

- Belum didaftar : akta hak tanggungan belum didaftar oleh pihak kreditor namun semua dokumen yang di input dan di upload sudah selesai dari pihak PPAT.

- Sudah didaftar : akta hak tanggungan sudah didaftarkan oleh pihak kreditor dan sudah dilakukan pembayaran PNBP/SPS
- Belum diunggah akta : akta hak tanggungan belum sempurna, jadi harus dilengkapi terlebih dahulu sampai tahap terakhir selesai.
- Ditolak : akta hak tanggungan telah didaftarkan oleh pihak kreditor, sudah pembayaran PNBP/SPS, namun terjadi perbaikan dari pihak kantor pertanahan. Perbaikan dalam akta hak tanggungan jangka waktunya yaitu selama 5 (lima) hari setelah PNBP/SPS dibayarkan. Jika perbaikan dalam sistem tidak segera di tanggapi/ diperbaiki, maka akta yang sudah di daftarkan dan sudah dibayarkan akan dianggap hangus oleh kantor pertanahan. Artinya, PPAT harus mengajukan akta pemberian hak tanggungan yang sudah jadi SPA kepada pihak kreditor lagi untuk pendaftaran hak tanggungan dan membayar PNBP/SPS kembali. Jadi pihak PPAT maupun pihak kreditor harus selalu memantau akta yang sudah didaftarkan dan sudah di bayar PNBP/SPS nya, karena perbaikan dari pihak kantor pertanahan tidak mendapat notifikasi apapun.
- Terbit HT : akta hak tanggungan telah terbit dan sudah jadi sertipikat hak tanggungannya.
- HT online : akta hak tanggungan merupakan hak tanggungan online.

- Bukan HT online : akta hak tanggungan merupakan hak tanggungan konvensional dan bukan hak tanggungan yang terdaftar secara elektronik

AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN- Kode Akta : A0LY3C

1 ————— 2

A. Input Akta*

Nomor dan Tanggal Akta Nomor Akta

Simpan

B. Input Debitur*

Tipe Pemohon : Perorangan

NIK Nomor Induk Kependudukan

Nama

Alamat

Tempat Lahir Tgl. Lahir

NPWP

Email

Telepon

Tambah

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
UNISSULA
جامعة سلطان ابو جعفر الإسلامية

Sumber : <https://akta.atrbpn.go.id/HakTanggungan/ShowAPHT>

Input nomor dan tanggal akta sesuai dengan APHT klik simpan dan lanjut input debitor.

B. Input Debitur*

Tipe Pemohon : Non Perorangan

Jenis : Pilih jenis badan hukum...

Tipe : Pilih tipe usaha...

Nama : Nama

Alamat : Alamat

Kota : Kota

NPWP : NPWP

No Akta Pendirian : Nomor Akta

Tgl Akta Pendirian : Tgl Akta

Email :

Tambah

Sumber : <https://akta.atrbpn.go.id/HakTanggung/ShowAPHT>

Jika debitur merupakan perseroan, maka dokumen yang harus di input dan di upload oleh PPAT adalah :

- 1) Pilih jenis badan hukum perseroannya, diantaranya :
 - Badan Usaha Milik Negara (BUMN)
 - Badan Usaha Milik Daerah (BUMN)
 - Badan Usaha Milik Swasta (BUMS)
 - Badan Hukum Sosial dan Keagamaan
- 2) Pilih tipe usahanya, diantaranya :
 - Badan Hukum Asing
 - Perorangan (UD)
 - Persekutuan (Firma/CV)

- Koperasi
 - Perseroan Terbatas (PT)
 - Yayasan Sosial/Keagamaan
 - Bank
 - Sosial Politik
 - Perum
- 3) Ketik nama, alamat, kota, npwp, nomor akta pendirian, tanggal akta pendirian, dan email perseroan.
- 4) Unggah dokumen npwp dan anggaran dasar perseroan

C. Pihak Persetujuan*

Ada Persetujuan :

Tipe Pihak Setuju :

NIK

Nama

Alamat

Tempat Lahir Tgl. Lahir

NPWP

Email

Telepon

Sumber : <https://akta.atrbpn.go.id/HakTanggung/ShowAPHT>

Input pihak persetujuan, jika debitor merupakan perorangan dan mempunyai pasangan kawin, maka pasangan kawin tersebut

harus di input dan di lampirkan KTPnya. Jika debitor merupakan perorangan dan tidak mempunyai pasangan kawin, maka tidak memerlukan persetujuan dan harus melampirkan surat belum menikah, akta cerai ataupun perjanjian kawin. Jika debitor merupakan perorangan dan objek jaminan milik orang lain, maka persetujuan harus di input pemilik objek jaminan hak tanggungan tersebut. Jika debitor merupakan badan hukum, maka persetujuannya adalah pemilik objek jaminan.

D. Input Kreditur

Tipe Pemohon : Non Perorangan

Kode Kantor Kode Kantor
Cek Kode

Nama Nama

Berkedudukan Alamat

NPWP NPWP

Email

Tambah

Sumber : <https://akta.atrbpn.go.id/HakTanggungan/ShowAPHT>

Input kreditor, jika kreditor adalah pihak bank, maka harus mengetahui kode bank tersebut, pastikan kode tersebut benar. Karena jika salah dalam input kode bank, maka pihak bank dalam pendaftaran akta tidak bisa mengakses hak tanggungan tersebut. Jika kreditor perorangan, maka input seperti biasa.

E. Input Nilai Akta*

Mata Uang dan Nilai

Rupiah

Nilai

Benda Lain

Benda lain...

Simpan

Sumber : <https://akta.atrbpn.go.id/HakTanggung/ShowAPHT>

Input nilai hak tanggungan, dengan menyesuaikan mata uang nilai hak tanggungannya. Kemudian input benda lain yang berada dalam akta pemberian hak tanggungan. Biasanya klausul benda lain berbunyi :

“segala sesuatu yang sekarang atau kelak dikemudian hari ada, berdiri dan tertanam diatas bidang tanah tersebut atau yang menurut guna dan peruntukannya atau menurut Undang-undang dianggap sebagai benda tetap.”

Jika klausul benda lain juga menyebutkan ijin mendirikan bangunan, maka tulis nomor dan tanggal ijin mendirikan bangunan sebelum klausul diatas, berikut contohnya :

“Bangunan yang didirikan berdasarkan IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) No.648/1553/DPM-PTSP/VIII/TAHUN 2019, tanggal 23 Agustus 2019 dan segala sesuatu yang sekarang atau kelak dikemudian hari ada, berdiri dan tertanam diatas bidang tanah tersebut atau menurut guna dan peruntukannya atau menurut Undang-undang dianggap sebagai benda tetap.

F. Input Sertipikat*

Manual

*klik untuk mengganti input sertipikat

Nomor Hak
Nomor Hak harus diisi

NIB

Nomor Seri

No/Tahun SU

* Nb. Inputan nomor Hak wajib diisi, Inputan NIB, SU atau Blanko diisi minimal salah satunya

Mata Uang Dan Kurs

Nilai Parsial Hak Tanggungan

Cek

Sumber : <https://akta.atrbpn.go.id/HakTanggungan/ShowAPHT>

Kemudian input sertipikat sesuai dengan objek jaminan hak tanggungan yang akan di bebani hak tanggungan.



G. Input Saksi*

NIK	Nomor Induk Kependudukan	
Nama		
Alamat		
Tempat Lahir		Tgl. Lahir
NPWP		
Email		
Telepon		

Tambah

H. Upload Dokumen

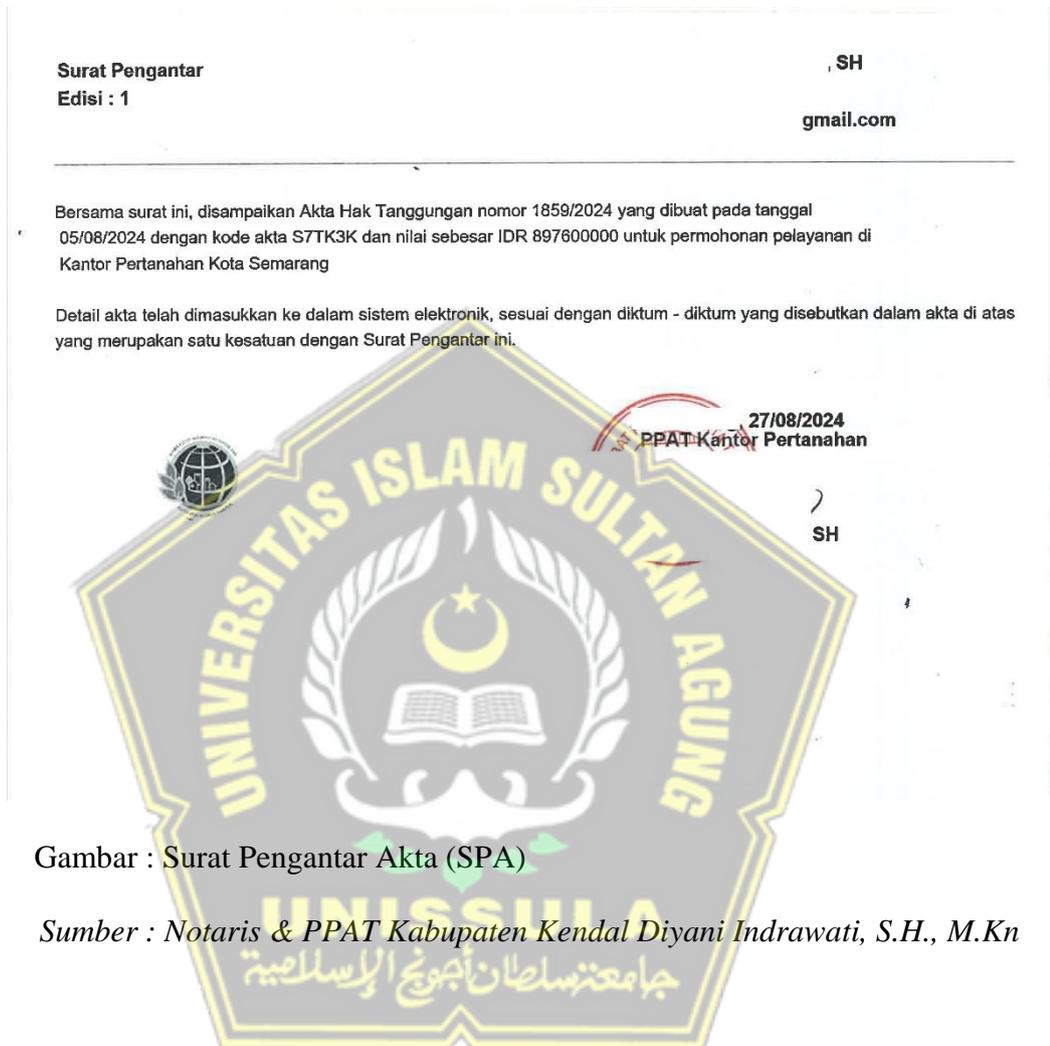
STATUS
<input type="checkbox"/> Fotocopy Pajak Bumi dan Bangunan
<input type="checkbox"/> Fotocopy/Salinan/Asli Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan
<input type="checkbox"/> Perjanjian Kredit

Selanjutnya

Sumber : <https://akta.atrbpn.go.id/HakTanggungan/ShowAPHT>

Input saksi yang merupakan saksi akta di APHT klik tambah dan upload dokumen sesuai dokumen yang dibutuhkan. Selanjutnya di tahap 2, PPAT wajib melihat dokumen yang telah di input dan upload, apakah dokumen sudah benar, jika semua dokumen sudah benar, maka PPAT wajib mengupload formulir pernyataan dan pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran dokumen. Setelah semua selesai, maka akan terbuat Surat Pengantar Akta (SPA) yang kemudian SPA tersebut akan menjadi acuan pihak kreditor untuk

mendaftarkan akta untuk membebaskan hak tanggungan pada objek hak tanggungan.



Gambar : Surat Pengantar Akta (SPA)

Sumber : Notaris & PPAT Kabupaten Kendal Diyani Indrawati, S.H., M.Kn

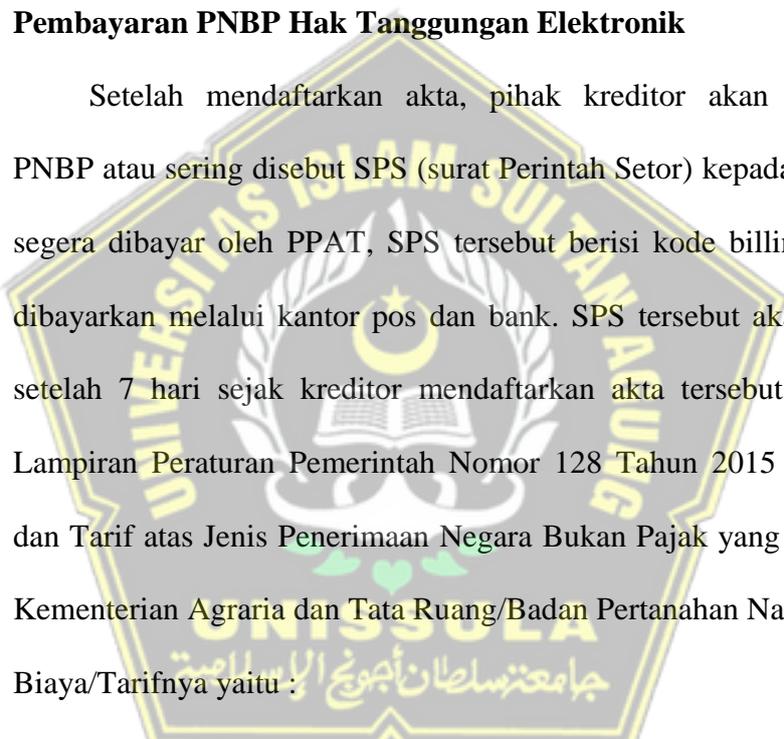
4. Waktu Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik di Kantor PPAT Kabupaten Kendal

Pendaftaran hak tanggungan elektronik dapat dilakukan kapan saja dan dimana saja sehingga kreditor, PPAT, dan Kantor Pertanahan dapat menyesuaikan dengan waktunya masing-masing. Jika petugas, pejabat, dan/atau Kepala Kantor Pertanahan tidak hadir, maka proses pemeriksaan tetap dapat dilakukan di tempat petugas berada dan penandatanganan

juga tetap dapat dilakukan oleh Kepala Kantor di manapun karena dilakukan secara elektronik. Hal ini membuat sertipikat hak tanggungan akan otomatis terbit dan dapat langsung diakses oleh kreditor pada hari ke tujuh, setelah permohonan terkonfirmasi, sehingga waktu proses hak tanggungan menjadi lebih cepat.

5. Pembayaran PNBP Hak Tanggungan Elektronik

Setelah mendaftarkan akta, pihak kreditor akan mengirimkan PNBP atau sering disebut SPS (surat Perintah Setor) kepada PPAT untuk segera dibayar oleh PPAT, SPS tersebut berisi kode billing yang akan dibayarkan melalui kantor pos dan bank. SPS tersebut akan kadaluarsa setelah 7 hari sejak kreditor mendaftarkan akta tersebut. berdasarkan Lampiran Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Biaya/Tarifnya yaitu : 

- a. Rp. 50.000 per sertipikat hak tanggungan untuk nilai tanggungan s/d Rp. 250.000.000.
- b. Rp. 200.000 per sertipikat hak tanggungan untuk nilai tanggungan di atas Rp. 250.000.000 s/d Rp. 1.000.000.000.
- c. Rp. 2.500.000 per sertipikat hak tanggungan untuk nilai tanggungan di atas Rp. 1.000.000.000 s/d Rp. 10.000.000.000.

- d. Rp. 25.000.000 per sertipikat hak tanggungan untuk nilai tanggungan di atas Rp. 10.000.000.000 s/d Rp. 1.000.000.000.000.
- e. Rp. 50.000.000 per sertipikat hak tanggungan untuk nilai tanggungan di atas Rp. 1.000.000.000.000.





KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KENDAL

Surat Perintah Setor

Kepada
PT. BANK

Pembayaran

Kode Billing:
Tanggal: 15/07/2024
Kadaluarsa: 22/07/2024 11.05.41
Nomor pendaftaran: 49946/2024
Tanggal pendaftaran: 15/07/2024

Daftar Biaya			
No	Uraian Pekerjaan	Unit	Biaya (Rp)
1	Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan	1	25.000.000
Terbilang : # Dua Puluh Lima Juta Rupiah			

Cara Pembayaran

- Pembayaran dapat dilakukan melalui ATM atau Teller di bank persepsi, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah didaftarkan.
- Tanda tangan tidak diperlukan karena dikeluarkan secara elektronik.

Gambar 1

Sumber : Notaris & PPAT Kabupaten Kendal Diyani Indrawati, S.H., M.Kn



KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KENDAL



Tanda Terima Dokumen

Nomor Berkas Permohonan : /2024

2024.049946.186
698519
1108-186698519

Telah terima berkas permohonan dari:

Nama Pemohon :
Alamat :
Desa/Kelurahan :
Kecamatan :
Kegiatan : #Hak Tanggungan

APHT ini akan didaftarkan pada Kantor Pertanahan dengan peringkat 1

Beserta dokumen yang dilampirkan seperti tersebut dibawah ini

No	Dokumen	Nomor
1	Fotocopy KTP / KK	
2	Fotocopy Pajak Bumi dan Bangunan	Fotocopy Pajak Bumi dan Bangunan
3	Sertipikat Hak Atas Tanah	Sertipikat 11
4	Perjanjian Kredit	Perjanjian Kredit
5	Surat Permohonan	Surat Permohonan
6	File Sertipikat Hak Atas Tanah	Sertipikat 11
7	Akta Hak Tanggungan	AHT 019/2024

Gambar 2

Sumber : Notaris & PPAT Kabupaten Kendal Diyani Indrawati, S.H., M.Kn

6. Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik

Setelah PNBP dibayarkan, maka sertipikat hak tanggungan akan otomatis terbit dan dapat langsung diakses oleh kreditor pada hari ke 7 setelah PNBP dibayarkan. Setelah sertipikat hak tanggungan terbit, akan ada jeda waktu 30 hari untuk melakukan perbaikan, jika ada masalah pada sertipikat hak tanggungan yang tidak tepat.



**BENTUK SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN DAN
CATATAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK**

A. BENTUK SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN

 KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/ BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA					Logo Burung Garuda Emas & nama institusi secara lengkap										
xxxxxx ¹⁾	Edisi ... ²⁾ DI. 208 ... ³⁾														
DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA					1) Kode acak 2) Edisi sesuai dengan layanan 3) Isikan Nomor DI.208										
SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN Nomor : ... ⁴⁾ Peringkat : ... ⁵⁾															
Dengan syarat-syarat seperti tertera dalam Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor ... ⁶⁾ Tanggal ... ⁷⁾ Yang dibuat oleh ⁸⁾					4) Isian Nomor Sertipikat 5) Isian Peringkat Hak Tanggungan										
Untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah: Rp..... ⁹⁾ (.....) ¹⁰⁾															
Pemegang Hak Tanggungan: (Nama Kreditor) ¹¹⁾ Berkedudukan di ¹²⁾					6) Isian Nomor Akta 7) Isian Tanggal Akta 8) Isian Nama PPAT 9) Isian Nilai Total HT dengan angka 10) Isian Nilai Total HT dengan huruf 11) Isian Nama Kreditor 12) Isian Kedudukan Kreditor										
Jenis dan Nomor Hak Beserta Benda Lain															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">No. Urut</th> <th style="width: 25%;">Jenis Hak</th> <th style="width: 25%;">Nomor Hak</th> <th style="width: 20%;">Wilayah</th> <th style="width: 15%;">Nilai Parsial</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>					No. Urut	Jenis Hak	Nomor Hak	Wilayah	Nilai Parsial						13) Isian Uraian Benda Lain
No. Urut	Jenis Hak	Nomor Hak	Wilayah	Nilai Parsial											
sesuai dengan berkas permohonan ¹³⁾															
(Nama Pejabat Penanggungjawab) ¹⁵⁾					14) Cantumkan QRCode dan Tanda Tangan Elektronik 15) Isian Pejabat Penanggung Jawab 16) Isian keterangan lain yang diperlukan										
Keterangan: - Asli dokumen ini berbentuk Dokumen Elektronik yang ditanda tangani dengan Tanda Tangan Elektronik yang telah disertifikasi oleh BSrE - Dilarang melakukan transmisi, penyebaran dan/atau penggandaan kepada pihak lain yang tidak terkait.															
..... ¹⁶⁾															

Sumber : Lampiran Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

B. BENTUK CATATAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN

HAK TANGGUNGAN	DI, ...	Nama Kreditor	QRCode
Nomor	Nomor		
Peringkat	Tanggal		
AKTA	DI, ...		
Nama PPAT	Nomor		
Nomor	Tanggal		
Tanggal			

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

SOFYAN A. DJALIL

Sumber : Lampiran Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

B. Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kantor PPAT Kabupaten Kendal

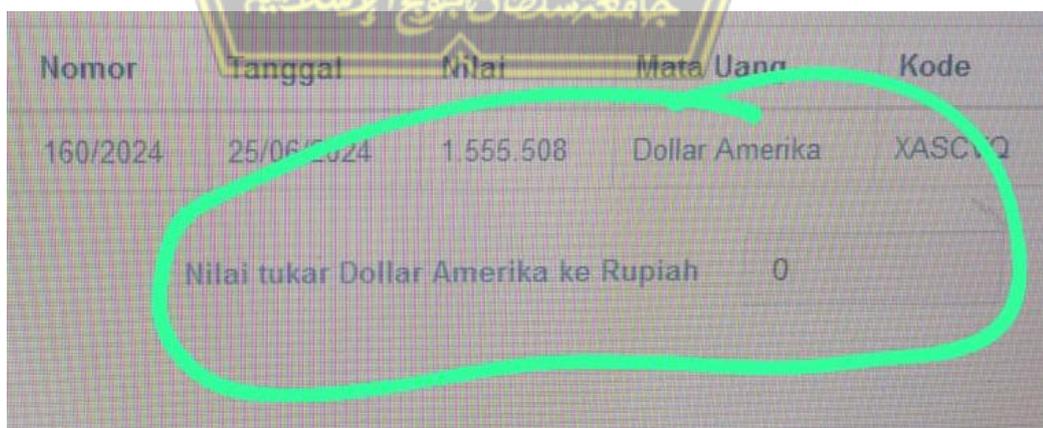
Dalam pelaksanaannya, hak tanggungan elektronik yang telah diterapkan berdasarkan hasil wawancara dengan staff Notaris & PPAT Kabupaten Kendal Windi Hiqma Ardiani, S.H., M.Kn, ibu Siti Mukhayatun mengatakan bahwa masih menemukan permasalahan, salah satunya yaitu sering terjadi eror saat ingin menginput dokumen objek jaminan. Kendala ini sering terjadi ketika sertipikat yang di jadikan objek jaminan, telah di update

dalam beberapa tahun terakhir. Untuk pengecekan sertipikat telah update, namun sistem hak tanggungan elektronik belum terupdate. Contoh saja dalam kasus terakhir, ibu Siti Mukhayatun menjelaskan bahwa ada sertipikat hak guna bangunan yang telah di perpanjang masa aktifnya. Hasil pengecekan sertipikat sudah menunjukkan bahwa sertipikat hak guna bangunan tersebut telah diperpanjang masa aktifnya, namun dalam sistem hak tanggungan elektronik, sertipikat tersebut belum terupdate. Sehingga 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, yang telah ditetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik belum tepat. Dalam kasus ibu Siti Mukhayatun tersebut, harus menunggu pihak IT kantor pertanahan untuk membetulkan sistem hak tanggungan elektronik yang harus memakan waktu selama hampir satu bulan.



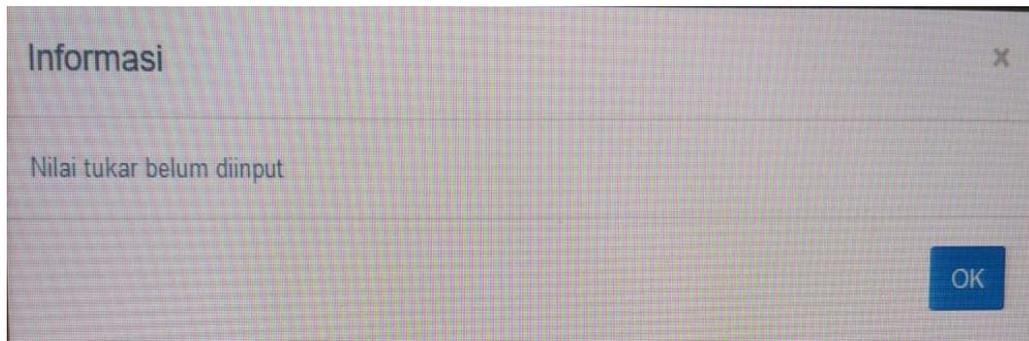
Sumber : Notaris & PPAT Kabupaten Kendal Windi Hiqma Ardiani, S.H.,
M.Kn

Berdasarkan hasil wawancara dengan staff Notaris & PPAT Kabupaten Kendal Lispeni Kurnia Dewi, S.H, M.Kn, Ibu Dewi Ratnasari mengatakan kendalanya yaitu jika nilai hak tanggungannya tidak menggunakan rupiah, maka Ibu Dewi Ratnasari harus meminta tolong kepada pihak kantor pertanahan untuk membantu input nilai tukar kurs ke rupiah. Karena pihak kreditor tidak bisa mendaftarkan akta pembebanan hak tanggungan jika nilai tukar kurs tidak di input, sedangkan dalam sistem hak tanggungan elektronik PPAT tidak ada kolom untuk input nilai tukar kurs ke rupiah. Hal ini dapat mengakibatkan keterlambatan pendaftaran akta, sehingga tidak tercapainya asas ketepatan waktu, kecepatan dan kemudahan, yang telah ditetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik.



Nomor	Tanggal	Nilai	Mata Uang	Kode
160/2024	25/06/2024	1.555.508	Dollar Amerika	XASCLQ
Nilai tukar Dollar Amerika ke Rupiah			0	

Sumber : Notaris & PPAT Kabupaten Kendal Lispeni Kurnia Dewi, S.H, M.Kn



Sumber : Notaris & PPAT Kabupaten Kendal Lispeni Kurnia Dewi, S.H, M.Kn

Berdasarkan hasil wawancara dengan staff Notaris & PPAT Kabupaten Kendal Sri Winarti, S.H., M.Kn, Ibu Nur Hikmawati mengatakan bahwa kendalanya yaitu ketika ada perbaikan hak tanggungan setelah pembayaran PNBP atau Surat Perintah Setor (SPS). Perbaikan hak tanggungan terjadi dalam kurun waktu 7 hari setelah pembayaran PNBP/SPS. Dalam Kasus tersebut Ibu Nur Hikmawati tidak mengetahui bahwa ada perbaikan, tidak ada notifikasi apapun untuk mengetahui jika ada perbaikan dokumen, jadi PPAT/Staff harus selalu memantau akta yang telah didaftarkan tersebut. Jika terjadi perbaikan dan PPAT/Staff tidak mengetahuinya, maka PNBP/SPS yang telah dibayarkan tersebut akan hangus, sehingga harus mengajukan surat permohonan untuk pembukaan sistem dengan kode Surat Pengantar Akta (SPA) yang sama dengan hak tanggungan yang ada perbaikan, agar pembayaran PNBP/SPS tersebut tidak hangus. Proses pengajuan surat permohonan tersebut dilakukan dengan cara datang ke kantor pertanahan dan harus menunggu lagi beberapa hari untuk dibukakan sistemnya. Hal ini juga dapat mengakibatkan keterlambatan pendaftaran akta, sehingga tidak tercapainya asas ketepatan waktu, kecepatan dan kemudahan, yang telah

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



Sumber : Notaris & PPAT Kabupaten Kendal Sri Winarti, S.H, M.Kn

Berdasarkan hasil wawancara dengan staff Notaris & PPAT Kabupaten Kendal Diyani Indrawati, S.H., M.Kn, Ibu Khorina mengatakan bahwa salah satunya yaitu sering terjadi eror saat ingin menginput dokumen objek jaminan. Kendala ini terjadi ketika sertipikat yang di jadikan objek jaminan, telah di update dalam beberapa tahun terakhir. Untuk pengecekan sertipikat telah update, namun dalam sistem belum terupdate. Jadi dalam kasus ini ibu Khorina mengatakan bahwa ada sertipikat yang telah ganti kelurahan dalam waktu 2 tahun kemarin. Sistem hak tanggungan elektronik tidak bisa membaca sertipikat sesuai dengan update terbaru. Solusinya adalah minta tolong kepada pihak IT kantor pertanahan untuk memperbaharui sistem hak tanggungan sesuai dengan Surat Pengantar Akta (SPA) yang telah di buat PPAT. Hal ini juga sama, dapat mengakibatkan keterlambatan pendaftaran akta, sehingga tidak tercapainya asas ketepatan waktu, kecepatan dan kemudahan, yang telah ditetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata

Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik.



Sumber : Notaris & PPAT Kabupaten Kendal Diyani Indrawati, S.H, M.Kn

Berdasarkan hasil wawancara dengan staff Notaris & PPAT Kabupaten Kendal Nanik Ernawati, S.H., M.Kn, Ibu Amelia Neta mengatakan bahwa pada beberapa kesempatan mengalami kelemahan jaringan. Untuk mengunggah file berkas yang harus dilengkapi pada permohonan pendaftaran hak tanggungan elektronik yakni salah satunya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Perjanjian Kredit, itu membutuhkan waktu sekitar 5 menit dan akan terjadi gagal unggah jika mengalami lemah jaringan. Jaringan lemah tersebut dialami karena ukuran file besar, mengalami perlambatan koneksi yang signifikan. Tentunya masalah seperti ini tidak bisa diduga oleh pengguna sistem hak tanggungan elektronik karena masalah jaringan muncul dikala situasi yang tidak pasti dan tidak dapat ditentukan.

Permasalahan-permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan hak tanggungan elektronik menjadi masukan bagi pemerintah, khususnya

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, sebagai pembentuk kebijakan serta sistem.



PENUTUP

A. Simpulan

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

1. Pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik di Kantor PPAT Kabupaten Kendal, pendaftaran hak tanggungan secara elektronik dapat dilakukan kapan saja dan dimana saja sehingga pihak kreditor, PPAT dan kantor pertanahan dapat menyesuaikan dengan waktunya masing-masing. Pendaftaran hak tanggungan secara elektronik juga lebih memudahkan pihak PPAT untuk membebaskan hak tanggungan pada objek jaminan, karena lebih cepat dari pada menggunakan pendaftaran secara manual dengan datang ke kantor pertanahan. Untuk proses koreksi dari pihak kantor pertanahan juga tergolong cepat, yaitu dalam waktu kurang lebih 7 hari sudah bisa terbit sertipikat hak tanggungan, sedangkan ketika masih manual, PPAT harus menunggu antrean koreksi yang lama karena banyak hak tanggungan yang menumpuk di kantor pertanahan. problematika pelaksanaannya yaitu tentang sistem yang sering eror dan tidak terupdate sesuai keadaan terakhir objek jaminan. Seharusnya kantor pertanahan dapat menyambungkan aplikasi pengecekan online dengan aplikasi hak tanggungan online. Agar keadaan terakhir objek jaminan selalu update, menyesuaikan keadaan terakhir ketika di cek.

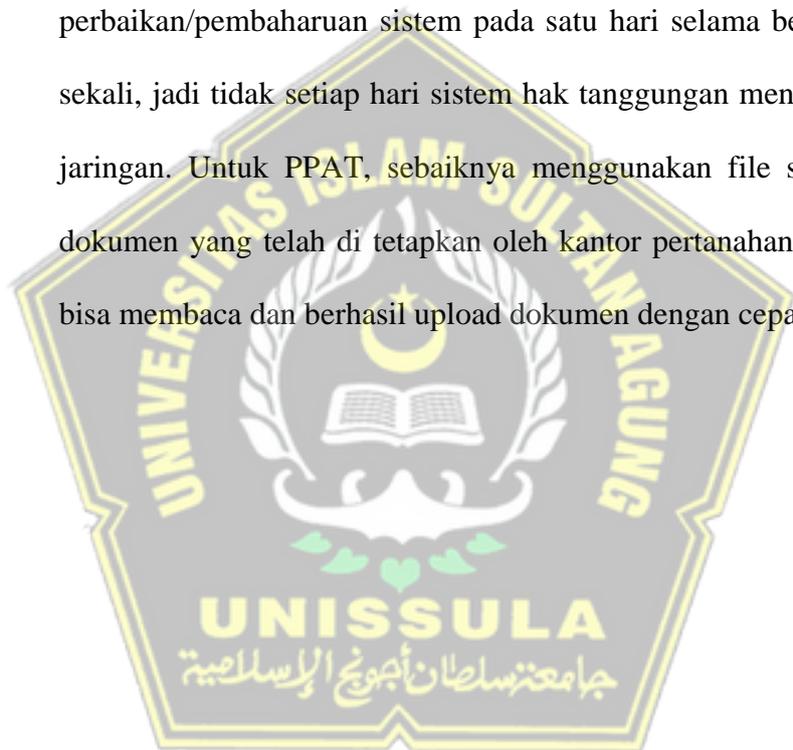
2. Problematika pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik di Kantor PPAT Kabupaten Kendal, Perbaikan data setelah sertipikat hak tanggungan terbit, tergolong masih menggunakan sistem manual, dengan datang langsung ke kantor pertanahan membawa surat permohonan untuk memperbaiki sistem yang harus diperbaiki, sehingga tidak tercapainya asas ketepatan waktu, kecepatan dan kemudahan, yang telah ditetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik. Untuk perbaikan data seharusnya kantor pertanahan mempunyai pelayanan online, yang memberikan PPAT ruang untuk mengadukan dan meminta perbaikan data secara online. Agar lebih tepat waktu dan sertipikat hak tanggungan segera terselesaikan.

B. Saran

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, harus update sistem yang mempunyai kolom input untuk nilai tukar rupiah. Karena tidak semua debitor menginginkan nilai hak tanggungan menggunakan rupiah. banyak Perseroan Terbatas ataupun Perseroan Komanditer yang menginginkan nilai hak tanggungan selain rupiah, dikarenakan banyak keuntungan yang akan didapat jika menggunakan mata uang asing. Banyak permasalahan di input objek jaminan yang akan dikenakan hak tanggungan, seharusnya sistem pengecekan sertipikat online

dengan sistem hak tanggungan elektronik dapat di sinkronkan. Agar update di sistem pengecekan juga bisa ter update di sistem hak tanggungan elektronik.

2. Dalam hal kelemahan jaringan di sistem hak tanggungan elektronik seharusnya menjadi tanggung jawab antara pihak kantor pertanahan dan PPAT. Untuk kantor pertanahan, sebaiknya dilakukan perbaikan/pembaharuan sistem pada satu hari selama beberapa bulan sekali, jadi tidak setiap hari sistem hak tanggungan mengalami lemah jaringan. Untuk PPAT, sebaiknya menggunakan file sesuai ukuran dokumen yang telah di tetapkan oleh kantor pertanahan. Agar sistem bisa membaca dan berhasil upload dokumen dengan cepat.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al Qur'an

QS. AL-Baqarah
QS. Al-Jum'ah

B. Buku-buku

- Bagir Manan, 2004, *Teori dan Poilitik Konstitusi*, Cetakan Kedua, FHUII Press, Yogyakarta.
- Cst. Kansil, Christine, S.T Kansil, Engelen R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.
- Ivida Dewi Amrih dan Herowati Poesoko, 2011, *Hak Kreditor Separatis dalam mengeksekusi Benda Jaminan Debitor pailit*, LaksBang PRESSindo ,Yogyakarta,.
- M Hadi Shubhan, 2015, *Hukum Kepailitan: Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan*, Prenada Media, Jakarta.
- Man S. Sastrawidjaja, 2014, *Hukum dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Alumni Universitas Airlangga, Cetakan ke-3, Surabaya
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010 *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris, Cetakan Ke-1*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Ronny Hanitjo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Bandung.
- , (1994), *Metode Penelitian Hukum dan Yurimetri*, Bandung: Ghalia Indonesia.
- Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Depok.
- Soerjono Soekanto, 2007 *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Suratman dan Philips Dillah, 2014, *Metode Penelitian Hukum, (Cetakan Ke-2)* Alfabeta Cv, Bandung.
- Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan Azas-Azaz Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan, Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan*, Alumni Fakultas Hukum Universitas Pattimura Ambon, Bandung
- Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora bakarbessy, 2013, *Buku Referensi Hukum Perbankan; Hukum Jaminan*, Cetakan I, PT. Revka Petra Media, Surabaya.

Zainuddin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum, Cetakan ke-1*, Sinar Grafika, Jakarta.

C. Jurnal

Abd Muhith, 2018, *Problematika Pembelajaran Tematik Terpadu di MIN III Bondowoso*, Indonesian Journal of Islamic Teaching, Vol. 1 No. 1.

Diana, 2019, *Efektivitas Peranan Majelis Pengawas Daerah dalam Penegakan Kode Etik Notaris Berdasarkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (Studi Lapangan di Kota Batam)*, <http://repository.uib.ac.id/1453/5/s-1551121-chapter2.pdf>, dikutip dari Soerjono Soekanto, *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007)

Givo Almuttaqin, 2016, *Sistem Informasi Pendaftaran Pernikahan Berbasis Online Menggunakan Metode Waterfall (Study Kasus: Kantor Urusan Agama Kecamatan Mandau-Duri)* *Jurnal Rekayasa dan Manajemen Sistem Informasi*, Vol.2, No 2.

Kustianti, Annisa Dwi, 2022, "Problematika Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik", *Skripsi Thesis Universitas Pancasakti Tegal*,

Kornelius Benuf dan Muhammad Azhar, 2020, *Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer*, *Jurnal Gema Keadilan*, Vol. 7 No. 1.

Nur Azizah Abdul Halim Barkatullah, Noor Hafidah. 2022, *Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik (Studi di Kantor PPAT Wilayah Banjarmasin Utara)*, *Notary Law Journal*, Vol. 1, Issue 2.

Purbandari, 2013, "Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Sebagai Jaminan Kredit", *Lex Jurnalica Volume 10 Nomor 3*

Rafiqi, 2019, "Tanah Grant Sultan Melayu Deli menurut Teori Positivistik", *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, Volume 6 Nomor 2.

Stiawan Nurdin, 2022, *Efektifitas Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik Yang Dilakukan Oleh PPAT dan kreditor (BANK) (Studi Kasus pada PPAT Junaidi, SH.,M.Kn dan PT. BPR. Segara Anak Kencana)*, *JURIDICA*, Vol. 4 No.1.

D. Peraturan Perundang-undangan

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.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang
Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah
Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik.
Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik

E. Website

Agnes Aprilia Sari, 2016, "Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Karena Jual Beli) Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum di Kabupaten Kutai Barat Kalimantan Timur", *Jurnal Hukum*, <https://e-journal.uajy.ac.id/9208/1/JURNALHK10419>

Ahmed Alfatino, Implementasi Pelaksanaan Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kabupaten Sukoharjo, http://repository.unissula.ac.id/26082/1/21301900104_fullpdf.pdf.

Ananda, Teori Kepastian Hukum Menurut Para Ahli, <https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/>

Annisa Dwi Kustianti, Problematika Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, <http://repository.upstegal.ac.id/id/eprint/5159>

Ivan, Hak Tanggungan Elektronik Berlaku Nasional. PPAT dan Kreditor, Siapkah?, <https://www.krjogja.com/angkringang/read/296443/hak-tanggungan-elektronik-berlaku-nasional-ppat-dan-debitor-siapkah>

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). (Online). <https://kbbi.web.id/dokumentasi>

Kornelius Benuf, Muhamad Azhar, 2020, "Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer", *Jurnal Gema Keadilan (ISSN: 0852- 011)*, Vol. 7 No. 1, hal. 27, url: [https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/gk/article/view/7504#:~:text=permasalahan%20yang%20diteliti.,Hasil%20penelitian%20menunjukkan%20ada%203%20\(tiga\)%20jenis%20metode%20penelitian%20hukum,dan%20metode%20penelitian%20socio%20legal](https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/gk/article/view/7504#:~:text=permasalahan%20yang%20diteliti.,Hasil%20penelitian%20menunjukkan%20ada%203%20(tiga)%20jenis%20metode%20penelitian%20hukum,dan%20metode%20penelitian%20socio%20legal).

- Maslihan Syaifurrozi, 2021, “Konsep Jaminan Hak Tanggungan Dalam Ekonomi Yang Sesuai Prinsip Syari’ah”, *Jurnal Hukum*, hal. 36.url
https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/47703/Maslihan%20Syaifurrozi_Ringkasan%20Disertasi.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Meiryani, Memahami Perbedaan Analisis Kualitatif Dan Analisis Kuantitatif Dalam Penelitian Ilmiah,
<https://accounting.binus.ac.id/2021/08/12/memahami-perbedaan-analisis-kualitatif-dan-analisis-kuantitatif-dalam-penelitian-ilmiah/>
- Sinta, “Memahami Apa Itu Debitor Perbedaannya dengan kreditor”,
<https://www.cimbniaga.co.id/id/inspirasi/bisnis/debitor>

