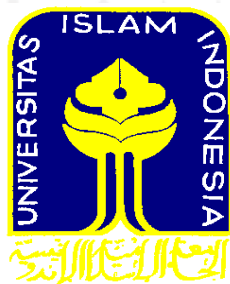


**IMPLIKASI HUKUM PERATURAN PELAYANAN HAK TAGGUNGAN
SECARA ELEKTRONIK TERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH DAN KREDITUR DI KOTA YOGYAKARTA**

TESIS



DISUSUN OLEH:

NAMA : DHANA CHARINA ARDHANARY, S.H.

NO. POKOK MHS : 18921047

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
PROGRAM MAGISTER FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

2021

HALAMAN JUDUL

**IMPLIKASI HUKUM PERATURAN PELAYANAN HAK TAGGUNGAN
SECARA ELEKTRONIK TERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DAN KREDITUR DI KOTA YOGYAKARTA**

TESIS



DISUSUN OLEH:

NAMA : DHANA CHARINA ARDHANARY, S.H.

NO. POKOK MHS : 18921047

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
PROGRAM MAGISTER FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2021

HALAMAN PERSETUJUAN



IMPLIKASI HUKUM PERATURAN PELAYANAN HAK TAGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK TERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DAN KREDITUR DI KOTA YOGYAKARTA

Oleh :

Nama : DHANA CHARINA ARDHANARY, S.H.

No. Pokok Mhs. : 18921047

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan kepada Tim
Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis Program Magister (S-2) Kenotariatan

Pembimbing I

Dr. Ridwan, S.H., M.Hum

Yogyakarta, 16 Febuari 2021

Pembimbing II

Pandam Nurwulan, S.H., M.H.

Yogyakarta, 28 Januari 2021

Mengetahui,
Ketua Program Studi Kenotariatan
Program Magister Fakultas Hukum UII

Dr. Nurjihad, S.H., M.H.



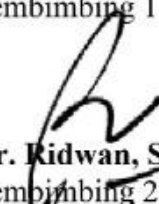
**IMPLIKASI HUKUM PERATURAN PELAYANAN HAK TAGGUNGAN
SECARA ELEKTRONIK TERHADAP PEMBUAT AKTA TANAH DAN
KREDITUR DI KOTA YOGYAKARTA
TESIS**

Oleh :

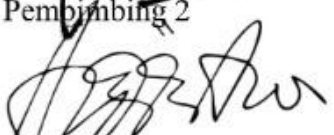
NAMA MAHASISWA : **DHANA CHARINA ARDHANARY, S.H.**
NO. INDUK MAHASISWA : **18921047**

**Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis
dan dinyatakan LULUS Pada Hari Jum'at, 26 Februari 2021**

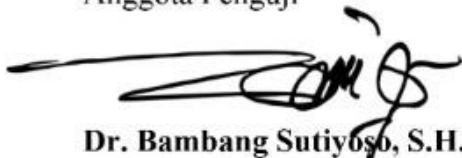
Pembimbing 1


Dr. Ridwan, S.H., M.Hum.
Pembimbing 2

Yogyakarta, 18 Maret 2021


Pandam Nurwulan, S.H., M.H.
Anggota Penguji

Yogyakarta, 18 Maret 2021


Dr. Bambang Sutiyoso, S.H., M.Hum

Yogyakarta, 18 Maret 2021

Mengetahui
Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister
Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia




Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

Motto :

إِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا

“*Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan.*”

(QS. Al-Insyroh: 6)

“*Sesungguhnya setiap amalan tergantung pada niatnya. Setiap orang akan mendapatkan apa yang ianiatkan. Siapa yang hijrahnya karena Allah dan Rasul-Nya, maka hijrahnya untuk Allah dan Rasul-Nya...*”

(HR. Bukhari dan Muslim)



Persembahan :

Tesis ini kupersembahkan untuk:

Bapak yang saya hormati Drs.H Dodo Abdul Somad

Ibu yang saya hormati Hj. Ai Cicih

Adik yang saya sayangi Daffa Muhammad shidqi

PERNYATAAN ORISINALITAS

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR MAHASISWA PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : DHANA CHARINA ARDHANARY, S.H.

No. Mahasiswa : 18921047

Adalah benar-benar mahasiswa Program pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan karya ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis yang berjudul:

**"IMPLIKASI HUKUM PERATURAN PELAYANAN HAK TANGGUNGAN
SECARA ELEKTRONIK TERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DAN KREDITUR DI KOTA YOGYAKARTA"**

Karya tulis ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang di selenggarakan oleh Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya nyatakan :

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya sendiri dalam penyusunannya tunduk dan patuh pada kaidah etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin karya ini adalah benar-benar asli (orisinil) bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan "penjiplakan karya ilmiah (plagiat);
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada perpustakaan Program Pascasarjana Fakultas Hukum UII dan Perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas, (terutama pernyataan pada butir no 1 dan 2) saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administrasi, akademik maupun sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan "Majelis" atau "Tim" Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan Fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh Pihak Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat rohani jasmani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan siapapun.

Yogyakarta, 18 Maret 2021

Yang membuat pernyataan,



Dhana Charina Ardhany, S.H.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran ALLAH SWT yang telah melimpahkan segala rahmat dan karunia-Nya berupa kekuatan lahir dan batin, sehingga tesis yang berjudul “IMPLIKASI HUKUM PERATURAN PELAYANAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK TERHADAP PEMBUAT AKTA TANAH DAN KREDITUR DI KOTA YOGYAKARTA” dapat penulis selesaikan. Tesis ini disusun guna membubuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program PascaSarjana Fakultas Hukum di Universitas Islam Indonesia Yogyakarta. Kendala dan hambatan banyak penulis hadapi dalam proses penyusunan tesis ini. Namun, atas bimbingan, dorongan, dan bantuan dari semua pihak, tesis dapat selesai disusun pada waktunya. Untuk itu, terimakasih dan penghargaan serta rasa hormat kepada semua pihak yang telah membantu penulis menyelesaikan tesis ini, utamanya kepada:

1. Bapak Dr. Abdul Jamil, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
2. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
3. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum, dan Ibu Pandam Nurwulan, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing, serta Bapak Dr. Bambang Sutiyoso, S.H., M.Hum selaku Dosen Penguji.
4. Seluruh Dosen di Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah

memberikan kuliah sebagai bekal ilmu yang sangat berarti bagi penulis, baik untuk tesis maupun untuk masa yang akan datang.

5. Seluruh Staf Akademik Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
6. Kantor Badan Pertanahan Kota Yogyakarta
7. Notaris Bapak Rio Kustianto Wironegoro, S.H., Ibu Dyah Maryulina Budi Mempuni, S.H, serta Ibu Sunaryani, SH
8. Kedua orangtua penulis, Bapak Drs H Dodo Abdul Somad dan Ibu Hj Ai Cicih yang selalu memberi doa, dukungan moral dan materiil kepada penulis.
9. Adik penulis Daffa Muhammad shidqi, yang selalu memberikan doa kepada penulis.
10. Teman-teman dekat saya yang masih berada di Kota Yogyakarta.
11. Teman-teman penulis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia angkatan 10 yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang sudah memberikan dukungan kepada penulis dan waktu kebersamaan selama kuliah.

Semoga segala doa, dukungan, bantuan serta semangat yang diberikan kepada penulis, mendapat balasan yang setimpal dari Allah SWT. Penulis sadari bahwa penulisan tesis ini jauh dari sempurna, maka penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun dari pembaca agar menjadi acuan dan pedoman penulis kelak di masa mendatang. Akhir kata, penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi penulis pada khususnya dan bagi pembaca pada umumnya.

Yogyakarta, 18 Maret 2021

Penulis,

Dhana CharinaArdhanary, S.H

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI.....	viii
ABSTRAK.....	x
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat Penelitian	11
E. Orisinalitas Penelitian	11
F. Kerangka Teori	16
G. Metode Penelitian	23
TINJAUAN TENTANG JAMINAN, HAK TANGGUNGAN, PENDAFTARAN TANAH, PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DAN KREDITUR	29
A. Jaminan	29
B. Hak Tanggungan.....	39
C. Pendaftaran Tanah	51

D. Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	63
E. Kreditur.....	68
BAB III	73
IMPLIKASI HUKUM DAN PENERAPAN UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN TERHADAP PERATURAN PELAYANAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK	73
1. Implikasi Hukum Peraturan Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik Terhadap PPAT Dan Kreditur	73
2. Penerapan Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan terhadap PM ART/BPN No 5 Tahun 2020	84
BAB IV	94
PENUTUP.....	94
A. Kesimpulan.....	94
B. Saran	95
DAFTAR PUSTAKA	97

ABSTRAK

Tesis ini meneliti tentang Implikasi Hukum Peraturan Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik Terhadap PPAT Dan Kreditur Di Kota Yogyakarta. Masalah yang dirumuskan dalam penelitian ini *pertama* Bagaimana implikasi hukum peraturan Pelayanan Hak Tanggungan Secara elektronik terhadap PPAT dan kreditur di Kota Yogyakarta, dan *kedua* apakah Pasal 10 ayat (3) UU HT dapat diterapkan pada Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik. Jenis penelitian ini bersifat normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual dan di analisa menggunakan metode kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa *pertama* Implikasi hukum dari diterbitkannya PM ATR/BPN No 5 Tahun 2020 terhadap PPAT dan Kreditur adalah, terhadap kreditur terdapat perubahan pada mekanisme tugas kreditur dimana kreditur mempunyai kewajiban untuk menyampaikan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan langsung melalui sistem elektronik serta mempunyai kewenangan dalam mencetak catatan pembebanan Hak Tanggungan guna di lekatkan pada sertifikat Hak Atas Tanah yang dijaminan, Terhadap PPAT sendiri dalam hal mekanisme penyampaian APHT terdapat perubahan setelah diberlakukannya PM ATR/BPN No 5 Tahun 2020 yaitu, tugas PPAT hanya sampai menyampaikan APHT melalui sistem elektronik dan memberikan jaminan terhadap keabsahan dokumen-dokumen pendukung yang dimuat dalam surat pernyataan yang dikirim melalui sistem elektronik. *Kedua* Penerapan Pasal 10 ayat (3) UU HT terhadap PM ATR/BPN No 5 Tahun 2020, bahwa untuk layanan Hak Tanggungan secara Elektronik tidak dimungkinkan untuk menggunakan Hak Atas Tanah yang belum didaftarkan, karena dalam sistem HT-el harus mempunyai Hak Atas Tanah yang mana terdapat nomor sertifikat hak tersebut dan ketika terdapat Hak Atas Tanah yang belum di daftarkan akan digunakan sebagai jaminan Hak Tanggungan, maka harus dikonversikan.

Kata Kunci : Implikasi, Hak Tanggungan elektronik, PPAT dan Kreditur

ABSTRACT

This thesis examines the legal implications of electronic mortgage service regulations on PPAT and creditors in the city of Yogyakarta. The problems formulated in this research are, first, what are the legal implications of PM ATR / BPN regulation No. 5 of 2020 concerning Electronic Mortgage Services for PPAT and creditors in Yogyakarta City, and second, whether Article 10 paragraph (3) of the Mortgage Rights Law can be applied to Electronic Mortgage Services. This type of research is normative with a statutory approach and a conceptual approach. With qualitative analysis methods. The results of this study indicate that first, the legal implication of the issuance of PM ATR / BPN No. 5 of 2020 for PPAT and Creditors is that for creditors there is a change in the creditor's duty mechanism where the creditor must apply for Direct Mortgage registration through the electronic system and has the authority in printing the notes on the imposition of a Mortgage to be attached to the guaranteed Land Rights certificate, the PPAT itself in terms of the APHT submission mechanism there is a change after the enactment of PM ATR / BPN No. guarantee of the validity of the supporting documents contained in the statement letter sent via an electronic system. Second, regarding the application of Article 10 paragraph (3) of the Law on Mortgage Rights against PM ATR / BPN No.5 of 2020, that for Electronic Mortgage services it is not possible to use Land Rights that have not been registered, because they are not entered into the system. the HT-el system must have a land title where the title certificate number is found. When there is a land title that has not been registered, it will be used as collateral for a mortgage, it must be converted or registered parallel.

Key word : Implication, Hak Tanggungan elektronik, PPAT and creditor

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Seiring dengan kemajuan zaman, setiap orang yang berusaha selalu ingin meningkatkan usaha tersebut, namun ada kalanya dibatasi oleh kemampuan di bidang permodalan. Bantuan kredit yang diberikan oleh bank akan dapat mengatasi kekurangmampuan para pengusaha di bidang permodalan tersebut, sehingga para pengusaha akan dapat meningkatkan usahanya¹, pun bagi para konsumen yang ingin membeli sesuatu namun terhalang oleh keuangan, fasilitas kredit ini akan sangat membantu bagi mereka. Guna melindungi dana yang dikucurkan melalui kredit dari resiko kerugian, maka pihak perbankan membuat pagar pengamanan. Dalam kondisi sebaik apapun atau dengan analisis sebaik mungkin, resiko kredit macet tidak dapat dihindari. Pagar pengamanan yang dibuat biasanya berupa jaminan yang harus disediakan debitur. Tujuan jaminan adalah untuk melindungi kredit dari resiko kerugian baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Dalam kegiatan pinjam meminjam uang yang terjadi di masyarakat dapat diperhatikan bahwa umumnya sering dipersyaratkan adanya penyerahan jaminan utang oleh pihak peminjam kepada pihak pemberi pinjaman. Jaminan utang dapat berupa barang (benda) sehingga merupakan jaminan kebendaan dan atau berupa janji penanggungan utang sehingga merupakan jaminan perorangan. Penyerahan jaminan utang oleh debitur kepada kreditur sebagai

¹Thomas Suyatno dkk, *Dasar-Dasar Perkreditan Edisi Empat*,(Jakarta;PT Gramedia Pustaka Utama, 2007), hlm 17

upaya menyakinkan kreditur agar memberikan pinjam fasilitas kredit (uang) kepada debitur dan jika debitur wanprestasi maka jaminannya tersebut akan dilelang untuk melunasi utang debitur².

Lembaga jaminan oleh perbankan dianggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan Hak Tanggungan. Hal ini didasarkan pada kemudahan dalam identifikasi objek Hak Tanggungan, jelas dan pasti eksekusinya serta mendahulukan pembayaran dari hasil pelelangan tanah kepada krediturnya. Pemanfaatan lembaga eksekusi Hak Tanggungan merupakan cara percepatan pelunasan piutang agar dana yang telah dikeluarkan oleh bank dapat segera dibayarkan dan dapat digunakan kembali oleh debitur lainnya. Lembaga Hak Tanggungan tersebut merupakan pengganti lembaga hipotek dan *creditverband* yang sebenarnya merupakan produk hukum yang telah diamanatkan oleh Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria no 5 Tahun 1960, yang menyebutkan sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan³. Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang no 5 tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah ini, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Boedi Harsono menyatakan bahwa Hak

²Ashibly, *Hukum Jaminan*, (Bengkulu;Unihaz, 2018), hlm 13

³Anton Suyatno, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, (Jakarta;Kencana 2016), Hlm 8

Tanggungan merupakan hak penguasaan atas tanah yang memberikan wewenang kepada kreditur tertentu untuk menjual lelang bidang tanah tertentu yang dijadikan jaminan bagi pelunasan piutang tertentu dalam hal debitur cidera janji dan mengambil pelunasan dari hasil penjualan tersebut dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain. Undang-Undang Hak Tanggungan mengubah objek Hak Tanggungan yang semula dalam Undang-Undang Pokok Agraria ditetapkan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, kemudian diubah menjadi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah degara menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun⁴.

Hak tanggungan adalah satu-satunya hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional. Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Pokok Agraria dapat dibebankan pada Hak Milik (Pasal 25), Hak Guna Usaha (Pasal 33), dan Hak Guna Bangunan (Pasal 39). Menurut Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria, Hak Tanggungan lebih lanjut diatur dengan undang-undang. Undang-undang yang dimaksud disini adalah Undang-Undang no 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, atau lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Hak Tanggungan(UU HT)⁵. Lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan sekaligus menjadi dasar hukum lembaga jaminan hak tanggungan di Indonesia. Untuk menjamin kepastian hukum, dalam Pasal 13 Undang-

⁴Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), hlm 18

⁵*Ibid*, hlm 17

Undang Hak Tanggungan pemberiah Hak Tanggungan harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Dengan jangka waktu selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

Proses pelayanan hak tanggungan kini terdapat tambahan peraturan yakni dengan diberlakukannya sistem secara elektronik. hal itu karena seiring dengan perkembangan teknologi di zaman sekarang, fasilitas-fasilitas yang berbasis digital disuguhkan dengan sangat mudah untuk menjangkau kebutuhan masyarakat. Tidak hanya itu, dengan kemajuan teknologi seperti sekarang akan mempermudah masyarakat dalam melakukan tugas dan pekerjaan apapun. Pemanfaatan teknologi informasi, media dan komunikasi telah mengubah baik perilaku masyarakat maupun peradaban manusia secara global. Perkembangan teknologi informasi dan komunikasi juga telah menyebabkan hubungan dunia menjadi tanpa batas (*borderless*) dan menyebabkan perubahan sosial, ekonomi, dan budaya secara signifikan berlangsung demikian cepat⁶. Masyarakat Indonesia secara umum antusias mengadopsi hidup mendigital terutama dipicu oleh penetrasi internet dan penggunaan ponsel pintar yang terus meningkat setiap tahunnya. Dunia digital membuat seluruh aktivitas para penghuninya menjadi tanpa batas ruang dan waktu. Payung hukum untuk mengatur segala bentuk aktivitas tersebut seperti Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik dari

⁶Putri Fauzia dkk, *Undang-Undang Informasi Dan Transaksi Elektronik Nomor II Tahun 2008*, (Yogyakarta;Jogja Bangkit Publisher, 2009), Hlm 47

tahun 2008 terus di sempurnakan, sampai pada akhirnya diberlakukan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi Elektronik, menjadi pijakan dalam pelaksanaan sistem Elektronik di Indonesia⁷.

Peraturan baru tentang pelayanan Hak Taggungan, diterbitkan oleh pemerintah melalui Menteri ATR/BPN menerbitkan “Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik” pada tanggal 8 Juli 2020 .Hal ini sebagai perwujudan dari Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik. Pelayanan hak tanggungan secara elektronik merupakan salah satu upaya meningkatkan kualitas pelayanan publik dalam bidang pertanahan dengan memanfaatkan teknologi informasi yang terintegrasi secara modern. Diharapkan dengan HT-el ini akan mengurangi 40 persen antrian yang ada di loket kantor pertanahan, dan mengurangi potensi *fraud*, serta mengurangi warkah yang selama ini menumpuk di kantor pertanahan, dapat memberikan kepastian waktu dan juga kepastian biaya kepada masyarakat⁸. Maka dengan diberlakukan peraturan tersebut secara serentak pelayanan hak tanggungan secara konvensional ditutup. Berdasarkan Pasal 7 PM ATR/BPN no 5 Tahun 2020 bahwa yang

⁷Wawan Setiawan, *Era Digital dan Tantangannya*, Universitas Pendidikan Indonesia, ISBN.978-602-50088-0-1, hlm 3

⁸<https://www.propertynbank.com/hak-tanggungan-elektronik-berlaku-nasional-atr-hapus-cara-convensional/>, “Hak Tangguangan Elektronik Berlaku Nasional ATR Hapus Cara Konvensional”, diakses pada tanggal 27 November 2020

berhak menggunakan sistem HT-el ini adalah PPAT dan Kreditur, baik perseorangan atau badan hukum. PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan, dimana tugasnya memvalidasi dokumen-dokumen yang diperlukan dan setelah itu membuat APHT untuk dikirimkan pada sistem HT-el bersama dokumen tersebut. Sedangkan Kreditur adalah pihak yang berpiutang dalam satu hubungan utang-piutang tertentu, dimana tugasnya membuat permohonan Hak Tanggungan dan membuat dokumen kebutuhan hak tanggungan serta melakukan pembayaran PNPB dan mencetak sertifikat Hak Tanggungan untuk di lekatkan pada sertifikat tanah. Sedangkan untuk penerbitan sertifikat hak tanggungan akan terbit dari sistem HT-el setelah pemeriksaan kesesuaian dokumen dan konsep sertifikat HT-el oleh kepala kantor pertanahan atau petugas yang ditunjuk.

Tujuan Pemerintah Indonesia dengan diterbitkannya PM ATR/BPN No 5 Tahun 2020 adalah meningkatkan pelayanan Hak Tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketetapan waktu, kecepatan, kemudahan, efektifitas dan efisiensi. Terbitnya Peraturan yang bersangkutan, berimplikasi kepada perubahan tata cara pemberian Hak Tanggungan yang semula dilakukan secara manual menjadi berbasis pada sistem elektronik yang terintegrasi. Menurut KBBI⁹, implikasi/im.pli.ka.si adalah keterlibatan atau

⁹<https://kbbi.web.id/implikasi>, diakses pada tanggal 28 November 2020

keadaan terlibat. Dalam hal ini makna implikasi hukum yang dimaksud adalah keterlibatan beberapa aspek hukum setelah diterbitkannya PM ATR/BPN No 5 Tahun 2020.

Penerbitan PM ATR/BPN No 5 Tahun 2020 mendapatkan beberapa permasalahan setelah diterapkannya PM ATR/BPN No.5 Tahun 2020 (sebelumnya PM ATR/BPN No 9 Tahun 2019), yakni terkait lahirnya Hak Tanggungan menjadi kabur dan tidak disebutkan dalam Peraturan tersebut. Menurut Nadia Imanda dalam jurnalnya bahwa kreditur memungkinkan untuk mencetak sendiri yang diterbitkan oleh sistem HT-el kemudian melekatkannya pada sertifikat hak atas tanah, namun tidak serta-merta menjadikan hak tanggungan lahir, apabila belum dilakukan pencatatan pada buku tanah oleh kepala kantor pertanahan sebab pencatatan dalam buku tanah tersebut dilakukan guna memenuhi asas publisitas yang menjadikan Hak Tanggungan itu terbuka dan umum¹⁰. Selain itu kendala yang dihadapi oleh PPAT dan Kreditur terkait keadaan darurat, yakni :

Pasal 25

- (1) Dalam hal terjadi keadaan darurat di luar kendali manusia (*force majeure*) dan/atau keadaan tertentu yang menyebabkan Sistem HT-el terganggu dan hasil Pelayanan HT-el tidak dapat diterbitkan, maka permohonan Pelayanan HT-el dinyatakan batal.

Akibat dari sistem hak tanggungan terganggu dan hasil layanan tidak dapat diterbitkan adalah menimbulkan kerugian pada kreditur karena kreditur masih

¹⁰ Nadia Imanda, *Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, *Noterie*, 3(1) 2020, Vol.3 No 1 Febuari 2020, hlm 162

menjadi kreditur konkuren karena dengan batalnya proses hak tanggungan tidak akan melahirkan hak *prefernce*¹¹. Selain itu Pasal 20 ayat (4) Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 mengatur :

Pasal 20

(3) Dalam hal terdapat dokumen yang dinyatakan palsu dan digunakan sebagai dasar penerbitan Sertipikat HT-*el*, maka pegawai Kantor Pertanahan tidak dapat dikenai pertanggungjawaban secara hukum.

(4) Dokumen yang dinyatakan palsu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), sepenuhnya menjadi tanggungjawab pengirim dokumen baik pidana maupun perdata.

Setelah APHT di tandatangani, para pihak selanjutnya didaftarkan melalui sistem elektronik, gangguan server sering muncul saat PPAT mengupload dokumen Akta dan lainnya. Padahal PPAT hanya punya waktu 7 hari kerja setelah APHT ditandatangani untuk segera mendaftar dalam system tersebut. Dari Kreditor problem yang sering dihadapi karena belum terdaftar dan belum tervalidasi pada system layanan HT Elektronik¹².

Mengenai objek pelayanan Hak Tanggungan Elektronik, PM ATR/BPN No 5 Tahun 2020 dalam Pasal 6 ayat (2) menyebutkan bahwa objek Hak Tanggungan yang dapat diproses dengan Pelayanan HT-*el* merupakan objek Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Hal ini dipertegas di dalam petunjuk teknis pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik, yakni:

¹¹ Erich Kurniawan Widjaja, *Kedudukan Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Dalam Hal Terjadi Force Majeure Dan/Atau Keadaan Tertentu Yang Menyebabkan Sistem Hak Tanggungan Elektronik Terganggu*, Tesis, Universitas Airlangga, Surabaya, hlm vi

¹²Pandam Nurwulan, <https://www.krjogja.com/angkringan/opini/hak-tanggungan-elektronik-berlaku-nasional-ppat-dan-kreditor-siapkah/>, “Hak Tanggungan Elektronik Berlaku Nasional. PPAT dan Kreditor, Siapkah?”, di akses pada tanggal 28 November 2020

1. Objek hak tanggungan dalam pelayanan HT-el adalah Hak Atas Tanah/Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang menurut sifatnya dapat dibebani dengan Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. Pembebanan hak sebagaimana dimaksud pada angka 1, meliputi bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan.
3. Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada angka 2 tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

Akan tetapi dalam hal pemberian jaminan Hak Tanggung berupa Hak Atas Tanah yang di dasarkan PM ATR/BPN No 5 Tahun 2020 tidak sesuai dengan UU Hak Tanggungan. Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 10 ayat (3) menyebutkan :

- (2) Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Sedangkan pada PM ATR/BPN no 5 Tahun 2020 tidak diatur mengenai objek Hak Tanggungan berupa Hak Atas Tanah yang belum didaftarkan dalam artian tidak ada layanan Hak Tanggungan elektronik untuk Hak Atas Tanah yang belum di daftarkan, hanya mengatur Hak Atas Tanah yang sudah di daftarkan, hal ini tercantum dalam:

Pasal 15

- (1) Hasil Pelayanan HT-el berupa Dokumen Elektronik yang diterbitkan oleh Sistem HT-el, meliputi:
 - a. Sertipikat HT-el;
 - b. catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun; dan
 - c. catatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Hal ini menyebabkan PM ATR/BPN no 5 Tahun 2020 bertentangan dengan Pasal 10 (3) Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, sehingga tentunya menjadi suatu hal yang dapat dipertanyakan apabila Hak Atas Tanah belum didaftarkan apakah bisa diterapkan pada Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik, karena di Indonesia masih ada tanah yang belum di daftarkan.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian permasalahan diatas, maka dapat dirumuskan pokok permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana implikasi hukum PM ATR/BPN No 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik terhadap PPAT dan kreditur di Kota Yogyakarta ?
2. Apakah Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan dapat diterapkan pada Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis implikasi hukum PM ATR/BPN No 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik terhadap PPAT dan kreditur di Kota Yogyakarta
2. Untuk mengkaji dan menganalisis permasalahan Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan dengan Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat berikut :

1. Manfaat teoritis

Manfaat dari penelitian ini untuk mendapatkan pembelajaran yang bermanfaat dan memberikan kontribusi dalam bidang ilmu hukum terkait pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik.

2. Manfaat Praktis

Manfaat dari penelitian ini untuk menambah wawasan bagi penulis khususnya, dan para pembaca pada umumnya, serta diharapkan memberikan sumbangan penelitian mengenai pelayanan Hak tanggungan secara elektronik.

E. Orisinalitas Penelitian

Guna menghindari terjadinya kemiripan dalam penulisan dengan penelitian sebelumnya, maka penulis melakukan penelusuran terhadap penelitian-penelitian yang telah ada sebelumnya yang berkaitan dengan

penelitian yang dilakukan oleh penulis terhadap tema tesis yang sepadan. Berdasarkan studi kepustakaan yang telah penulis lakukan, terdapat beberapa penelitian yang relevan dengan tema penelitian yang penulis lakukan, diantaranya sebagai berikut :

No	Nama	Pembanding
1	R Saufika/Universitas Pelita Harapan (2020)	Judul yang diangkat yakni “Sistem Hak Tanggungan Elektronik dalam Kaitannya dengan Kemudahan Berusaha (Ease of Doing Business) di Bidang Pertanahan”. Rumusan masalah yang diambil yakni : 1) Bagaimana pengaturan sistem pemberian hak tanggungan secara elektronik menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik ? 2. Bagaimana kaitan antara diberlakukannya Hak Tanggungan Elektronik berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik terhadap EoDB (Kemudahan Berusaha) di bidang pertanahan ?

		<p><i>Perbedaannya</i> Penelitian ini menitik beratkan kepada gambaran mengenai sistem pemberian Hak Tanggungan secara elektronik menurut PM ATR/BPN no 5 Tahun 2020 dan juga mengkaji serta menganalisis kaitan antara diberlakukannya Hak Tanggungan Elektronik berdasarkan PM ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik terhadap EoDB (Kemudahan Berusaha) di bidang pertanahan¹³. Persamaanya, objek yang dikaji adalah aturan pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik yakni PM ATR/BPN No 5 Tahun 2020.</p>
2.	Baswindro/Universitas Pelita Harapan (2020)	<p>Judul yang diambil “Analisis yuridis pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik”, yang rumusan masalahnya yakni 1) Bagaimana mekanisme pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi Secara Elektronik berdasarkan Permen No.9/2019? 2) Bagaimana kendala pendaftaran Hak Tanggungan terintegrasi Secara Elektronik?. <i>Perbedaannya</i> penelitian ini menitik beratkan kepada mekanisme</p>

¹³<http://repository.uph.edu/10262/4/Chapter1.pdf%20%281%29.pdf>, diunduh pada tanggal 23 September 2020

		<p>penggunaan layanan Hak Tanggungan Elektronik serta memaparkan kendala-kendala yang dialami oleh pengguna layanan Hak Tanggungan Elektronik¹⁴. Dan peraturan ini sudah dicabut dan digantidengan PM ATR/BPN NO 5 tahun 2020. <i>Persamaannya</i> objek penelitian ini adalah peraturan yang mengatur pelayanan hak tanggungan secara elektronik.</p>
3	<p>Elfira Jistica Papatungan,S.H/ Universitas Islam Indonesia (2020)</p>	<p>Judul yang diambil “Implementasi Hak Tanggungan Elektronik Berdasarkan PM ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 di Kota Yogyakarta”. Rumusan yang diambil yakni, 1) Bagaimana Implementasi pendaftaran Hak Tanggungan elektronik berdasarkan PM ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik di Kota Yogyakarta? 2) Bagaimana penyelesaiannya jika pemberi hak tanggungan adalah bukan debitur sehingga tidak sesuai dengan Pasal 9 ayat (5) PM ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik?. <i>Perbedaannya</i></p>

¹⁴<http://repository.uph.edu/6875/>diunduh pada tanggal 15 September 2020

		<p>Penelitian ini menitik beratkan kepada implementasi penggunaan layanan Hak Tanggungan Elektronik di Kota Yogyakarta beserta kendala-kendala yang dialami oleh pengguna layanan Hak Tanggungan Elektronik serta cara penyelesaian mengenai pemberi Hak Tanggungan bukan atas nama debitor. <i>Persamaannya</i> objek yang diteliti adalah peraturan pelayanan hak tanggungan secara elektronik serta tempat penelitian yakni di Kota Yogyakarta</p>
4.	<p>Pandam Nurwulan, SH, MH/Universitas Islam Indonesia (2020)</p>	<p>Judul yang diambil “Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditur dan PPAT”. Rumusan masalah yang diambil yakni, <i>pertama</i> bagaimana implementasi mekanisme pelayanan Hak Tanggungan elektronik bagi kreditur dan PPAT. <i>kedua</i>, bagaimana penyelesaian kendala yang dihadapi oleh pengguna pelayanan Hak Tanggungan Elektronik. <i>Perbedaannya</i> penelitian ini menitik beratkan kepada penerapan mekanisme PM ATR/BPN No 5 Tahun 2020 oleh PPAT dan Kreditur serta penyelesaian terhadap kendala-</p>

		<p>kendala yang dihadapi oleh PPAT dan kreditur.</p> <p><i>Persamaannya</i> objek yang dikaji adalah PM ATR/BPN NO 5 Tahun 2020.</p>
--	--	--

Berdasarkan tabel diatas, peraturan yang diangkat menjadi objek penelitian oleh dua orang peneliti sudah tidak berlaku/ dicabut, dan penelitian yang dilakukan oleh saudara R Saufika dan Ibu PandamNurwulan SH.MH hanya sama dalam peraturan yang akan dikaji, sehingga belum ada yang mengambil judul tentang Implikasi Peraturan Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik Terhadap PPAT dan Kreditur di Kota Yogyakarta. Jika dibandingkan dengan kajian yang akan penulis lakukan tidak ada yang sama baik dari aspek lingkup kajian atau objek, pendekatan, metodologi, dan paradigma yang digunakan. Oleh karena itu penulis yakin bahwa kajian ini bersifat orisinil dan belum pernah dilakukan oleh orang lain.

F. Kerangka Teori

Kerangka teori dalam penelitian hukum merupakan jawaban konseptual untuk menjawab permasalahan dalam rumusan masalah penelitian, jawaban factual rumusan masalah penelitian diperoleh melalui penelitian¹⁵. Fungsi dari teori dalam penelitian ini untuk membantu menemukan jawaban atas permasalahan hukum yang terjadi, teori juga berfungsi memberikan pemahaman dalam melakukan penelitian.

¹⁵ M Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo), 2007, hlm 61

Dalam melakukan penelitian, penulis menggunakan teori-teori yang relevan dengan objek penelitian yang akan dijadikan alat analisis untuk menjawab permasalahan yang akan diteliti, diantaranya :

1. Pendaftaran Jaminan Hak Tanggungan

Hak tanggungan merupakan perjanjian yang *accessoir*, artinya di samping adanya perjanjian pokok yang berwujud perjanjian pinjam-meminjam uang. Karena merupakan perjanjian yang *accessoir*, maka adanya hak tanggungan tergantung pada perjanjian pokok, dan akan hapus dengan hapusnya perjanjian pokok, dengan ciri-ciri dan sifat antara lain¹⁶:

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*). Kreditur mendapatkan hak istimewa terhadap hak atas tanah dibayar dari kreditur-kreditur lainnya.¹⁷.
- b. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada (*droit de suite*). Misal, tanah objek tersebut dapat saja oleh pemiliknya dijual kepada orang lain, tetapi penjualan tersebut tidak menghapuskan hak tanggungan yang telah ada di atasnya.
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Asas spesialisitas menunjukkan bahwa objek hak tanggungan tersebut harus cukup dikenal (jelas) dan asas publisitas

¹⁶Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*,(Jakarta: Prenadamedia Group, 2008) ,hlm 182

¹⁷Sanusi Bintang dan Dahlan, *Pokok-Pokok Hukum Ekonomi Dan Bisnis*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2000), hlm 72

artinya masyarakat dimungkinkan untuk mengetahui adanya pembebanan hak tanggungan tersebut melalui sarana pendaftaran di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

- d. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Berkaitan dalam Pasal 20 UUHT ditentukan bahwa apabila debitur wanprestasi, maka pemegang hak tanggungan pertama dapat menjual objek hak tanggungan secara langsung (*parate executie*) melalui pelelangan umum menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pada Hak Tanggungan sebagai salah satu hak penguasaan atas tanah yang bersifat perseorangan terhadap dua pihak yang menguasai, yaitu pihak debitur yang menguasai tanahnya secara fisik, sedangkan pihak kreditur yang menguasai tanah secara yuridis atas tanah yang dijamin oleh debitur. Pada Hak Tanggungan, pihak kreditur mempunyai hak untuk menjual lelang untuk mengambil pelunasan utang jika debitur wanprestasi.

Apabila perjanjian pembebanan Hak Tanggungan telah dibuat, langkah selanjutnya melakukan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor pertanahan sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan melalui beberapa tahapan hingga dikeluarkannya sertifikat hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota¹⁸.

Pendaftaran tersebut hukumnya wajib, karena menentukan lahirnya Hak

¹⁸Rudi Indrajaya dan Ika Ikmassari, *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang*, (Jakarta: Visimedia, 2016), hlm 2

Tanggung jawab yang bersangkutan. Ini berarti bahwa sejak tanggal itulah kreditor menjadi pemegang hak tanggungan, dengan kedudukan yang diutamakan¹⁹.

2. Pendaftaran Hak Atas Tanah

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman terjangkau, mutakhir, dan terbuka²⁰. Kegiatan pendaftaran tanah mempunyai tujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Hal ini dilakukan bagi kepentingan pemegang hak atas tanah agar dengan mudah dapat membuktikan bahwa dialah yang berhak atas suatu bidang tanah tertentu melalui pemberian sertifikat hak atas tanah. Selanjutnya bagi pihak yang berkepentingan agar mereka dengan mudah memperoleh keterangan yang diperlukan. Dengan dinyatakan data fisik dan data yuridis yang disajikan di Kantor Pertanahan yang berlaku terbuka bagi umum di mana keterangan diberikan dalam bentuk Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)²¹. Pendaftaran tanah akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertifikat. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Hal ini mengandung makna bahwa keterangan data yuridis dan data fisik yang termuat didalamnya, sepanjang data yuridis dan fisik tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Artinya, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data

¹⁹Arban, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm 219

²⁰ Winahyu Erwiningsih dan Fakhrisya Zalili Sailan, *Hukum Agraria Dasar-Dasar Dan Penerapannya Di Bidang Pertanahan* , (Yogyakarta: FH UII Press), 2019, hlm 180

²¹Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, (Depok: Raih Asa Sukses), 2012 ,hlm 9

yuridis dan data fisik yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan²².

3. Kewenangan

Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dikemukakan oleh A.P. Perlindungan, yaitu melaksanakan suatu *recording of deed conveyen*, yaitu suatu perekaman pembuatan akta tanah yang meliputi mutasi hak, pengikatan jaminan dengan hak atas tanah sebagai Hak Tanggungan, mendirikan hak baru di atas sebidang tanah (Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik atau Hak Pakai di atas Hak milik) ditambah surat kuasa memasang Hak Tanggungan. Irawan Soerodjo sependapat dengan A.P. Perlindungan menyatakan bahwa jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan suatu profesi yang mandiri, yaitu²³ :

- a. Mempunyai fungsi sebagai pejabat umum yang berdasarkan peraturan perundang-undangan mendapat kewenangan dari pemerintah melalui Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk membuat akta pemindahan hak dan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah yang merupakan alat bukti autentik;
- b. Mempunyai tugas sebagai *recording of deed conveyen* (perekam dari perbuatan-perbuatan) sehingga wajib mengkonstatir kehendak para pihak yang telah mencapai suatu kesepakatan diantara mereka.

²² Dyah Ochtorina Susanti, *Urgensi Pendaftaran Tanah (Perspektif Utilities dan Kepastian Hukum)*, Jurnal Notariil, Vol 2 No 1 Mei 2017, Hlm 16

²³ Urip susanto, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat akta*, (Jakarta: Kencana, 2017), Hlm 98

Fungsi PPAT lebih ditegaskan lagi dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yaitu sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah, dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah²⁴. Kewenangan PPAT dalam membuat akta tidak hanya sebatas dalam peralihan dan pembebanan hak atas tanah saja. Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, kewenangan PPAT menjadi luas dengan diberikannya kewenangan peralihan dan pembebanan hak milik atas satuan rumah susun. Bahkan PPAT diberi kewenangan pula untuk membuat akta jaminan fidusia dalam hal yang dijadikan jaminan utang adalah tanah dengan status hak pakai atas tanah negara. Dalam perkembangannya, PPAT tidak lagi berwenang untuk membuat akta jaminan fidusia seiring diundangkannya Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam Pasal 4 ayat (2) disebutkan bahwa hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat

²⁴Tamrin Muchsin dkk, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Hal Pendaftaran Tanah: Sebuah Tinjauan Kewenangan Dan Akibat Hukum*, Madani Legal Review, Vol 4 No 1 Juni 2020, hlm 65

dipindahtanggankan dapat juga dibebankan hak tanggungan. Ketentuan tersebut menegaskan bahwa jaminan fidusia tidak lagi menjadi lembaga jaminan atas objek hak pakai atas negara. Diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan memang membuat PPAT tidak lagi berwenang membuat akta jaminan fidusia, namun dengan berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, PPAT memiliki kewenangan baru yaitu untuk membuat surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT). Kewenangan tersebut dinyatakan dalam Pasal 15 ayat 1:

Surat kuasa membebankan hak tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris dan atau PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan hak tanggungan*
- b. tidak memuat hak substitusi*
- c. mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah utang, dan nama serta identitas.*

Fungsi PPAT lebih ditegaskan lagi dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah, dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu kepala kantor pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah²⁵.

²⁵Hatta Isnaini Dan Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Edisi Pertama*, (Jakarta: KENCANA, 2020), Hlm 9-11

Sebelum melaksanakan pembuatan akta pembebanan hak atas tanah, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada kantor pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah dengan daftar yang ada di kantor pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat aslinya. Dasar ketentuan tersebut ada dalam Pasal 101 PMNA/KBPN no 3 tahun 1997, yaitu: a). Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang berkepentingan atau orang yang dikuasakan dengan surat kuasa tertulis sesuai peraturan perundang-undangan, b). pembuatan akta PPAT harus disaksikan sekurang-kurangnya 2 orang saksi, c). PPAT wajib membacakan kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku, d). Akta pemberian hak tanggungan dibuat sebanyak dua lembar asli, satu lembar disimpan di kantor dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinannya²⁶.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Sesuai dengan penelitian yang diangkat, penelitian ini menggunakan penelitian normatif, yang didukung dengan keterangan yang diambil dari narasumber (PPAT, kreditur yang sudah melakukan pendaftaran Hak

²⁶Waskito dan Hadi Arwono, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2019), hlm 162

Tanggung jawab secara elektronik serta BPN). Penelitian normatif yaitu menganalisis permasalahan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku²⁷. Penelitian hukum normatif menitik beratkan pada penelitian kepustakaan guna mendapatkan data sekunder sebagai data utamanya²⁸. Sumber dari penelitian ini adalah penelitian kepustakaan di dukung dengan wawancara ari narasumber sehingga mengasilkan data yang komprehensif untuk menunjang tercapainya tujuan penelitian ini. Yang dikaji adalah norma khususnya tentang PERMEN ATR/BPN No 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegritas Secara Elektronik.

2. Pendekatan Penelitian

Adapun pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan konseptual (Conceptual Approach). Pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditangani. Sedangkan pendekatan konseptual dilakukan dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian

²⁷ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 44

²⁸ M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007), hlm. 25

hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan masalah yang dihadapi²⁹.

3. Objek Penelitian

Objek dalam penelitian ini adalah Implikasi Penerapan Peraturan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Terhadap PPAT Dan Kreditur Di Kota Yogyakarta serta penerapan Pasal 10 (3) Undang-Undang Hak Tanggungan pada Peraturan Menteri ATR/BPN No 5 Tahun 2020.

4. Narasumber Penelitian

Narasumber dari penelitian ini adalah :

- a. Kepala BPN Kota Yogyakarta
- b. PPAT Kota Yogyakarta Rio Kustianto Wironegoro, SH.,M.Hum
- c. PPAT Kota Yogyakarta Dyah Maryulina Budi Mumpuni SH
- d. PPAT Kota Yogyakarta Sunaryani, SH
- e. Bank BRI cabang Kota Yogyakarta
- f. Bank BPD DIY Cabang Senopati

5. Bahan Penelitian

Bahan penelitian yang dibutuhkan dalam penelitian ini meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

- a. Bahan hukum primer, terdiri dari :
 - 1) Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria No 5 Tahun 1960
 - 2) Undang-Undang Hak Tanggungan No 4 Tahun 1996

²⁹ *Ibid*, hlm 60

- 3) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
 - 4) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
 - 5) Peraturan Menteri ATR/BPN No 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik
- b. Bahan Hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk serta penjelasan terhadap data hukum primer, yang terdiri dari buku-buku literature, makalah, artikel, hasil penelitian, dan karya ilmiah lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini. Bahan hukum sekunder Bahan hukum ini diperoleh dari studi kepustakaan, diantaranya dari bukubuku, jurnal, majalah, teks dan bahan hukum kepustakaan lainnya yang terkait dengan penelitian yang penulis lakukan.
 - c. Bahan hukum tersier
Bahan hukum tersier yakni bahan hukum yang memberikan keterangan atau petunjuk mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, diantaranya : kamus-kamus (hukum), ensiklopedia, KBBI, dan sebagainya.

6. Teknik pengumpulan Bahan Hukum

Metode yang digunakan dalam pengumpulan Bahan Hukum, yaitu studi pustaka dengan cara menelaah dan menganalisis data sekunder sebagai data utama dalam penelitian ini. Disamping itu wawancara

dengan narasumber sebagai pendukung dari studi pustaka guna melengkapi data dalam penelitian ini.

7. Analisis Penelitian

Data yang telah diperoleh dari kepustakaan dan undang-undang dianalisis secara dekriptif kualitatif. Analisa deskriptif merupakan kegiatan pengkajian hasil olah bahan yang hanya sampai pada taraf deskripsi, yaitu menyajikan dan menafsirkan fakta secara sistematis sehingga dapat lebih mudah dipahami dan disimpulkan³⁰. Sedangkan data kualitatif merupakan data yang tidak berbentuk angka, tetapi lebih banyak berupa narasi, cerita, dokumen tertulis dan tidak tertulis (gambar atau foto) atau bentuk-bentuk non angka lainnya³¹.

H. Sistematika Penulisan

BAB 1 PENDAHULUAN

Dalam bab ini menguraikan latar belakang masalah yang penulis angkat, rumusan masalah, tujuan dari penelitian, manfaat dari adanya penelitian, orisinalitas penelitian yakni agar dapat diketahui bahwa penelitian ini belum pernah diteliti sebelumnya, kerangka teori, dan uraian metode penelitian yakni : tipe penelitian, objek penelitian, subjek penelitian, bahan hukum, teknik pengumpulan bahan hukum, pendekatan penelitian, analisis penelitian.

BAB II TINJAUAN UMUM

Pada bab ini akan memaparkan segala teori dan dasar hukum yang berisi tentang pembahasan dari masalah yang diangkat yaitu berisi tentang tinjauan

³⁰ M. Syamsudin, *Op.Cit.*, hlm 127

³¹ *Ibid.*, hlm 133

umum mengenai Jaminan, pendaftaran Hak Tanggungan, pendaftaran tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah “PPAT” dan kreditur dalam hal ini adalah bank, juga aturan lain yang terkait dengan penelitian ini.

BAB III Implikasi Hukum Penerapan Hak Tanggungan Elektronik Terhadap Ppat Dan Kreditur Di Kota Yogyakarta

Berisi tentang pembahasan atau hasil penelitian yang dianalisa secara komprehensif dan mendalam terkait Implikasi hukum Peraturan Hak Tanggungan Elektronik Terhadap PPAT Dan Kreditur Di Kota Yogyakarta.

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

Pada bab ini berisi tentang kesimpulan jawaban dari rumusan permasalahan yang diangkat dalam tesis ini.

B. Saran

Merupakan sumbangan pemikiran atau rekomendasi dari penulis untuk pengembangan ilmu hukum khususnya tentang pelayanan Hak Tanggungan Elektronik PERMEN ATR/BPN No 5 Tahun 2020

DAFTAR PUSTAKA

BAB II

**TINJAUAN TENTANG JAMINAN, HAK TANGGUNGAN,
PENDAFTARAN TANAH, PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DAN
KREDITUR**

A. Jaminan

1. Definisi jaminan

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu “*zekerheid*” dan “*cautie*”, yang secara umum bermakna cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, di samping pertanggungjawaban umum debitur terhadap utang-utangnya. Jaminan adalah suatu perikatan antara kreditur dengan debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan utang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang si debitur³². Mariam Darus Badruzaman mendefinisikan jaminan sebagai suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan/atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan³³. Jaminan utang adalah pemberian keyakinan kepada pihak kreditor atas pembayaran utang-utang yang telah diberikannya kepada debitor, dimana hal ini terjadi karena hukum ataupun terbit dari suatu perjanjian yang bersifat *assessor* terhadap perjanjian pokoknya berupa perjanjian yang

³² Gatot Supramono, *Perbankan Dan Masalah Kredit*, (Jakarta: Djambatan), 1996, hlm 75

³³ Imron Rosyadi, *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah (Aspek Perikatan Prosedur Pembebanan Eksekusi) Hak Tanggunga, Jaminan Fidusia, Gadai Saham, Hipotek Kapal Laut*, (Depok: Kencana), 2017, hlm 35

menerbitkan utang-piutang³⁴. Hartono Hadisoeparto berpendapat bahwa jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan. Sedangkan menurut M. Bahsan, jaminan adalah segala sesuatu yang diterima kreditur dan diserahkan debitur untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat³⁵. Dari definisi tersebut, dapat ditarik kesimpulan unsur-unsur jaminan, yaitu³⁶ :

- a. Dibuat sebagai pemenuhan kewajiban,
- b. jaminan dapat dinilai dengan uang,
- c. jaminan timbul akibat adanya perikatan (perjanjian pokok) antara kreditur dan debitur

Sehubungan dengan kegiatan pemberian kredit perbankan, jaminan utang disebut dengan jaminan kredit atau agunan. Pasal 1 ayat (23) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan bahwa agunan adalah jaminan tambahan diserahkan nasabah (debitor) kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Dengan demikian, agunan dalam hal ini merupakan jaminan tambahan (*accessoir*) yang diserahkan oleh debitor kepada bank

³⁴ Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, (Jakarta: Erlangga), 2013, Hlm 8

³⁵ H. Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada), 2008, hlm 22

³⁶ Imron Rosyadi, *Op., Cit*, hlm 35

dengan tujuan untuk mendapatkan pinjaman dana dari bank³⁷. Secara umum jaminan kredit diartikan sebagai penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu utang. Undang-undang nomor 14 tahun 1967 tentang pokok-pokok perbankan pasal 24 (1) menyebutkan bahwa “Bank umum tidak member kredit tanpa jaminan kepada siapapun”. Berdasarkan pengertian tersebut, nilai dan legalitas jaminan yang dikuasai oleh bank atau yang disediakan oleh debitur harus cukup untuk menjamin fasilitas kredit yang diterima nasabah/debitur. Barang-barang yang diterima bank harus dikuasai atau diikat secara yuridis, baik berupa akta di bawah tangan maupun akta otentik³⁸. Jaminan adalah sarana pelindung bagi keamanan kreditur, yaitu kepastian atas pelunasan hutang debitur atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau oleh penjamin debitur. Keberadaan jaminan merupakan persyaratan untuk memperkecil resiko bank dalam menyalurkan kredit. Walaupun demikian secara prinsip jaminan bukan persyaratan utama³⁹.

2. Manfaat Jaminan

Jaminan mempunyai kedudukan dan manfaat yang sangat penting dalam menunjang pembangunan ekonomi. Dalam kegiatan perekonomian saat ini penerapan hukum jaminan lebih banyak ditemukan dalam

³⁷ H Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada), 2014, hlm 21

³⁸ Thomas Suyatno dkk, *Dasar-Dasar Perkreditan Edisi Keempat*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama), 2007, hlm 88

³⁹ Putri Ayu Winarsani, *Hukum Jaminan Di Indonesia Perkembangan Jaminan Pendaftaran Secara Elektronik*, (Surabaya: CV Jakad Media Publishing), 2020, hlm 146

kegiatan pemberian kredit perbankan⁴⁰. Keterkaitan jaminan kredit dengan pengamanan kredit dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara sehingga merupakan upaya lain atau alternative yang dapat digunakan bank untuk memperoleh pelunasan kredit pada waktu debitur inkar janji kepada bank. Bila dikemudian hari debitur inkar janji, yaitu tidak melunasi utangnya kepada bank sesuai dengan ketentuan perjanjian kredit, akan dilakukan pencairan (penjualan) atas objek jaminan kredit yang bersangkutan. Hasil pencairan jaminan kredit tersebut selanjutnya diperhitungkan oleh bank untuk pelunasan kredit debitur yang telah dinyatakan sebagai kredit macet⁴¹. Karena keberadaan jaminan ini dapat memberikan manfaat bagi kreditur dan debitur. Manfaat bagi kreditur yakni terwujudnya keamanan terhadap transaksi dagang yang ditutup dan memberikan kepastian hukum bagi kreditur. Bagi debitur dengan adanya benda jaminan itu dapat memperoleh fasilitas kredit dari bank dan tidak khawatir dalam mengembangkan usahanya⁴². Selain itu manfaat jaminan adalah untuk:

- a. Memberikan hak dan kekuasaan kepada kreditur untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitur melakukan janji, yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

⁴⁰ M. Bahsan, *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo), 2007, hlm 71

⁴¹ *Ibid*, hlm 103

⁴² H. Salim, *Op., Cit*, hlm 28

- b. Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurangnya untuk berbuat demikian dapat diperkecil.
- c. Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur dan atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin kepada kreditur⁴³

3. Asas-asas hukum jaminan

Ada 5 asas penting dalam jaminan, yaitu⁴⁴ :

- a. Asas *Publiciet*, yaitu asas bahwa semua hak, baik Hak Tanggungan, Hak Fidusia dan Hak Hipotek harus di daftarkan. Pendaftaran ini dimaksudkan supaya pihak ketiga dapat mengetahui bahwa benda jaminan tersebut sedang dilakukan pembebanan jaminan. Pendaftaran hak tanggungan di kantor Badan Pertanahan Nasional kota/kabupaten, pendaftaran fidusia dilakukan di kantor Pendaftaran Fidusia pada kantor Departemen Kehakiman Hukum dan Hak Asasi Manusia, sedangkan pendaftaran hipotek kapal laut dilakukan di depan pejabat pendaftaran dan pencatat balik nama yaitu syahbandar.

⁴³ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek hukum perbankan di indonesia*, (Jakarta: Gremedia pustaka Utama), 2003, hlm 286

⁴⁴ Irwansyah Lubis dkk, *Profesi Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta: Mitra Wacana Media), 2018, hlm 2

- b. Asas *Specialiet*, yaitu bahwa Hak Tanggunga, Hak Fidusia, dan Hak Hipotek hanya dapat dibebankan atas persil atau atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu.
 - c. Asas tidak dapat dibagi-bagi, yaitu asas dapat dibaginya utang tidak dapat mengakibatkan dapat dibagikannya Hak Tanggungan, Hak Fidusia dan Hak Gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian.
 - d. Asas *Inbezittstelling*, yaitu barang jaminan (gadai) harus berada pada penerima gadai.
 - e. Asas Horizontal, yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan. Hal ini dapat dilihat dalam penggunaan hak pakai, baik tanah negara maupun tanah hak milik. Bangunannya milik dari yang bersangkutan atau pemberi tanggungan, tetapi tanahnya milik orang lain berdasarkan hak pakai.
4. Jenis-jenis jaminan
- a. Menurut cara terjadinya :
 - 1) Jaminan timbul karena undang-undang, maksudnya adalah bentuk-bentuk jaminan yang adanya telah ditentukan oleh suatu undang-undang. Hal ini diatur dalam Pasal 1131-1132 KUHPerdara, yang pada intinya segala harta kekayaan debitor, baik yang berupa benda bergerak dan tidak bergerak baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari walaupun

tidak diserahkan sebagai agunan, menurut hukum mejadi jaminan atas seluruh utang-utang debitur.

- 2) Jaminan karena perjanjian. Secara yuridis baru timbul karena adanya suatu perjanjian antar bank dengan pemilik agunan atau barang jaminan, atau antar bank dengan orang pihak ketiga yang menanggung utang debitur⁴⁵.

b. Menurut Objeknya :

- 1) Benda bergerak. Adalah benda yang dapat dipindahkan. Dalam buku Asser-Schlter dikatakan bahwa benda bergerak adalah semua benda bertubuh yang langsung atau tidak langsung tidak ada hubungan (langsung atau tidak langsung) dengan tanah dan tidak termasuk benda tak bergerak karena tujuannya⁴⁶.
- 2) Benda tidak bergerak. Berdasarkan Pasal 506 KUHPerdara, benda tidak bergerak adalah benda yang tidak dapat dipindahkan atau berpindah dari satu tempat ke tempat yang lain. Selain itu Benda tidak bergerak menurut ketentuan undang-undang adalah segala benda-benda baik yang berwujud maupun tidak berwujud yang oleh ketentuan undang-undang disebut atau dinyatakan sebagai benda tidak bergerak⁴⁷.

c. Menurut Sifatnya :

⁴⁵ Andrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta:Sinar Grafika), 2012, hlm 26-27

⁴⁶ ,Tan Thong Kie, *Studi Notariat Dan Srba Serbi* Notaris, (Jakarta: PT Ichtibar Baru Van Hoeve), 2011, Hlm 153

⁴⁷

<https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/16249/05.2%20bab%202.pdf?sequence=7&isAllowed=y>, di unduh pada 15 januari 2021

1) Jaminan Umum dan Khusus

Yang dimaksud dengan jaminan umum adalah jaminan yang ditentukan oleh undang-undang. Tanpa diperjanjikan sebelumnya oleh para pihak (kreditur dan debitur). Secara otomatis kreditur sudah mempunyai hak *verhaal* atas benda-benda milik debitur. Jaminan umum tertuju pada semua benda milik debitur, yaitu benda bergerak dan benda tidak bergerak, baik benda yang sudah ada maupun benda yang baru aka nada. Terhadap jaminan umum ini, para kreditur berkedudukan sebagai kreditur konkuren. Artinya kedudukan para kreditur adalah sama, tidak ada yang lebih diutamakan diantara kreditur yang satu dengan yang lain. Apabila debitur wanprestasi, maka semua benda milik debitur dijual lelang dan dibagi diantara para kreditur seimbang dengan jumlah piutang masing-masing kreditur. Karena Dalam jaminan yang bersifat umum , semua kreditur mempunyai kedudukan yang sama terhadap kreditor - kreditor lain, tidak ada kreditor yang diutamakan atau diistimewakan dari kreditor-kreditor lain. Pelunasan utangnya dibagi secara "seimbang" berdasarkan besar kecilnya jumlah tagihan masing- masing kreditor dibandingkan dengan jumlah keseluruhan utang debitur. Hal ini ditegaskan dalam pasal 1132 KUH Perdata bahwa kebendaan tersebut menjadi jaminan bersamasama bagi semua orang yang mengutangkan padanya , hasil penjualan benda -

benda itu dibagi- bagi menurut keseimbangan , yaitu menurut besar kecilnya piutang masing- masing kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan yang sah untuk didahulukan⁴⁸. Jaminan umum diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara.

Selanjutnya jaminan khusus adalah jaminan yang timbulnya (terjadinya) karena perjanjian secara khusus oleh para pihak (kreditur dan debitur). Penyediaan jaminan khusus itu dikehendaki oleh kreditur karena jaminan umum kurang memberikan rasa aman. Jaminan khusus hanya tertuju pada benda-benda khusus milik debitur (asas spesialitas), dan hanya berlaku bagi kreditur tertentu. Karena diperjanjikan secara khusus, maka kreditur pemegang hak jaminan khusus mempunyai kedudukan preferensi (separatis). Artinya pemenuhan hak kreditur khusus didahulukan dari kreditur lainnya. Jaminan khusus dapat bersifat kebendaan (*zakenlijk recht*), yakni yang tertuju pada benda tertentu dan dapat pula bersifat perorangan (*persoonlijk recht*) yang tertuju pada orang tertentu⁴⁹.

2) Jaminan Kebendaan dan Perorangan

Jaminan berupa benda berarti menghususkan suatu bagian dari kekayaan seseorang dan menyediakannya guna pemenuhan atau pembayaran kewajiban seorang debitur. Kekayaan tadi dapat

⁴⁸Niken Prasetyawati dan Tony Hanoraga, *Jaminan Kebendaan Dan Jaminan Perorangan Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Piutang*, Jurnal Sosial Humaniora, Vol 8 No.1, Juni 2015, Hlm 125

⁴⁹M. Khoidin, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, Dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, (Surabaya: Laksbang Yustitia), 2017, hlm 11-12

kepunyaan debitur sendiri, data pula kekayaan orang lain. Kekayaan dapat beraneka ragam bentuk, baik berupa benda bergerak, benda tidak bergerak, serta benda yang tidak berwujud (seperti piutang)⁵⁰. Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri “kebendaan” dalam arti memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan. Sedangkan jaminan perorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan⁵¹. Jaminan kebendaan memberikan kepastian hukum kepada kreditur tentang barang apa yang digunakan sebagai jaminan utang. Objek jaminan dapat dilihat dahulu bentuk dan wujudnya dan ditaksir dahulu berapa nilainya seandainya barang itu dijual⁵². Selain itu yang membedakan hak kebendaan dari hak perorangan ialah azas prioriteit yang dikenal pada hak kebendaan dan azas kesamaan pada hak perorangan. Jadi pada hak kebendaan mengenal azas bahwa hak kebendaan yang lebih tua (lebih dulu terjadi) lebih diutamakan daripada hak kebendaan yang terjadi kemudian. Sedangkan pada hak perorangan mengenal azas kesamaan (Pasal 1131-1132 KUHPerdara), dalam artian bahwa tidak membedakan mana piutang yang lebih dulu terjadi dan

⁵⁰ Thomas Suyatno dkk, *Op., Cit*, hlm 89

⁵¹ *Ibid*, hlm 23

⁵² Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang Edisi Pertama*, (Jakarta;Kencana,2013), hlm

piutang yang terjadi kemudian. Semuanya mempunyai kedudukan yang sama, tak mengindahkan urutan terjadinya, semua mempunyai kedudukan yang sama terhadap harta kekayaan debitur⁵³.

B. Hak Tanggungan

1. Definisi hak tanggungan

Undang-undang Pokok Agraria sebagai ketentuan dasar mengenai pokok-pokok agrarian di negara kita dalam mengatur tentang masalah-masalah hak-hak jaminan atas tanah telah menggariskan suatu ketentuan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 51 yang menyatakan bahwa hak tanggungan yang dapat dibebankan kepada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan. Jaminan atas tanah di negara kita diberi nama hak tanggungan yaitu suatu bentuk lembaga Jaminan baru untuk menggantikan berbagai lembaga jaminan yang ada menurut ketentuan yang berlaku di negara kita seperti Hiotek, creditverband, gadai, fiducia dan lain-lain⁵⁴

Undang-undang No.4 Tahun 1996 mengatur lembaga jaminan yang disebut Hak Tanggungan. 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

⁵³ Ny. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta:Liberty Yogyakarta), 1980, hlm 47

⁵⁴ Abdurrahman dan Samsul Wahidin, *Beberapa Catatan Tentang Hukum Jaminan Dan Hak-Hak Jaminan Atas Tanah*, (Bandung: Alumni), 1985, hlm 4

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 lain (Pasal 1 ayat 1). Menurut Tan Thong Kie, hak tanggungan adalah suatu hak yang mengikuti objek tanggungan siapapun memiliki atau mempunyai hak apa pun atas objek itu. Suatu hak yang kuat yang dapat dipertahankan terhadap setiap orang ketiga, yang menurut istilah dan pembagian benda, dalam sistem BW disebut hak kebendaan⁵⁵. Jaminan mempunyai kedudukan dan manfaat yang sangat penting dalam menunjang pembangunan ekonomi. Karena keberadaan lembaga ini dapat memberikan manfaat bagi kreditor dan debitur. Manfaat bagi kreditor yakni terwujudnya keamanan terhadap transaksi dagang yang ditutup dan memberikan kepastian hukum bagi kreditor. Bagi debitur dengan adanya benda jaminan itu dapat memperoleh fasilitas kredit dari bank dan tidak khawatir dalam mengembangkan usahanya⁵⁶. Lembaga Jaminan Hak tanggungan digunakan untuk mengikat objek jaminan utang yang berupa tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan. Dengan berlakunya Undang-Undang No.4 Tahun 1996, maka hipotek yang diatur oleh KUH Perdata dan *crediet verband* yang sebelumnya digunakan untuk mengikat tanah sebagai jaminan utang, untuk selanjutnya sudah tidak dapat digunakan oleh masyarakat untuk mengikat

⁵⁵ Tan Thong Kie, *Op., Cit*, Hlm 215

⁵⁶ *Ibid*, hlm 28

tanah sebagai jaminan utang⁵⁷. Hak tanggungan merupakan perjanjian yang *accessoir*, artinya di samping adanya perjanjian pokok yang berwujud perjanjian pinjam-meminjam uang. Karena merupakan perjanjian yang *accessoir*, maka adanya hak tanggungan tergantung pada perjanjian pokok, dan akan hapus dengan hapusnya perjanjian pokok⁵⁸.

Adapun unsure-unsur Hak Tanggungan adalah⁵⁹ :

- a. Hak jaminan untuk pelunasan utang
- b. Objeknya hak atas tanah yang diatur dalam UUPA
- c. Dapat dibebankan atas tanah saja ataupun berikut dengan benda-benda yang ada di atasnya
- d. Utang yang dijaminakan harus suatu utang tertentu
- e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditor-kreditor lain, atau bisa disebut *Droit de preference* yang artinya hak kebendaan yang mula terjadi akan lebih diutamakan daripada yang terjadi kemudian. Jika debitur melakukann wanprestasi maka dalam jaminan kebendaann kreditur mempunyai hak didahulukan (preferent) dalam pemenuhann piutangnya di antara kreditur-kreditur lainnya dari hasil penjualan harta benda milik debitur⁶⁰

2. Ciri, sifat, Asas-asas hak tanggungan

⁵⁷ M. Bahsan, *Hukum jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*,(Jakarta: PT Rajagrafindo Persada), 2008,hlm 22

⁵⁸ Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*,(Jakarta: Prenadamedia Group, 2008) ,hlm 182

⁵⁹ Priyo Handoko,*Menakar Jaminan Atas Tanah Sebagai Pengaman Kredit Bank*,(Jember: Center for society studies), 2006, hlm 20

⁶⁰ Frieda Husni Hasbullah, 2005, *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak yang Memberi Kenikmatan*, (Jakarta: IHC), 2009, hlm 17

Adapun ciri-ciri, sifat dan asas-asas hak tanggungan antar lain⁶¹:

- e. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*). Kreditur mendapatkan hak istimewa terhadap hak atas tanah debitur dari kreditur-kreditur lainnya yang tidak terikat dalam pembebanan hak tanggungan tersebut dalam pelunasan hutang. Kreditur lainnya baru boleh menikmati hak atas tanah tersebut dalam pelunasan debitur apabila hak kreditur pemegang hak tanggungan telah terpenuhi⁶².
- f. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada (*droit de suit*). Misal, tanah objek tersebut dapat saja oleh pemiliknya dijual kepada orang lain, tetapi penjualan tersebut tidak menghapuskan hak tanggungan yang telah ada di atasnya.
- g. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Asas spesialisitas menunjukkan bahwa objek hak tanggungan tersebut harus cukup dikenal (jelas) dan asas publisitas artinya masyarakat dimungkinkan untuk mengetahui adanya pembebanan hak tanggungan tersebut melalui sarana pendaftaran di Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- h. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Berkaitan dalam Pasal 20 UUHT ditentukan bahwa apabila debitur wanprestasi, maka

⁶¹ Titik Triwulan Tutik, *Op.Cit* , hlm 182

⁶² Sanusi Bintang dan Dahlan, *Pokok-Pokok Hukum Ekonomi Dan Bisnis*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2000), hlm 72

pemegang hak tanggungan pertama dapat menjual objek hak tanggungan secara langsung (*parate executie*) melalui pelelangan umum menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- i. Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 UUHT). Artinya, hak tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dari setiap bagian daripadanya. Pelunasan sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek tersebut dari beban Hak Tanggungan. Melainkan Hak Tanggungan itu tetap membebani seluruh objek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.
- j. Bersifat *accessoir* (Pasal 10 ayat 1 dan 18 ayat 1 UUHT) artinya hak tanggungan bukanlah hak yang berdiri sendiri tetapi lahirnya, keberadaannya, atau eksistensinya, atau hapusnya tergantung perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian kredit atau perjanjian utang lainnya. Sifat *accessoir* ini memberikan konsekuensi, bahwa dalam hal piutang beralih kepada kreditur lain, maka hak tanggungan yang menjaminkannya ikut beralih kepada kreditur baru tersebut. Pencatatan peralihan hak tanggungan tidak memerlukan akta PPAT, tetapi cukup didasarkan pada akta beralihnya piutang yang dijamin. Pencatatan peralihan itu dilakukan pada buku tanah dan sertifikat hak tanggungan yang bersangkutan, serta pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan.
- k. Hak tanggungan menjamin utang yang telah ada atau *aka nada*. Artinya, fungsi hak tanggungan adalah untuk menjamin utang yang

besarnya diperjanjikan dalam perjanjian kredit atau perjanjian utang.

Utang yang dijamin hak tanggungan harus memnuhi syarat Pasal 3 (1)

UUHT yaitu :

- 1) Utang yang telah ada, artinya besarnya utang yang telah ditentukan dalam perjanjian kredit
 - 2) Utang yang akan ada tetapi telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu
 - 3) Utang yang akan ada tetapi jumlahnya pada saat permohonan eksekusi hak tanggungan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian kredit atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang.
- l. Hak tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang. Maksudnya, Pasal 3 (2) UUHT menegaskan bahwa hak tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum, atau untuk satu atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.
 - m. Hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah berikut benda di atasnya dan dibawah tanah. Maksudnya meliputi benda yang ada di atas tanah dan merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan bangunan di bawah permukaan tanah.
 - n. Hak tanggungan berisi hak untuk meunasi utang dari hasil penjualan benda jaminan dan tidak memberikan hak bagi kreditur untuk memiliki benda jaminan

- o. Hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial (Pasal 6 UUHT), artinya bahwa kreditur pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk mengeksekusi jaminan jika debitur cidera janji⁶³.

Pada Hak Tanggungan sebagai salah satu hak penguasaan atas tanah yang bersifat perseorangan terhadap dua pihak yang menguasai, yaitu pihak debitur yang menguasai tanahnya secara fisik, sedangkan pihak kreditur yang menguasai tanah secara yuridis atas tanah yang dijaminan oleh debitur. Pada Hak Tanggungan, pihak kreditur mempunyai hak untuk menjual lelang untuk mengambil pelunasan utang jika debitur wanprestasi. Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa Hak tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA. Hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan harus memenuhi dua syarat yang ditentukan Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu:

- a. Hak atas tanah tersebut menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan
- b. Hak atas tanah tersebut menurut sifatnya dapat dipindah tangankan.

⁶³ YLBH dan PSHK, *Panduan Bantuan Hukum Di Indonesia: Pedoman Anda Memahami Dan Menyelesaikan Masalah Hukum*, (Jakarta: Yayasan Obor Indonesia), 2007, hlm 148-149

Kedua syarat tersebut diatas bersifat kumulatif, artinya apabila salah satu syarat tidak dipenuhi, maka hak atas tanah tersebut tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan⁶⁴.

3. Objek dan Subjek Hak Tanggungan

Adapun objek-objek hak tanggungan sebagai berikut⁶⁵ :

- a. Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan (Pasal 25,33 dan 39 UUPA)
- b. Hak Pakai atas tanah negara, yan menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dappat dipindahtangankan. Hak pakai dapat dijadikan objek HT bukan merupakan perubahan UUPA, melainkan penyesuaian ketentuannya dengan perkembangan Hak Pakai itu sendiri serta kebutuhan masyarakat. Selain itu dengan ditunjuknya Hak Pakai tersebut sebagai objek HT, bagi para pemegang haknya, yang sebagian terbesar terdiri atas golongan ekonomi lemah yang tidak berkemampuan untuk mempunyai tanah dengan hak milik atau hak guna bangunan, menjadi terbuka kemungkinannya untuk memperoleh kredit yang diperlukannya.
- c. Bangunan Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berdiri diatas tanag hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai yang diberikan oleh negara (Pasal 27 jo UU 16/1985)

⁶⁴ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2019), hlm 412

⁶⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, (Jakarta: Djambatan) 2008, hlm 423

Untuk dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak jaminan atas tanah, benda yang bersangkutan harus memenuhi berbagai syarat, yaitu⁶⁶ :

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
- b. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual;
- c. Termasuk hak yang didaftar menurut peraturan tentang pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus dipenuhi “syarat publisitas”
- d. Memerlukan penunjukan khusus oleh suatu undang-undang

Sedangkan subjek dalam hak tanggungan diantaranya⁶⁷:

- a. Pemberi hak tanggungan. Adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan itu dilakukan, karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarkannya hak tanggungan, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan diharuskan ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku tanah hak tanggungan⁶⁸. Dimana kewajiban pemberi hak tanggungan (debitur) adalah⁶⁹ :

- 1) Utangnya wajib dibayar

⁶⁶ *Ibid*, hlm 22

⁶⁷ Andrian Sutedi, *Op. Cit.*, hlm 54

⁶⁸ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan (Edisi Revisi dengan UUHT)*, (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro), 2008, hlm 62

⁶⁹ Mariam Darus Badzuzaman, *Serial Hukum Perdata Buku Kedua: Kompilasi Hukum Jaminan*, (Bandung: Mandar Maju), 2009, hlm 51

- 2) Sebagai jaminan pembayaran, debitur meyerahkan benda tertentu untuk dibebani dengan hak tanggungan yang jika diberi hak tanggungan cidera janji benda itu dapat dijual sebagai pelunasan piutangnya
 - 3) Benda yang diperuntukkan sebagai hak tanggungan sudah ada pada saat pendaftaran.
- b. Pemegang hak tanggungan. Adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Yang dapat menjadi subjek hak tanggungan selain warga negara Indonesia, dengan ditetapkannya Hak Pakai atas Tanah Negara sebagai salah satu objek Hak Tanggungan, bagi warga negara asing juga dimungkinkan untuk dapat menjadi subjek hak tanggungan apabila memenuhi syarat. Demikian juga jika warga negara asing tersebut mengajukan permohonan kredit dengan Hak Pakai atas Tanah Negara sebagai jaminan, harus dengan Hak Pakai atas Tanah Negara sebagai jaminan, harus memenuhi persyaratan diantaranya⁷⁰ :

- 1) Sudah tinggal di Indonesia dalam waktu tertentu
 - 2) Mempunyai usaha di Indonesia
 - 3) Kredit itu dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah negara republic Indonesia
4. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

⁷⁰ Putri Ayu Winarsani, *Op.Cit.*, hlm 133

Tatacara pemberian Hak Tanggungan merupakan kunci terjadinya proses pelimpahan kepada pihak ketiga, karena didalamnya terdapat janji pelunasan utang⁷¹. Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan :

- a. Pembebanan Hak Tanggungan didahului dengan perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang piutang yang dijamin pelunasannya, yang merupakan perjanjian pokoknya. Hal ini adalah sebagai mana tersebut dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) yang menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai mana jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan. Menurut ketentuan Pasal 10 ayat (2) UUHT pemberian Hak Tanggungan yang wajib dihadiri oleh pemberi Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan dan dua orang saksi, dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai peraturan Perundang-undangan yang berlaku. APHT yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan akta otentik (Penjelasan Umum angka 7 UUHT). Dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT disebutkan hal-hal yang wajib dicantumkan dalam APHT, yaitu:

⁷¹ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika), 2008, hlm 191-192

- 1) Nama dan identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
 - 2) Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada angka 1, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia. Penunjukan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dan meliputi juga nama dan identitas debitur yang bersangkutan;
 - 3) Nilai tanggungan;
 - 4) Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan⁷²
- b. Apabila perjanjian pembebanan Hak Tanggungan telah dibuat, langkah selanjutnya melakukan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor pertanahan sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan melalui beberapa tahapan hingga dikeluarkannya sertifikat hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota⁷³. Pendaftaran tersebut hukumnya wajib, karena menentukan lahirnya Hak Tanggungan yang bersangkutan. Ini berarti bahwa sejak tanggal itulah kreditor menjadi pemegang hak tanggungan, dengan kedudukan yang diutamakan⁷⁴. Selain itu

⁷² Luh Putu Rina Laksmi Putri dan I Wayan Novy Purwanto, *Proses Pembebanan Hak Tanggungan Pada Sertifikat Hak Milik Dalam Perikatan Jaminan Kredit*, dalam <http://download.garuda.ristekdikti.go.id/article.php?article=1334039&val=907&title=PROSES%20PEMBEBANAN%20HAK%20TANGGUNGAN%20PADA%20SERTIFIKAT%20HAK%20MILIK%20DALAM%20PERIKATAN%20JAMINAN%20KREDIT>, diakses pada tanggal 20 Desember 2020

⁷³ Rudi Indrajaya dan Ika Ikmassari, *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang*, (Jakarta: Visimedia, 2016), hlm 2

⁷⁴ Arban, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm 219

Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur tentang jaminan Hak Atas Tanah yang belum di daftarkan, dalam penjelasan Pasal 10 ayat (3) disebutkan Yang dimaksud dengan hak lama adalah hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan. Syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah syarat-syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Mengingat tanah dengan hak sebagaimana dimaksud di atas pada waktu ini masih banyak, pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah itu dimungkinkan asalkan pemberiannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum besertifikat untuk memperoleh kredit. Disamping itu, kemungkinan di atas dimaksudkan juga untuk mendorong pensertifikatan hak atas tanah pada umumnya. Dengan adanya ketentuan ini berarti bahwa penggunaan tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis masih dimungkinkan sebagai agunan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Ketentuan ini menunjukkan bagaimana caranya untuk meningkatkan pemberian agunan tersebut menjadi Hak Tanggungan

C. Pendaftaran Tanah

Pasal 19 UUPA telah menetapkan ketentuan tentang pendaftaran tanah sebagai berikut :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut meliputi :
 - a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri Agraria.
 - d. Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang berkaitan dengan pendaftaran tanah termasuk pada point a diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut⁷⁵.

Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (Bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan(atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin *Capistratum* yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah romawi. Dalam arti yang tegas *Cadastre* adalah *record* pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, cadaster merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi

⁷⁵ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Dan Konversi Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, (Bandung: PT. Alumni), 1988, hlm 1

dari tersebut dan juga sebagai rekaman yang berkesinambungan dari hak atas tanah⁷⁶. Menurut Maria Sumardjono, Kadaster merupakan suatu daftar yang melukiskan semua persil tanah yang ada dalam suatu daerah berdasarkan pemetaan dan pengukuran yang cermat. Sedangkan Subekti dan Tjitro Sudibyo, menyatakan Kadaster merupakan suatu lembaga yang ditugaskan menyelenggarakan pendaftaran tanah dengan maksud untuk menetapkan identifikasi tiap-tiap potongan tanah (persil) dan mencatat tiap-tiap pergantian pemilik (pemindahan hak milik) begitu pula hak-hak kebendaan yang membebani tanah-tanah itu, seperti hipotek, gadai tanah dan lain-lain. Juga hak kebendaan lain atas tanah, hak guna bangunan, hak guna usaha dan lain-lain. Sedangkan Boedi Harsono, menyatakan bahwa pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengelolaan, penyimpanan dan penyajian bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya. Effendi Perangin menjelaskan bahwa pendaftaran tanah meliputi: 1) Pengukuran, pemetaan dan pembukuan yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat ukur, dari peta dan pendaftaran surat ukur dapat diperoleh kepastian luas dan batas tanah yang bersangkutan; 2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut termasuk dalam hal ini pendaftaran atau pencatatan daripada

⁷⁶ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju), 1999, hlm 118-19

hak-hak lain (baik hak atas tanah maupun jaminan) serta beban-beban lainnya yang membebani hak-hak atas tanah yang didaftarkan itu; dan 3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang menurut Pasal 19 ayat 2 berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Dengan demikian 'cadaster' adalah merupakan alat yang tepat memberikan uraian dan identifikasi dari tanah tersebut dan juga sebagai continuous recording (rekaman yang berkesinambungan) daripada hak atas tanah. Pendaftaran tanah adalah perbuatan mendaftarkan tanah yaitu bumi dalam arti permukaan bumi paling atas yang dimanfaatkan untuk tanah garapan, tanah pertanian dan tanah perkebunan serta tanah pertanian untuk menciptakan suatu catatan/tulisan yang diatur bersusun yang dapat digunakan untuk tujuan-tujuan tertentu⁷⁷.

Pasal 1 angka 1 Peraturan pemerintah No.24 Tahun 1997 diberikan rumusan mengenai pengertian pendaftaran tanah, yakni rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaniya⁷⁸. Data yang dihimpun meliputi dua macam, yaitu : 1) data fisik mengenai tanahnya: lokasi, batas-batasnya,

⁷⁷ I Gusti Nyoman Guntur, *Pendaftaran Tanah*, (Yogyakarta: STPN Press), 2014, hlm 8

⁷⁸ Boedi Harsono, *Op., Cit*, hlm 474

luasnya bangunan dan tanaman yang ada di atasnya, 2) data yuridis mengenai haknya: apa nama haknya, siapa yang memegang hak itu, apakah ada atau tidak ada hak pihak lain⁷⁹. Definisi pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang hanya meliputi : Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat⁸⁰.

1. Asas dan tujuan Pendaftaran Tanah

a) Asas-asas pendaftaran tanah

Dalam pendaftaran tanah terdapat asas yang harus menjadi patokan dasar dalam melakukan pendaftaran tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 PP24/1997, bahwa pendaftaran tanah dilakukan berdasarkan asas⁸¹:

- 1) Asas Sederhana
- 2) Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- 3) Asas Aman

⁷⁹I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Pendaftaran Dan Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika), 2019, hlm 14

⁸⁰M. Yamin Lubis dan A. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung:Mandar Maju), 2008, hlm 15

⁸¹I Dewa Ayu Widyani, *Kepastian Hukum Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah Di Indonesia Menurut Uu Ri Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria*, *Jurnal Hukum tô-râ*, Vol. 1 No. 3, Desember 2015, hlm 203

Asas ini untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan dengan teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuannya.

4) Asas Terjangkau

Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

5) Asas Mutakhir

Asas ini menghendaki kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

6) Asas Terbuka

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota

Menurut Sudikno Mertokusumo, pendaftaran tanah menganut asas publisitas dan spesialitas.

- 1) Asas Spesialitas. Pendaftaran hak-hak atas tanah dilakukan dengan mencatat dengan rinci identitas subjek pemilik dan objek haknya, termasuk cara perolehannya, riwayat peralihan dan pembebanan haknya serta royanya. Kemudian objeknya juga disebutkan jenis haknya, lamanya umur haknya dan dalam daftar surat ukur digambarkan secara rinci luas dan batas-batasnya. Kesemuanya itu tidak dapat dilepaskan dari upaya UUPA untuk memberikan kepastian hukum atas hak-hak atas tanah.
- 2) Asas Publisitas. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan serta pembebanannya dilakukan dengan mencatatnya dalam buku tanah yang disediakan di kantor pertanahan, yang pada dasarnya terbuka untuk umum. Maksud asas publisitas pada pendaftaran tanah adalah, bahwa dengan membayar sejumlah uang tertentu, orang bisa melihat buku tanah dan dari buku tanah bisa diketahui ciri-ciri daripada tanah yang bersangkutan, baik mengenai subjek maupun objek haknya. Jadi dari pendaftaran suatu hak, dihubungkan dengan asas publisitas yang berlaku atas pendaftaran hak tersebut⁸².

b) Tujuan pendaftaran tanah

⁸² J.Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti), 1997, hlm 43-44

Adapun tujuan pendaftaran hak atas tanah adalah untuk member kebenaran dan kepastian hak atas tanah tersebut baik dari segi peralihan atas tanah atau sebagian jaminan bagi penerima hak tanggungan, dalam melakukan pendaftaran tersebut tidak perlu mengulangi dari awal setiap adanya peralihan hak. Pendaftaran tanah untuk penyederhanaan atas alas hak yang berhubungan dengan ketelitian dan kepastian hak tidak diragukan lagi⁸³. Selain itu tujuan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Hal ini dilakukan bagi kepentingan pemegang hak atas tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan bahwa dialah yang berhak atas suatu bidang tanah tertentu, melalui pemberian sertifikat hak atas tanah. Selanjutnya bagi pihak-pihak yang berkepentingan agar mereka dengan mudah memperoleh keterangan yang diperlukan. Dengan dinyatakannya data fisik dan data yuridis yang disajikan di Kantor Pertanahan yang berlaku terbuka bagi umum dimana keterangan diberikan dalam bentuk Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT). Kepastian hukum yang dimaksud dalam kegiatan pendaftaran tanah diatas antara lain⁸⁴ :

- 1) Kepastian hukum mengenai orang atau badan yang menjadi pemegang hak (subjek Hak);
- 2) Kepastiah hukum mengenai lokasi, batas, serta luas suatu bidang tanah hak (subjek Hak); dan

⁸³ Bambang Sugianto, *Pendaftaran Tanah Adat Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Di Kabupaten Kepahiang*, Jurnal Panorama Hukum, Vol 2 No.2 Desember 2017, hlm 137

⁸⁴ Aartje Tehupeiory, *Op., Cit*, hlm 9

3) Kepastian hukum mengenai haknya.

Menurut A.P. Parlindungan bahwa pendaftaran tersebut bukan hanya untuk kepastian hukum tetapi juga untuk perlindungan hukum bagi para pemiliknya. Tertib administrasi berarti juga bahwa seluruh berkas-berkas dari Kantor Pertanahan tersebut harus sudah tersimpan dengan baik dan teratur sehingga mudah sekali jika akan mencari suatu data yang diperlukan, terbukti dari adanya sejumlah buku-buku yang tersedia dalam menunjang pendaftaran tersebut⁸⁵.

2. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Dimana kegiatan pendaftaran tanah meliputi :

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik. Secara umum data yang dikumpulkan dalam rangka pendaftaran tanah adalah data fisik dan data yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta benda-benda lain yang membebaninya. Pengumpulan dan pengolahan data fisik identik dengan kegiatan pengukuran dan pemetaan. Penerbitan sertifikat tidak bisa dilepaskan

⁸⁵ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju), 1999, hlm 79

dengan data fisik, yaitu untuk memperoleh data mengenai ukuran dan orientasi arah bidang tanah serta lokasi⁸⁶.

- b. Pembuktian hak dan pembukuannya. Sebelum dilakukan pendaftaran tanah, pihak yang mengklaim tanahnya harus membuktikan terlebih dahulu hak atas tanahnya. Mengingat banyaknya sumber data yuridis, maka harus ditempuh pembuktian hak melalui prosedur dan ketentuan yang berlaku. Pembukuan hak adalah pencatatan data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya dalam suatu daftar. Dalam pembukuan hak dapat disebutkan pembatasan yang terkait dengan pemindahan hak, penggunaan tanah menyangkut garis sempadan pantai dan pembatasan penggunaan tanah hak dalam kawasan lindung⁸⁷
- c. Penerbitan sertifikat. Tanda bukti hak atas tanah yang telah didaftarkan adalah sertifikat tanah. Pengertian sertifikat tanah menurut PP No 24 Tahun 1997 adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan⁸⁸.
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis. Data fisik dan data yuridis tersimpan dalam bentuk daftar umum yang terdiri dari peta

⁸⁶ Waskito dan Hadi Arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia Edisi Pertama*, (Jakarta: Prenadamedia Group), 2029, hlm 36

⁸⁷ *Ibid*, Hlm 41

⁸⁸ *Ibid*, Hlm 42

pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Masyarakat yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan di dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah secara isual atau secara tertulis. Khusus daftar nama hanya terbuka bagi instansi pemerintah tertentu untuk keperluan pelaksanaan tugasnya. Permohonan permintaan informasi daftar nama tersebut harus mendapat persetujuan dari Kepala Kantor Pertanahan. Informasi tertulis tentang data fisik dan data yuridis mengenai sebidang tanah diberikan dalam bentuk Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)⁸⁹.

- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen . dokumen-dokumen yang disimpan di Kantor Pertanahan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh menteri adalah⁹⁰ :
- 1) Dokumen-dokumen menyangkut bidang tanah sebagai bagian tidak terpisahkan dari daftar umum
 - 2) Peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, daftar nama

Adapun sistem pendaftaran tanah pertama kali ada 2 sistem yakni :

- a. pendaftaran tanah secara sistematis, dimana kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum di daftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Sistem ini dilakukan oleh pemerintah terhadap semua objek pendaftaran tanah

⁸⁹ *Ibid*, hlm 43

⁹⁰ *Ibid*, Hlm 44

sebagaimana yang ditentukan Pasal 9 ayat (1) PP no. 24 Tahun 1997 dan hanya dapat dilakukan oleh pemerintah terhadap tanah yang belum didaftarkan dalam suatu wilayah

- b. Pendaftaran tanah secara sporadis dijelaskan pada Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individu atau massal⁹¹.

Kegiatan selanjutnya adalah kegiatan Pemeliharaan data pendaftaran tanah atau pun selalu ada pemuktahiran pendaftaran tanah, yang meliputi continuous recording, yaitu setiap mutasi, pengikatan hak tanggungan dan pendirian hak baru harus terus terekam, dan segala hal-hal yang berkaitan dengan tanah tersebut⁹².Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terbagi menjadi 2:

- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, terdiri dari: pemindahan hak, pemindahan hak dengan lelang, peralihan hak karena pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi, pembebanan hak, dan lain-lain
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, terdiri dari: perpanjangan jangka waktu hak atas tanah, pemecahan, pemisahan

⁹¹ Jimmy Joses Sembiring, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, (Jakarta: Visimedia), 2010, hlm 27

⁹² A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia, Op.Cit*, hlm 89

dan penggabungan bidang tanah, pembagian hak bersama, hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, peralihan dan hapusnya hak tanggungan, perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan, perubahan nama⁹³.

D. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Jabatan PPAT pertama kali dikenal dalam PP No 10 Tahun 1961, yang merupakan pelaksanaan langsung dari Pasal 19 UUPA. Pada tahun 1998 berkaitan dengan PPAT diatur khusus dalam PP No 37 Tahun 1998 dan perubahannya dalam P No. 2 Tahun 2016, sedangkan berkaitan dengan akta dituangkan dalam Perkaban No 3 Tahun 1997 beserta perubahannya dituangkan dalam Perkaban No.8 Tahun 2012. Lahirnya jabatan PPAT sendiri merupakan implikasi dari sistem hukum pertanahan di Indonesia, yang mencabut segala ketentuan berkaitan dengan pertanahan, baik AW, AB, maupun BW, sehingga diperlukan jabatan khusus untuk menuangkan perjanjian perbuatan hukum khusus tentang pertanahan dalam suatu akta, disamping jabatan notaris yang telah lebih dahulu lahir sebelum PPAT.

Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akat-akta tanah tertentu. Pasal 1 angka 1 Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyebutkan bahwa yang dimaksud

⁹³Wibowo T. Tunardi, *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah*, https://www.jurnalhukum.com/pelaksanaan-pendaftaran-tanah/#Pemeliharaan_data_pendaftaran_tanah, diakses pada tanggal 1 Januari 2021

dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Pasal 1 angka 1 PERKABAN no 1 tahun 2006 menyebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak-hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun⁹⁴. Pejabat pembuat Akta Tanah merupakan pejabat umum yang menjadi mitra instansi BPN guna membantu menguatkan/mengukuhkan setiap perbuatan hukum atas bidang tanah yang dilakukan oleh subjek hak yang bersangkutan yang ditungkan dalam suatu akta autentik. PPAT dibagi ke dalam tiga kategori⁹⁵:

- a. PPAT Biasa, yaitu PPAT yang diangkat untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta, yang memenuhi syarat tertentu (dapat merangkap sebagai notaris, konsultan atau penasihat hukum)
- b. PPAT sementara, yaitu PPAT yang diangkat untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT (camat atau kepala desa)
- c. PPAT Khusus, yaitu PPAT yang diangkat untuk melayani pembuatan akta tertentu atau untuk golongan masyarakat tertentu (Keala Kantor Petanahan).

1. Kewenangan ppat

⁹⁴ Leny Agustan dan Khairuknas, *Tata Kelola Kantor Notaris/PPAT*, (Yogyakarta: UII Press), 2018, hlm 5

⁹⁵ Budi Untung, *22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*, (Yogyakarta: Andi Offset), hlm 27

PPAT diberi wewenang untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun, atau membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan dasar pendaftarannya (Pasal 1 angka 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 jo Pasal 1 angka 24 PP 24 Tahun 1997). Khusus berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah yang terletak di dalam daerah kerjanya⁹⁶. Selain itu kewenangan PPAT sebagai pejabat yang berwenang untuk mendaftarkan Hak Tanggungan secara elektronik sebagaimana diatur dalam Pasal 10 PM ATR/BPN NO 5 Tahun 2020 adalah untuk mengunggah persyaratan permohonan dalam bentuk dokumen elektronik yang terdiri dari Kartu Tanda Penduduk (KTP) Debitur, Kartu Keluarga (KK) Debitur, Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pemberi Persetujuan, Kartu Keluarga (KK) Pemberi Persetujuan, Kartu Tanda Penduduk (KTP) Saksi-Saksi, Surat Kuasa membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Perjanjian Kredit, Sertipikat Hak Atas Tanah, dan Foto copy Pajak Bumi dan Bangunan. Mengenai kewenangan khusus PPAT diatur dalam Pasal 9 ayat (5) PM ATR/BPN No 5 Tahun 2020 dimana untuk menggunakan layanan sistem Hak Tanggunga secara eelektronik, PPAT

⁹⁶ *Ibid*, hlm 29

hanya berwenang mendaftarkan Pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan⁹⁷.

2. Tugas PPAT

Adapun tugas dari PPAT dituangkan dalam Pasal 2 ayat (1) PP No 24 Tahun 1997, yakni membantu sebagian kegiatan pendaftaran dalam kaitannya dengan pembuatan akta sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun⁹⁸.

PPAT antara lain juga bertugas untuk membuat akta hak tanggungan, yang wewenangnya bersumber dari ketentuan-ketentuan di bidang hukum pertanahan dan undang-undang hak tanggungan. Dalam konteks ini PPAT dapat berupa notaris yang juga diangkat sebagai PPAT ataupun PPAT yang diangkat dari bukan notaris. Bahkan, terdapat pula PPAT sementara yakni camat wilayah kecamatan dari tempat tanah yang dialihkan atau dijaminakan tersebut berada. Para camat secara *ex officio* menjadi PPAT sementara⁹⁹.

3. Peran PPAT dalam pendaftaran HT dan tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah berperan penting dalam proses pendaftaran tanah. Peran dari Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota untuk melaksanakan kegiatan dalam proses pendaftaran tanah. Ketentuan yang mengatur mengenai

⁹⁷ Shirley Zerlinda Anggraeni dan Marwanto, *Kewenangan dan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik*, Jurnal Acta Comitatus Vol 5 No 2 Agustus 2020, hlm 207

⁹⁸ Winahyu Erwiningsih dan Fakhriyasa Zalili Sailan, *Hukum Agraria Dasar-Dasar Dan Penerapannya Di Bidang Pertanahan*, (Yogyakarta: FH UII Press), 2019, hlm 190

⁹⁹ Munir Fuady, *Op. cit.*, hlm 37

Pejabat Pembuat Akta Tanah terdapat dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu pada Pasal 1 Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh menteri. Pada Pasal 2 untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil menteri dapat menunjuk Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara¹⁰⁰. Selain itu peran PPAT memiliki peranan penting yang di berikan oleh Undang – Undang untuk membuat akta otentik yang di perlukan dalam pendaftaran Hak Tanggungan, peranan PPAT dalam Hak Tanggungan ialah membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)¹⁰¹. Mengenai akta otentik untuk pembebanan hak tanggungan yaitu Akta Pemberian Hak Tanggungan yang di buat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan suatu tujuan untuk pembebanan hak tanggungan pada jaminan. Sesuai dengan sifat *Accecoir* dari Hak Tanggungan, Maka pembebanan Hak Tanggungan didahului dengan perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang piutang yang dijamin pelunasannya, yang merupakan perjanjian pokoknya. Hal ini adalah sebagaimana tersebut dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa “Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagaimana jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan”. Menurut ketentuan Pasal 10 ayat (2) UUHT yang menyatakan bahwa “Pemberian

¹⁰⁰ Leny Agustan dan Kairulnas, *Op.,Cit*, hlm 8

¹⁰¹ Maria Nadea Ambarsari dan I Gusti Ngurah Darma Laksana, Peranan Notaris/Ppat Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Gianyar, artikel

Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT yang dibuat oleh PPAT sesuai peraturan Perundang-undangan yang berlaku”. Pemberian Hak Tanggungan yang wajib dihadiri oleh pemberi Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan dan dua orang saksi. APHT yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan akta otentik (Penjelasan Umum angka 7 UUHT)¹⁰².

E. Kreditur

Dalam hak tanggungan pihak yang penerima hak tanggungan ialah kreditur, dalam hal ini biasanya adalah bank. Pasal 1 angka 2 UU Perbankan Indonesia 1992 menetapkan pengertian bank sebagai berikut: “Bank adalah badan usaha uang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan yang menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”¹⁰³. Dari pengertian tersebut jelaslah bahwa bank berfungsi sebagai *financial intermediary* dengan usaha utama menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat serta memberikan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran. Dua fungsi itu tidak bisa dipisahkan. Sebagai badan usaha, bank akan selalu berusaha mendapatkan keuntungan yang sebesar-besarnya dari usaha yang dijalankannya. Sebaliknya sebagai lembaga keuangan, bank

¹⁰² I Gede Etha Prianjaya, Pemberian Kredit Bank Dengan Jaminan Hak Guna Bangunan Yang Jangka Waktunya Telah Berakhir Sedangkan Perjanjian Kreditnya Belum Berakhir, Jurnal Acta Comitas (2017) 1, hlm 134

¹⁰³ M bahsan, *Op., Cit*, hlm 75

mempunyai kewajiban pokok untuk menjaga kestabilan nilai uang, mendorong kegiatan ekonomi, dan perluasan kesempatan kerja¹⁰⁴.

Dalam penyaluran kredit, seperti yang ditentukan pada asal 8 ayat (1) UU Perbankan, dimana bank harus hati-hati dalam memilih nasabah debiturnya dan mengalokasikan dana kredit pada jenis usaha yang memiliki prospek baik. Jadi bank harus melakukan analisis mendalam terlebih dahulu terhadap nasabah agar mempunyai kepercayaan pada nasabah atas itikad baik dan kemampuannya dalam pengembalian kreditnya sesuai perjanjian¹⁰⁵. Bank mempunyai fungsi lain yaitu sebagai lembaga kepercayaan (agent of trust), agen pembangunan (agent of development) dan lembaga pelayanan (agent of services). Bank merupakan lembaga kepercayaan karena aktifitas pokoknya sebagai penghimpun dana erat kaitannya dengan kepercayaan masyarakat. Bank merupakan agen pembangunan berkaitan erat dengan fungsi intermediasi bank, karena hasil penghimpunan dana bank sangat diperlukan untuk menjalankan perekonomian nasional dengan jalan penyaluran kredit pada sektor-sektor yang produktif termasuk pembangunan nasional. Sehingga bank sebagai agen pembangunan, selain penyaliran kredit untuk pembiayaan pembangunan fisik juga termasuk untuk melaksanakan pembangunan ekonomi nasional dalam rangka untuk mencapai sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat. Dalam hal bank sebagai lembaga pelayanan, erat sekali kaitannya dengan fungsi intermediasi karena bank memberikan pelayanan

¹⁰⁴ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama), 2003, hlm 59

¹⁰⁵ Andika Persada Putera, *Hukum Perbankan Analisis Mengenai Prinsip, Produk, Risiko Dan Manajemen Risiko*, (Surabaya: Scopindo), 2019, hlm 4

jasa perbankan pada masyarakat sesuai kebutuhan dan aktivitas ekonominya, yaitu layanan pembayaran pada pihak ketiga dan pengiriman uang, jasa penitipan dokumen pada SDB (save deposit box), termasuk dalam pemberian jasa berupa jaminan bank (bank garansi), dan lain-lain.

Semua pelaksanaan kegiatan pelayanan bank ini bertujuan untuk mendukung pelaksanaan perekonomian nasional agar berjalan lancar dan semakin tumbuh dan berkembang. Jadi dapat dikatakan bahwa peran bank sebagai lembaga pelayanan dalam pemberian jasa bank terutama jasa pembayaran ataupun pengiriman uang berkaitan erat dengan kebutuhan pada industry ekonomi guna menjalankan aktivitas ekonominya¹⁰⁶. Saat pemberian kredit, bank pada dasarnya menggunakan suatu analisis pemberian kredit yang dikenal dengan Prinsip 5C atau Fives of Credit, diantaranya¹⁰⁷:

1. Penilaian terhadap *Character* atau watak, sifat, pribadi para nasabah, dalam hal pemberian kredit. Penilaian ini dimaksudkan guna mengetahui itikad baik yang dimiliki oleh nasabah atau kejujuran yang dimiliki oleh calon debitur, sehingga apabila terjadi masalah kredit pihak bank tidak disulitkan dalam resiko di kemudian hari.
2. penilain terhadap *capacity* atau kemampuan calon debitur, bank menilai kemampuan yang dimiliki oleh nasabah seperti usaha yang dimiliki, manajemen yang dilakukan untuk suatu usahanya, sehingga bank mampu memberikan kepercayaan kepada nasabahnya untuk dapat melunasi

¹⁰⁶ *Ibid*, hlm 20

¹⁰⁷ I Made Adi Guntara dan Ni Made Ari Yuliartini Griadhi, Penerapan Prinsip 5c Sebagai Upaya Perlindungan Terhadap Bank Didalam Menyalurkan Kredit, karya ilmiah, FH Udayana, hlm 8

pinjamannya sesuai dengan jangka waktunya. Apabila usaha yang dimiliki kecil tentu hal tersebut dapat dikatakan tidak layak diberikan kredit dengan skala yang cukup besar, demikian juga bila usaha bisnisnya atau kinerja yang dimiliki menurun, maka pemberian kredit semestinya tidak diberikan.

3. Penilaian terhadap *Capital* atau Modal dimana pihak bank harus melakukan penilaian terhadap modal yang dimiliki oleh pemohon kredit atau calon debitur, penilaian ini tidak hanya didasarkan pada besar atau kecilnya modal yang dimiliki oleh pihak debitur saja melainkan memfokuskan pada distribusi modal ditempatkan oleh pengusaha tersebut sehingga sumber yang telah ada dapat dijalankan secara efektif
4. Penilaian terhadap *Collateral*, atau bentuk penilaian terhadap agunan, dimana prosedur untuk melakukan pinjaman ke bank yaitu seorang debitur diperlukan sebuah jaminan untuk persetujuan pemberian kredit yang merupakan sebuah sarana pengaman bagi bank atas resiko yang mungkin terjadi atau wanprestasi di kemudian hari, seperti halnya kredit macet, jaminan yang dijamin haruslah berkualitas tinggi sebesar jumlah pinjaman yang dipinjam oleh debitur. Agunan yang diberikan pemohon kredit mutlak harus dianalisis secara yuridis dan ekonomis apakah layak dan memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh pihak bank.
5. Penilaian terhadap *condition of economy* dimana bank melakukan penilaian terhadap prospek usaha nasabah debitur, bank harus mengetahui kondisi ekonomi secara umum dan kondisi sektor usaha pemohon kredit

perlu memperoleh perhatian dari bank untuk memperkecil risiko yang mungkin terjadi diakibatkan oleh kondisi ekonomi tersebut.



BAB III

IMPLIKASI HUKUM DAN PENERAPAN UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN TERHADAP PERATURAN PELAYANAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK

1. Implikasi Hukum Peraturan Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik Terhadap PPAT Dan Kreditur

Hak tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah guna pelunasan utang yang kedudukan krediturnya diutamakan daripada kreditur lain. Kreditur Hak Tanggungan merupakan kreditur *preference* yaitu kreditur yang didahulukan dalam mendapatkan pelunasan utang dan berhak mengeksekusi secara langsung dengan lembaga parate eksekusi, sehingga apabila debitur cidera janji, kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dapat menjual obyek Hak Tanggungan melalui penjualan dimuka umum atau pelelangan¹⁰⁸. Pentingnya pendaftaran hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut, sehingga terpenuhinya asas publisitas yang mana membawa pengaruh penting terhadap perjanjian jaminan kebendaan yang dibuat oleh debitor dan kreditur. Pemenuhan asas publisitas mengakibatkan bahwa perjanjian jaminan kebendaan tersebut tidak sekedar berlaku dan mengikat para pihak saja, tetapi juga akan mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian

¹⁰⁸IGA Gangga Santi Dewi dan Mira Novana, *Kebijakan Penjaminan Tanah Melalui Hak Tanggungan di Indonesia (Studi Penjaminan Hak Tanggungan Elektronik di Kabupaten Badung Provinsi Bali)*, Jurnal Law, Development & Justice Review No.1 Vol 3 Mei 2020, hlm 58

hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan, jika telah didaftarkan di kantor pertanahan sehingga terbuka dan diketahui oleh umum¹⁰⁹.

Berkaitan dengan pendaftaran jaminan Hak Tanggungan, pada tanggal 21 Juni 2019 pemerintah melalui Menteri ATR/BPN menerbitkan “Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik”. Yang menurut Pasal 1 ayat (7) PM ATR/BPN No 5 Tahun 2020 bahwa Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang selanjutnya disebut Pelayanan HT-el adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Hal ini sebagai perwujudan dari Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik. Sistem elektronik berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik adalah serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan Informasi Elektronik. Namun peraturan ini hanya berjalan satu tahun, pada tanggal 8 Juli 2020 PM ATR/BPN no 9 tahun 2019 di cabut dan diganti dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang

¹⁰⁹ Nadia Imanda, Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, Jurnal Notarie Vol. 3 No. 1, Februari 2020, hlm 161

Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang berdasarkan Pasal 38 Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan yakni 8 April 2020.

Adapun perbedaan materi muatan dari kedua Peraturan Menteri tersebut adalah pada PM ATR/BPN No 9 Tahun 2019 pelayanan pendaftaran hak tanggungan dengan sistem elektronik menjadi sebuah pilihan, para kreditur dan PPAT diberi pilihan dengan menggunakan sistem elektronik atau menggunakan manual (konvensional). Disamping itu terdapat ketentuan objek jaminan yang diharuskan milik atau atas nama debitur, sehingga apabila objek jaminan hak tanggungan bukan atas nama debitur dilakukan secara manual. Sedangkan PM ATR/BPN No 5 Tahun 2020 pelayanan pendaftaran hak tanggungan diwajibkan melalui sistem elektronik di website htel.atrbpn.go.id dan juga terhadap objeknya tidak lagi hanya atas nama debitur tetapi objek yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan sehingga diperbolehkan menggunakan kepemilikan pihak ketiga.

Dengan diterbitkannya permen tersebut merupakan langkah maju Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional dalam mempermudah masyarakat untuk mendapatkan pelayanan dari kementerian tersebut dengan memanfaatkan perkembangan teknologi¹¹⁰ dan juga diharapkan dengan HT-el ini akan mengurangi 40 persen antrean yang ada di loket kantor pertanahan, akan mengurangi potensi fraud, mengurangi

¹¹⁰<http://pusdiknas.com/workshop-nasional/>, *Kebijakan Dan Implementasi Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Berdasarkan Permen Atr No. 9 Tahun 2019*, diakses pada tanggal 18 Desember 2020

warkah yang selama ini menumpuk di kantor pertanahan, dapat memberikan kepastian waktu dan juga kepastian biaya kepada masyarakat¹¹¹, Namun hal ini tidak sebanding dengan PPAT dan juga bank (pihakkreditur) karena para PPAT dan juga Bank masih menyimpan warkah para debitur¹¹².

Selain itu penerbitan peraturan menteri ini berkaitan dengan diberlakukannya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 7 Tahun 2019 tentang perubahan kedua atas Peraturan Menteri ATR/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PM ATR/BPN 7/2019), yang mana pada Pasal 192A ayat (1) menyebutkan bahwa Penyelenggaraan tata usaha pendaftaran tanah dapat dilaksanakan melalui Sistem Elektronik. Maka hal ini menjadi pendukung pada Pasal 33 ATR/BPN No 5 Tahun 2020 :

Pasal 33

- (1) Kantor Pertanahan wajib melaksanakan pelayanan hak tanggungan secara elektronik paling lambat 3 (tiga) bulan sejak berlakunya Peraturan Menteri ini.*
- (2) Setelah jangka waktu 3 (tiga) bulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelayanan Hak Tanggungan hanya dapat dilakukan secara elektronik.*

Hal ini merupakan sikap dan keseriusan Kementerian ATR/BPN untuk mengubah paradigam pelayanan pertanahan yang dianggap sulit, berbelit dan

¹¹¹*loc.cit.*, “Hak Tanggungan Elektronik berlaku Nasional, ATR Hapus Cara Konvensional”

¹¹²Wawancara bersama Ibu Dyah Maryulina Budi Mumpuni SH, di kantor Notaris dan PPAT Dyah Maryulina Budi Mumpuni SH , pada tanggal 22 Desember 2020

berbiaya mahal menjadi pelayanan pertanahan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan, dan terjangkau dalam rangka pelayanan publik dan untuk menyesuaikan perkembangan hukum dan menjadi terobosan baru terhadap sistem pertanahan di Indonesia dimana sebelumnya sistem tata usaha pendaftaran tanah yang dilakukan secara manual, kini serentak dilakukan hanya secara elektronik, sehingga berimplikasi terhadap perubahan dalam bentuk fisik sertifikat Hak Tanggungan dimana hanya selembor kertas sertipikat Hak Tanggungan serta catatan pembebanan Hak Tanggungan yang dilekatkan pada sertipikat hak atas tanah untuk menjadi satu kesatuan dengan sertipikat Hak Tanggungan. Dan dalam Sertifikat Hak Tanggungan tidak lagi dibubuhkan tandatangan kepala kantor pertanahan setempat, melainkan tanda *barcode* yang berisi seluruh informasi terkait Sertifikat Hak Tanggungan tersebut serta dapat digunakan mengecek hasil layanan dengan melakukan scan menggunakan aplikasi Sentuh Tanahku. Adapun contoh sertipikat Hak Tanggungan beserta catatan pembebanan Hak Tanggungan pada sertipikat hak atas tanah:



KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG /
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA

X79030

Edisi I (Pendaftaran Hak Tanggungan)
D208 : 2549/2019

DEMI Keadilan
BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN

Nomor : 00035/2019

Peringkat : Pertama

Dengan syarat - syarat seperti tertera dalam Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah
Nomor 010/PPAT/2019 Tanggal 11/11/2019 Yang dibuat oleh Elsa Gunawan

Untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah :

Rp 250.000.000

(Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)

Pemegang Hak Tanggungan

PT BANK MUAMALAT INDONESIA TBK

berkedudukan di Jakarta Selatan

Jenis dan Nomor Hak

No. Urut	Jenis Hak	Nomor Hak	Wilayah	Nilai Parsial
1	MILIK	00010	Kel. Setabudi, Kec. Setabudi	Rp 250.000.000

Beserta Benda Lain

Pemberian hak tanggungan tersebut di atas meliputi juga bangunan dan segala sesuatu yang
sekarang ada, tertanam, berdiri, termasuk tetapi tidak terbatas pada bangunan, Hasil
karya, tanaman, berdiri dan / atau diperoleh diatas maupun dibawah permukaan bidang - bidang tanah
itu yang dianggap satu kesatuan

telah diperiksa
sesuai dengan berkas permohonan

Ir. Gafarudin Bisri, S.H., M.Sc.
Kepala Kantor Pertanahan



Perhatian :

- Jika dokumen ini berbentuk elektronik yang diandatangani secara digital menggunakan sertifikat elektronik BSE.
- Dilarang melakukan transmisi, penyetaraan atau penggantian kepada pihak lain yang tidak terkait dengan transaksi ini.
- Kode QR akan menampilkan dokumen edisi yang terbaru.



1/1

B. BENTUK CATATAN PEMBEBANAN HT-EL PADA SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DAN HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN

HAK TANGGUNGAN/ CESSIE/ SUBROGASI/ROYA PARSIAL/ROYA *)	DI. ... Nomor Tanggal	Nama Kreditor	QR Code
..... **)	DI. ... Nomor Tanggal		

*) Pilih salah satu, menyesuaikan jenis Pelayanan Hak Tanggungan

**) Isian catatan berdasarkan jenis Pelayanan Hak Tanggungan

Penerbitan PM ATR/BPN NO 5 Tahun 2020 pun berimplikasi langsung pada perubahan mekanisme tugas PPAT dan pihak kreditur (Bank) dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan, karena PPAT dan kreditur adalah pihak-pihak yang menjadi pengguna layanan HT-el ini dan berperan penting dalam pendaftaran Hak Tanggungan. Adapun tahapan-tahapan yang dilakukan oleh PPAT dan Bank dalam pendaftaran Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

a. PPAT¹¹³:

- 1) Pihak kreditur/bank datang ke PPAT untuk dibuatkan APHT
- 2) Memvalidasi sertifikat/surat ukur objek jaminan Hak Tanggungan secara manual dan di cek ke sistem elektronik
- 3) Setelah seluruhnya valid, dibuatkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan dan di tandatangani oleh PPAT tersebut
- 4) Akta tersebut di scan
- 5) kemudian di upload bersamaan dengan dokumen-dokumen lain, seperti KTP, sertifikat objek jaminan HT, PNBP, Kuasa bank, SKMHT (jika dasarnya dari SKMHT), kedalam sistem HT-el
- 6) mengisi identitas debitur, jika terdapat persetujuan di lengkapi juga identitas orang yang menyetujuinya
- 7) download surat pengantar akta dan diserahkan kepihak kreditur/Bank

b. Bank¹¹⁴ :

¹¹³Wawancara dengan PPAT Kota Yogyakarta Rio Kustianto Wironegoro, SH., M.Hum di kantor Notaris dan PPAT Rio Kustianto Wironegoro, SH., M.Hum pada tanggal 14 Desember 2020

1. Pengguna HT-El mengajukan permohonan layanan melalui sistem layanan HT-El yang disediakan Kementerian
2. Pengguna HT-El bertanggung jawab terhadap keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan
3. Permohonan yang diterima oleh sistem akan diberikan tanda bukti pendaftaran permohonan
4. Debitur melakukan pembayaran biaya sesuai ketentuan melalui bank persepsi paling lambat 3 hari setelah tanggal pendaftaran permohonan
5. Pengguna wajib memantau proses permohonan dan pembayaran pada sistem HT-El
6. Bila pembayaran biaya pendaftaran tidak terkonfirmasi oleh sistem, maka pengguna melakukan konfirmasi secara langsung kepada Kantor Pertanahan atau Layanan Pengaduan serta mendokumentasi bukti konfirmasi yang dilakukan
7. Pengguna melakukan dokumentasi sertifikat HT dan Catatan HT pada SHM/SHGB

Pendaftaran hak tanggungan elektronik atau HT-el, kreditur atau pegawai PPAT tidak perlu datang ke kantor pertanahan kabupaten karena dengan PM ATR/BPN No 5 Tahun 2020 ada pemisahan antara perbuatan pendaftaran HT-el dengan perbuatan pembuatan penyampaian Akta Pemberian Hak

¹¹⁴Wawancara via email bersama Bapak didik Ahmad Nugroho selaku Penyelia Operasional Bank BPD DIY cabang Senopati, pada tanggal 16 Febuari 2021

Tanggung (yang selanjutnyadisebut APHT). Penyampaian APHT kepada Kantor Pertanahan tetap menjadi tugas PPAT untuk menyampaikan akta yang dibuatnya sesuai batas waktu yang ditentukan. Penyampaian akta tersebut dapat dilakukan secara elektronik hal tersebut diatur dalam Pasal 10 Permen Agraria No. 9 Tahun 2019. Selain itu pada pembayaran Pajak Negara Bukan Penghasilan (PNBP), sudah menjadi kewajiban pihak kreditur, namun biasanya kreditur memberi kuasa kepada PPAT untuk pembayaran pajak tersebut. Hal ini dikarenakan jangka waktu surat perintah setor terbatas yakni tiga hari, sehingga akan mudah apabila pembayaran tersebut diwakili oleh PPAT.

Permohonan pendaftaran HT-el menjadi kewajiban kreditur, sehingga apabila kreditur lalai tidak mendaftarkannya maka resiko dan akibat hukumnya menjadikan jaminan yang diberikan tersebut tidak memberikan hak-hak istimewa yang diberikan oleh UU Hak Tanggungan. PPAT dalam hal ini hanya perlu mengecek sertipikat ke kantor pertanahan, kegunaan checking ini bertujuan untuk mengetahui apakah benar letak tanah telah sesuai seperti yang ada dalam sertipikat dan lain sebagainya. Kreditur atau PPAT dapat mendaftar melalui website resmi dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Petanahan Nasional yaitu melalui <https://mitra.atrbpn.go.id>¹¹⁵.

¹¹⁵Nailu Vina Amaliadkk, *Analisis Ketentuan Hak Tanggungan Elektronik Pada Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan*, Volume 5 29 Desember 2020, hlm 336

Di Kota Yogyakarta, sejak di berlakukannya PM ATR/BPN No 5 Tahun 2020 yaitu pada bulan Juli 2020 sudah mencapai 967 Hak Tanggungan, dimana seluruh kreditur adalah dari badan usaha (Bank), sedangkan kreditur dari perseorangan untuk layanan HT-el belum ada. Menurut Ibu Sunaryani selaku PPAT Kota Yogyakarta, pemberlakuan layanan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik tentu mempunyai kelebihan dan kekurangan. Kelebihan adanya sistem HT-el lebih memudahkan dalam menjalankan tugas PPAT dan juga pihak kreditur karena langsung mengerjakan melalui sistem sehingga mewujudkan ketertiban dan kepastian hukum. Selain itu kelebihan bagi pihak Bank diantaranya:

- a. Adanya monitoring pengerjaan pendaftaran Hak Tanggungan, sehingga Bank dapat memantau letak progress pengerjaan Hak Tanggungan serta adanya *dual control* antara PPAT dan Bank terkait transparansi proses pengejaannya
- b. Berdampak secara langsung terhadap percepatan penyelesaian sertifikat Hak Tanggungan sebagai *second way out* penerapan PSAK 71 bagi perbankan yang akan diberlakukan di tahun 2020
- c. Meminimalisir biaya proses pendaftaran HakTanggungan, karena didaftarkan secara langsung oleh kreditur (bank) tanpa perantara PPAT sehingga biaya yang dibayar adalah murni biaya APHT dan PNBPN resmi (d disesuaikan dengan nilai Hak Tanggungan)
- d. Ketepatan waktu pendaftaran Hak Tanggungan (hari ketujuh setelah didaftar)

- e. Kemudahan manajemen aset (tidak perlu memindai sertipikat Hak Tanggungan)
- f. Reporting dan monitoring jumlah dan nilai Hak Tanggungan di seluruh cabang

Di samping kelebihan pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik, terdapat kekurangan-kekurangan yang timbul dari kendala-kendala PPAT dan pihak kreditur (bank), yang sering terjadi adalah masalah server. Terkadang server tidak berjalan dengan lancar sehingga menghambat pengerjaan pendaftaran Hak Tanggungan. Namun dari pihak BPN sendiri sudah memberikan solusi dengan dibuatkannya Group WhatsApp agar dapat berkonsultasi secara satu pintu. Selain itu dalam hal pengecekan seluruh dokumen-dokumen pendukung penerbitan Hak Tanggungan, terkadang bisa melewati waktu yang telah ditentukan yakni tujuh hari atau setelah melakukan pembayaran PNBP tetapi masih ada kesalahan dan waktu sudah melewati dari tujuh hari, maka pendaftaran Hak Tanggungan menjadi batal dan biaya akan dikembalikan, namun dalam hal pengembalian sering memakan waktu yang lama dan belum ada prosedurnya, sehingga harus membayar kembali agar mempercepat proses penerbitan sertifikat Hak Tanggungan.

Terlepas dari kekurangan yang timbul karena kendala-kendala yang dialami, hal ini tidak mempengaruhi secara signifikan terhadap pekerjaan PPAT dan pihak Kreditur, dan para PPAT lebih memilih untuk

menggunakan sistem layanan HT-el karena untuk mendukung kemajuan teknologi dan memberikan kemudahan dalam pekerjaan.

2. Penerapan Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan terhadap PM ART/BPN No 5 Tahun 2020

Dalam hal perbedaan pengaturan Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan dengan PM ATR/BPN No 5 Tahun 2020 terkait jaminan Hak Atas Tanah yang belum di daftarkan, dimana pada penjelasan Pasal 10 ayat (3) UUHT bahwa pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah itu dimungkinkan asalkan pemberiannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat untuk memperoleh kredit. Disamping itu, kemungkinan di atas dimaksudkan juga untuk mendorong pensertifikatan hak atas tanah pada umumnya. Dengan adanya ketentuan ini berarti bahwa penggunaan tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis masih dimungkinkan sebagai guna sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Sedangkan pada peraturan PM ATR/BPN No 5 Tahun 2020 Pasal 15 hanya mengatur Hak Atas Tanah Yang sudah bersertifikat saja, yakni :

Pasal 15

(1) Hasil Pelayanan HT-el berupa Dokumen Elektronik yang diterbitkan oleh Sistem HT-el, meliputi:

a. Sertipikat HT-el;

- b. catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun; dan*
- c. catatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.*
- (2) *Pencatatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan pada Buku Tanah Elektronik oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang diberi kewenangan.*
- (3) *Pencatatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan oleh Kreditor pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun yang dijamin.*
- (4) *Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) menjadi satu kesatuan dengan Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun.*
- (5) *Hasil Pelayanan HT-el disampaikan kepada Kreditor melalui Sistem HT-el dan/atau melalui Domisili Elektronik.*

Berdasarkan wawancara dengan Ibu Nur Wiyandari selaku Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Yogyakarta, bahwa memang untuk layanan Hak Tanggungan secara Elektronik tidak dimungkinkan untuk menggunakan Hak Atas Tanah yang belum didaftarkan, karena tidak masuk ke dalam sistem, dalam sistem HT-el harus mempunyai Hak Atas Tanah yang mana terdapat nomor sertifikat hak tersebut.

Informasi Akta
×

Akta

PPAT	Nomor	Tanggal	Nilai	Mata Uang	Kode
Rani Nurdiani	739/XXII	30/08/2019	250.000.000	Rupiah	W2HQ7A

Para Pihak

Status	Nama	Keterangan	Email
Pihak 1	PRADNYA PARAMITA	Akta Pendirian 157 06/08/2000	pradnyaparamita@gmail.com
Pihak 2	PT. BANK MANDIRI (PERSERO), TBK CABANG SISINGAMANGARAJA	Akta Pendirian	ary.sucaya@bpn.go.id

5

Sertipikat

Nomor	Wilayah	SU	NIB	Luas	Pemilik
HGB. 00050	Kelurahan PAKAL - PAKAL	SU. 00050/2019	00050	157	PT. AGUNG SEDAYU
HGB. 00051	Kelurahan PAKAL - PAKAL	SU. 00051/2019	00051	89	PT. AGUNG SEDAYU

Simpan Akta

Di Kota Yogyakarta sendiri sudah tidak ada lagi tanah lama karena pengadministrasian di BPN sudah tertib. Ketika terdapat Hak Atas Tanah yang belum di daftarkan digunakan sebagai jaminan Hak Tanggungan, maka harus dikonversikan atau didaftarkan secara paralel, maksudnya Hak Atas Tanah lama terlebih dahulu harus di daftarkan sesuai dengan prosedur pendaftaran tanah seperti biasa. Setelah sertifikat Hak Atas Tanah terbit, tujuh hari dari penerbitan barulah bisa dipasang untuk jaminan Hak Atas

Tanah. Di BPN sendiri terdapat program strategis nasional yang bernama PTSL (Pendaftaran Tanah SistematisLengkap) yang dahulu disebut prona, dimana seluruh tanah di Indonesia harus sudah bersertifikat. Untuk Kota Yogyakarta tahun ini sudah tidak ada program tersebut karena sudah banyak yang bersertifikat. Selain itu layanan di BPN ada 2 yakni:

- a. Layanan pendaftaran pertama kali ditujukan untuk tanah yang belum bersertifikat seperti girik, petuk, letter C yang nantinya akan diukur kembali dan di umumkan selama 2 bulan, ketika tidak ada sanggahan maka akan diterbitkan sertifikat. Disamping itu layanan pendaftaran pertama kali ditujukan untuk tanah negara yang belum mempunyai hak, namun untuk Daerah Istimewa Yogyakarta sendiri tidak ada tanah negara karena semuanya tanah hak Kraton Yogyakarta, sehingga untuk DIY jika ingin mendaftar sebagai Hak Atas Tanah harus izin terlebih dahulu kepada Kraton Yogyakarta.
- b. Layanan pemeliharaan data seperti jual beli, roya, hibah, waris dan lain-lain kecuali blokir.

Menurut St. Remy Sjahdeini, ketentuan Pasal 10 ayat (3) itu merupakan keterkaitan dengan ketentuan Pasal 8 UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan yang didalam penjelasan pasal tersebut dikemukakan bahwa tanah girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan. Menelaah dengan cermat ketentuan Pasal 10 ayat (3) UUHT dan penjelasannya, serta ketentuan Pasal 8 UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, maka menurut Supriadi pada tataran hukum formal

dimungkinkan untuk menjadikan bukti girik, petuk, dan sejenisnya dijadikan jaminan utang. Hal inilah yang menjadi permasalahan, sebab dalam kenyataan bank akan menerima tanah yang akan dijadikan agunan jika tanah tersebut telah memiliki sertifikatnya. Karena girik, petuk dan sejenisnya bukanlah merupakan tanda bukti hak kepemilikan atas tanah, tetapi sekedar merupakan tanda bukti pembayaran pajak atas tanah itu harus dibayar pajaknya oleh mereka yang menggunakan tanah tersebut, sementara itu banyak masyarakat di desa yang memiliki tanah dengan hanya mengandalkan tanda bukti girik dan petuk¹¹⁶. Hal ini sama dengan yang diutarakan oleh Ibu Nur Wiyandari bahwa pihak Bank tidak bisa memberikan kredit dengan jaminan hak tanggungan yang objeknya belum bersertifikat. Dalam pembebanan Hak Tanggungan dari objek tanah yang belum terdaftar untuk dijadikan jaminan utang debitor kepada bank (kreditor) pada tataran normatif dapat dilakukan bersamaan untuk mengajukan pendaftaran tanah pertama kali ke Kantor Pertanahan dan dimungkinkan adanya kesempatan kepada pemegang hak lama tersebut, hal ini sesuai aturan dalam Pasal 10 ayat (3) UUHT. Tetapi dalam konteks penerapannya hal ini masih menemui beberapa kendala, yaitu pertama belum adanya kepastian hukum akan data fisik dan data yuridis tanah tersebut, hal ini akan berpotensi adanya keberatan bahkan gugatan dari pihak ketiga, sehingga secara mayoritas kreditor dalam hal ini pihak bank menolak untuk di bebaskan Hak Tanggungan. Kedua adanya prinsip kehati-

¹¹⁶Supriadi, *Op.Cit.*, hlm 194

hatian (prudential principal) dari pihak bank¹¹⁷. Menurut Abdurrahman, dengan berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan maka kemungkinan untuk menjadikan tanah-tanah hak adat sebagai agunan hanya tinggal sejarah hukum saja. Karena dalam penjelasan Pasal 10 ayat (3) menunjukkan bagaimana caranya untuk meningkatkan pemberian agunan tersebut menjadi hak tanggungan. Undang-Undang bukan saja bermaksud memperlancar arus perkreditan, yang berarti juga lebih menekankan aspek kepastian hukum, yaitu keharusan untuk daftara dan dengan sendirinya untuk lebih mendorong kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia¹¹⁸. Sejalan dengan yang disampaikan oleh salah satu karyawan Bank bahwa tidak ada objek jaminan Hak tanggungan yang belum disertifikatkan yang diajukan oleh pihak debitur. Karena pihak bank sendiri mempunyai regulasi terhadap pengajuan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan, diantaranya¹¹⁹ :

- a. Pihak debitur mempunyai usaha yang sudah berjalan minimal 6 bulan
- b. Pihak debitur harus memperlihatkan surat keterangan usaha atau SIUP yang membuktikan bahwa usaha tersebut benar-benar usahanya pihak yang bersangkutan.
- c. untuk yang menggunakan jaminan Hak Tanggungan biasanya nilai jaminanya lebih dari Rp. 100.000.000,-

¹¹⁷ Abdul Kholiq Imron, *Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Objek Tanah Yang Belum Terdaftar Bersamaan Permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali*, Jurnal Repertorium Volume Iv No. 2 Juli - Desember 2017 Hlm 13

¹¹⁸ Abdurrahman dalam Rahmadi Usman, *Hukum jminan keperdataan cetakan Kedua*, (Jakarta: Sinar Grafika), 2009, hlm 407

¹¹⁹Telepon wawancara bersama Bapak Dimas karyawan Bank BRI, Pada tanggal 28 Desemeber 2020

- d. nilai jaminan harus mencakup atau seimbang dengan nilai kredit yang diajukan. Misalnya jika pengajuan kredit senilai Rp.250.000.000,- maka nilai objek jaminannya harus minimal senilai Rp.250.000.000,- termasuk untuk biaya pajak dan lain-lain
- e. menyerahkan dokumen-dokumen pendukung, seperti kartu identitas, sertifikat Hak Atas Tanah dan lain-lain.

Hal ini sesuai dengan prinsip kehati-hatian Bank dalam pemberian kredit, dimana salah satunya adalah prinsip *collateral* (jaminan). Jaminan disini berarti kekayaan yang dapat dikaitkan sebagai jaminan guna kepastian pelunasan dikemudian hari jika penerima kredit tidak melunasi hutangnya. Hal ini sejalan dengan Pasal 8 Undang-Undang Perbankan nomor 10 Tahun 1998 yang menegaskan bahwa :”Dalam memberikan kredita tau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas iktikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan”¹²⁰.

menurut Ibu Dyah meskipun PM ATR/BPN No 5 Tahun 2020 belum diterbitkan, namun Hak Atas Tanah yang lama atau bentuknya masih letter C atau model D atau petikan yang akan dijaminakan untuk Hak Tanggungan mempunyai resiko yang sangat besar dibandingkan dengan Hak Atas Tanah yang sudah disertifikatkan karena masih ada beberapa kemungkinan atau

¹²⁰ Levy Mariam Darus Badruzaman. *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1991), hlm. 59

masih dalam bentuk proses konversi yang memakan waktu lama sehingga menyulitkan untuk PPAT, karena dari objek jaminannya belum pasti. Selain itu bank mempunyai kriteriaisasi dalam mengucurkan dana kredit kepada para nasabah. Meskipun dalam peraturan membolehkan pendaftaran hak atas tanah bersamaan dengan pendaftaran hak tanggungan, hal tersebut kembali lagi kepada para PPAT dan juga kreditur dimana dibolehkan pendaftaran hak tanggungan berbarengan dengan pendaftaran Hak Atas Tanah atau didaftarkan dahulu lalu dipasang Hak Tanggungan (sebelum diterbitkannya PM ART/BPN No 5 Tahun 2020). Namun Ibu Dyah sendiri, beliau memilih untuk jaminannya yang sudah bersertifikat atau sudah didaftarkan ke BPN, karena objek dari jaminannya sudah jelas kepemilikannya baik berdasarkan data fisik maupun data yuridis¹²¹.

Pemberian kredit pada praktiknya tidak selancar seperti yang diharapkan, meskipun dalam memberikan kredit, bank harus yakin bahwa dana yang dipinjamkannya kepada masyarakat harus dapat kembali tepat waktu dengan bunga yang sesuai yang disepakati bersama oleh para pihak yang bersangkutan dalam perjanjian kredit tersebut. Pembebanan Hak Tanggungan bilamana berdasar pada Pasal 10 ayat (3) UU Hak Tanggungan terhadap tanah yang belum terdaftar atau belum bersertipikat tidak pernah dilakukan bank (kreditor) dengan membuat APHT secara langsung¹²², biasanya untuk mengantisipasi masa transisi dicairkannya dana kredit,

¹²¹Wawancara bersama Ibu Dyah Maryulina Budi Mumpuni SH, di kantor Notaris dan PPAT Dyah Maryulina Budi Mumpuni SH pada tanggal 22 Desember 2020

¹²²AnnisaRidha Watikno Danmoch. Najib Imanullah, Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Pemegang Jaminan Hak Atas Tanah Yang Belum Terdaftar Akibat Debitor Wanprestasi, uns, hlm 5

PPAT akan membuat Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang objeknya adalah tanah lama tersebut¹²³, masa berlaku SKMH adalah 3 bulan sejak ditandatanganinya oleh PPAT. Permasalahan lainnya yang berkaitan dengan tanah yang belum didaftarkan selalu tidak tepat, sehingga kepastian mengenai SKMHT harus diperpanjang atau membuat SKMHT baru tidaklah jelasakan menimbulkan resiko tidak dapatnya SKMHT ditindak lanjuti menjadi hak tanggungan bila jangka waktunya telah berakhir dan debitor wanprestasi, akibatnya bank tidak dapat melakukan eksekusi terhadap agunan yang diserahkan debitor. Hal ini karena posisinya masih menjadi kreditur konkurent. Berdasarkan Pasal 1132 KUHPerdara bahwa kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkannya kepadanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk di dahulukan.

Melihat hal tersebut, PM ATR/BPN No 5 Tahun 2020 tidak mengatur perihal objek jaminan Hak Tanggungan yang belum dikoversikan sehingga bertentangan dan tidak mengakomodir ketentuan Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak tanggungan No 6 Tahun 1996, namun fakta dilapangan seperti pada bank BPD DIY cabang Senopati bahwa tidak ada jaminan hak atas tanahnya belum di daftarkan¹²⁴ dan PPAT tidak menganjurkan objek yang

¹²³Wawancara bersama Ibu Dyah Maryulina Budi Mumpuni SH, di kantor Notaris dan PPAT Dyah Maryulina Budi Mumpuni SH pada tanggal 22 Desember 2020

¹²⁴ Wawancara via email bersama Bapak Didik Ahmad Nugroho selaku Penyelia Operasional Bank BPD DIY Cabang Senopati, pada tanggal 16 Febuari 2021

dijaminkan belum di daftarkan karena belum ada kejelasan dari unsur data fisik dan juga data yuridis, sehingga unsure kepastian hukum dan asas publisitas belum terpenuhi. Hal ini karena proses pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kali tidak selalu tepat waktu, sehingga apabila debitur melakukan wanprestasi maka bank tidak bisa serta merta mengeksekusi objek tersebut karena bank belum termasuk kreditur preferent. Disamping itu resiko dalam penyaluran dana kredit sangat besar karena dana tersebut merupakan dana simpanan para nasabah lain dan apabila terdapat kegagalan dalam kredit dapat mempengaruhi kesehatan dan kelangsungan usaha bank itu sendiri. Dan pihak BPN pun menyarankan bahkan tidak memperbolehkan jaminan hak tanggungan dengan objek yang belum disertifikatkan.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian hasil penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya , maka dapat disimpulkan jawaban atas pernyataan dalam rumusan masalah penelitian ini , di antaranya:

1. Penerbitan PM ATR/BPN No 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik berimplikasi pada PPAT dan kreditur, diman kreditur mempunyai kewajiban untuk menyampaikan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan langsung melalui sistem elektronik, mengimput data-data yang diperlukan, membayar PNBPN namun dalam hal ini biasanya dikuasakan pada PPAT, serta mempunyai kewenangan dalam mencetak sertifikat hak tanggungan dan catatan pembebanan Hak Tanggungan guna di lekatkan pada sertifikat Hak Atas Tanah yang dijaminakan. Terhadap PPAT sendiri dalam hal mekanisme penyampaian APHT terdapat perubahan setelah diberlakukannya PM ATR/BPN No 5 Tahun 2020 yaitu, pada saat pendaftaran Hak Tanggungan secara manual dimana PPAT harus datang langsung kekantor BPN dan mengurus keseluruhan sampai diterbitkannya sertifikat Hak Tanggungan, kini tugas PPAT hanya sampai menyampaikan APHT melalui sistem elektronik dan memberikan jaminan terhadap keabsahan dokumen-dokumen pendukung yang dimuat dalam sebuah surat pernyataan yang dikirim melauai sistem elektronik.

2. Mengenai penerapan Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan terhadap PM ATR/BPN No 5 Tahun 2020, bahwa untuk layanan Hak Tanggungan secara Elektronik tidak dimungkinkan untuk menggunakan objek tanah yang belum didaftarkan, karena dalam sistem HT-el harus sudah menjadi Hak Atas Tanah, yang mana terdapat nomor sertifikat hak atas tanah tersebut. Ketika terdapat objek tanah yang belum didaftarkan akan digunakan sebagai jaminan Hak Tanggungan, maka harus didaftarkan secara paralel, maksudnya tanah lama terlebih dahulu harus didaftarkan sesuai dengan prosedur pendaftaran tanah seperti biasa. Setelah sertifikat Hak Atas Tanah terbit, tujuh hari dari penerbitan barulah dapat dipasang untuk jaminan Hak Atas Tanah. Selain itu mempunyai resiko yang sangat besar dibandingkan dengan hak atas tanah yang sudah disertifikatkan. Pihak bank pun tidak bisa memberikan kredit dengan jaminan hak tanggungan yang objeknya belum bersertifikat karena pihak bank sendiri mempunyai regulasi terhadap pengajuan kredit. Hal ini sesuai dengan prinsip kehati-hatian Bank dalam pemberian kredit, dimana salah satunya adalah prinsip *collateral* (jaminan). Jaminan disini berarti kekayaan yang dapat dikaitkan sebagai jaminan guna kepastian pelunasan dikemudian hari jika penerima kredit tidak melunasi hutangnya.

B. Saran

1. Dalam hal pembayaran Pajak Negara Bukan Penghasilan, seharusnya tidak dikuasakan kepada PPAT, karena dalam sistem elektronik pihak kreditur

dan pihak PPAT sudah mempunyai tugas masing-masing, sehingga PM ATR/BPN no 5 Tahun 2020

2. Dalam hal objek jaminan hak tanggungan, sebaiknya pemerintah dapat memberikan solusi terhadap perbedaan pengaturan antara Undang-Undang Hak tanggungan dan PM ATR/BPN No 5 tahun 2020, sehingga tidak akan terjadi ketidak sinkronan antar peraturan.



DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, (Depok: Raih Asa Sukses), 2012
- Abdurrahman dan Samsul Wahidin, *Beberapa Catatan Tentang Hukum Jaminan Dan Hak-Hak Jaminan Atas Tanah*, (Bandung: Alumni), 1985
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, (Jakarta: Djambatan) 2008
- Anton Suyatno, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, (Jakarta;Kencana) 2016
- Andrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta:SinarGrafika), 2012
- Andika Persada Putera, *Hukum Perbankan Analisis Mengenai Prinsip, Produk, Risiko Dan Manajemen Risiko*,(Surabaya: Scopindo), 2019
- Arban, *Hukum Agraria Indonesia*,(Jakarta: Sinar Grafika) 2015
- Ashibly, *Hukum Jaminan*, (Bengkulu;Unihaz) 2018
- A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Dan Konversi Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, (Bandung: PT. Alumni), 1988
- A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju), 1999
- Budi Untung, *22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*, (Yogyakarta: Andi Offset) 2015
- Frieda Husni Hasbullah, 2005, *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak yang Memberi Kenikmatan*, (Jakarta: IHC), 2009
- Gatot Supramono, *Perbankan Dan Masalah Kredit*,(Jakarta: Djambatan), 1996
- _____, *Perjanjian Utang Piutang Edisi Pertama*,(Jakarta;Kencana) 2013

- Hatta Isnaini Dan Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Edisi Pertama*, (Jakarta: KENCANA) 2020
- H. Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: PT RajagrafindoPersada), 2008
- _____, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta : PT. RajaGRafindo Persada), 2014
- Imron Rosyadi, *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah (Aspek Perikatan Prosedur Pembebanan Eksekusi) Hak Tanggunga, Jaminan Fidusia, Gadai Saham, Hipotek Kapal Laut*, (Depok: Kencana), 2017
- Irwansyah Lubis dkk, *Profesi Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta:MitraWacana Media), 2018
- I GustiNyoman Guntur, *Pendaftaran Tanah*, (Yogyakarta: STPN Press), 2014
- I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Pendaftaran Dan Hak Tanggungan*, (Jakarta: SinarGrafika), 2019
- J.Satrio, *Hukum Jaminan, Hak JaminanKebendaan, Hak Tanggungan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti), 1997
- Jimmy JosesSembiring, *Panduan MengurusSertifikat Tanah*, (Jakarta: Visimedia), 2010
- LenyAgustan dan Khairuknas, *Tata Kelola Kantor Notaris/PPAT*, (Yogyakarta: UII Press), 2018
- Levy Mariam Darus Badrulzaman. *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1991)
- Mariam Darus Badzulzaman, *Serial Hukum PerdataBukuKedua: Kompilasi Hukum Jaminan*, (Bandung: Mandar Maju), 2009
- M. Yamin Lubis dan A. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung:MandarMaju), 2008
- M Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo), 2007
- M. Khoidin, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, Dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, (Surabaya: LaksbangYustitia), 2017

- Mukti Fajar MD dan Yulianto Ahmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015)
- Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, (Jakarta: Erlangga), 2013
- M. Bahsan, *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo), 2007
- Ny. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta: Liberty Yogyakarta), 1980
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi (Jakarta: Kencana) 2005
- Priyo Handoko, *Menakar Jaminan Atas Tanah Sebagai Pengaman Kredit Bank*, (Jember: Center for society studies), 2006
- Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan (Edisi Revisi dengan UUHT)*, (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro), 2008
- Putri Fauzia dkk, *Undang-Undang Informasi Dan Transaksi Elektronik Nomor II Tahun 2008*, (Yogyakarta: Jogja Bangkit Publisher) 2009
- Putri Ayu Winarsani, *Hukum Jaminan Di Indonesia Perkembangan Jaminan Pendaftaran Secara Elektronik*, (Surabaya: CV Jakad Media Publishing), 2020
- Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek hukum perbankan di indonesia*, (Jakarta: Gramedia pustaka Utama), 2003
- Rudi Indrajaya dan Ika Ikmasari, *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang*, (Jakarta: Visimedia) 2016
- Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika), 2008
- Sanusi Bintang dan Dahlan, *Pokok-Pokok Hukum Ekonomi Dan Bisnis*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti) 2000
- Tan Thong Kie, *Studi Notariat Dan Srba Serbi Notaris*, (Jakarta: PT Ichtibar Baru Van Hoeve), 2011
- Thomas Suyatno dkk, *Dasar-Dasar Perkreditan Edisi Empat*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama) 2007

Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, (Jakarta: Prenadamedia Group) 2008

Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenadamedia Group) 2015

_____, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat akta*, (Jakarta: Kencana) 2017

_____, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana) 2019

YLBH dan PSHK, *Panduan Bantuan Hukum Di Indonesia: Pedoman Anda Memahami Dan Menyelesaikan Masalah Hukum*, (Jakarta: Yayasan Obor Indonesia), 2007

Waskito dan Hadi Arwono, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, (Jakarta: Kencana) 2019

Winahyu Erwiningsih dan Fakhrisya ZaliliSailan, *Hukum Agraria Dasar-Dasar Dan Penerapannya Di BidangPertanahan*, (Yogyakarta: FH UII Press), 2019

B. JURNAL

Bambang Sugianto, *Pendaftaran Tanah Adat Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Di Kabupaten Kepahiang*, Jurnal Panorama Hukum, Vol 2 No.2 Desember 2017

Dwina Natania dkk, *Penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Setelah Diberlakukannya Peraturan Menteri Atr/bpn Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, Acta Diurnal (Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan), Vol. 3 Nomor 2, Juni 2020

Dyah Ochtorina Susanti, *Urgensi Pendaftaran Tanah (Perspektif Utilities dan Kepastian Hukum)*, Jurnal Notariil, Vol 2 No 1 Mei 2017

I Dewa Ayu Widyani, *Kepastian Hukum Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah Di Indonesia Menurut UU Ri Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria*, Jurnal Hukum tô-râ, Vol. 1 No. 3, Desember 2015

I Gede Etha Prianjaya, *Pemberian Kredit Bank Dengan Jaminan Hak Guna Bangunan Yang Jangka Waktunya Telah Berakhir Sedangkan Perjanjian Kreditnya Belum Berakhir*, Jurnal Acta Comitatus (2017)

IGA Gangga Santi Dewi dan Mira Novana, *Kebijakan Penjaminan Tanah Melalui Hak Tanggungan di Indonesia (Studi Penjaminan Hak Tanggungan Elektronik di Kabupaten Badung Provinsi Bali)*, Jurnal Law, Development & Justice Review No.1 Vol 3 Mei 2020

Maria Nadea Ambarsari dan I Gusti Ngurah Darma Laksana, *Peranan Notaris/PPAT Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Gianyar*, Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum No 7 Vol 19 2019

Nadia Imanda, *Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, Noterie, 3(1) 2020, Vol.3 No 1 Febuari 2020

Niken Prasetyawati dan Tony Hanoraga, *Jaminan Kebendaan Dan Jaminan Perorangan Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Piutang*, Jurnal Sosial Humaniora, Vol 8 No.1, Juni 2015

Shirley Zerlinda Anggraeni dan Marwanto, *Kewenangan dan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik*, Jurnal Acta Comitatus Vol 5 No 2 Agustus 2020

Tamrin Muchsin dkk, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Hal Pendaftaran Tanah: Sebuah Tinjauan Kewenangan Dan Akibat Hukum*, Madani Legal Review, Vol 4 No 1 Juni 2020

C. ARTIKEL

Abdul Kholiq Imron, *Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Objek Tanah Yang Belum Terdaftar Bersamaan Permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali*, Jurnal Repertorium Volume Iv No. 2 Juli - Desember 2017

Annisa Ridha Watikno Danmoch. Najib Imanullah, *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Pemegang Jaminan Hak Atas Tanah Yang Belum Terdaftar Akibat Debitor Wanprestasi*, UNS, Surakarta

Erich Kurniawan Widjaja, *Kedudukan Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Dalam Hal Terjadi Force Majeure Dan/Atau Keadaan Tertentu Yang Menyebabkan Sistem Hak Tanggungan Elektronik Terganggu*, Tesis, Universitas Airlangga, Surabaya

I Made Adi Guntara dan Ni Made Ari Yuliantini Griadhi, *Penerapan Prinsip 5c Sebagai Upaya Perlindungan Terhadap Bank Didalam Menyalurkan Kredit*, karya ilmiah, Fakultas hukum Udayana

D. INTERNET

<https://kbbi.web.id/implikasi>, diakses pada tanggal 28 November 2020

<https://www.propertynbank.com/hak-tanggung-an-elektronik-berlaku-nasional-atr-hapus-cara-konvensional/>, “Hak Tanggungan Elektronik Berlaku Nasional, ATR Hapus Cara Konvensional”, diakses pada tanggal 27 November 2020

Pandam Nurwulan, <https://www.krjogja.com/angkringan/opini/hak-tanggung-an-elektronik-berlaku-nasional-ppat-dan-kreditor-siapkah/>, “Hak Tanggungan Elektronik Berlaku Nasional. Ppat dan Kreditor, Siapkah?”, di akses pada tanggal 28 November 2020
<http://repository.uph.edu/10262/4/Chapter1.pdf%20%281%29.pdf>, diunduh pada tanggal 23 September 2020

<http://repository.uph.edu/6875/> diunduh pada tanggal 15 September 2020
<https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/16249/05.2%20bab%202.pdf?sequence=7&isAllowed=y>, di akses Pada 2 Desember 2020

<http://pusdiknas.com/workshop-nasional/>, *Kebijakan Dan Implementasi Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Berdasarkan Permen Atr No. 9 Tahun 2019*, diakses pada tanggal 18 Desember 2020

Luh Putu Rina Laksmi Putri dan I Wayan Novy Purwanto, *Proses Pembebanan Hak Tanggungan Pada Sertifikat Hak Milik Dalam Perikatan Jaminan Kredit*, dalam <http://download.garuda.ristekdikti.go.id/article.php?article=1334039&val=907&title=PROSES%20PEMBEBANAN%20HAK%20TANGGUNGAN%20PADA%20SERTIFIKAT%20HAK%20MILIK%20DALAM%20PERIKATAN%20JAMINAN%20KREDIT>, diakses pada tanggal 20 Desember 2020

Wawan Setiawan, *Era Digital dan Tantangannya*, Universitas Pendidikan Indonesia, <http://eprints.ummi.ac.id/151/2/1.%20Era%20Digital%20dan%20Tantangannya.pdf>, diakses pada tanggal 20 Desember 2020

Wibowo T. Tunardi, *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah*, https://www.jurnalhukum.com/pelaksanaan-pendaftarantanah/#Pemeliharaan_data_pendaftaran_tanah, diakses pada tanggal 1 Januari 2021