

**KENDALA DALAM PEMASANGAN HT-ELEKTORNIK MENURUT
PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN
PERTAHANAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 5 TAHUN 2020
TENTANG PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA
ELEKTRONIK**

TESIS



DISUSUN OLEH :

NAMA : RIZKY AMELYA WIRASTI

NIM : 19921053

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

2021

HALAMAN JUDUL

KENDALA DALAM PEMASANGAN HT-ELEKTORNIK MENURUT
PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN
PERTAHANAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 5 TAHUN 2020
TENTANG PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA
ELEKTRONIK



DISUSUN OLEH :

NAMA : RIZKY AMELYA WIRASTI

NIM : 19921053

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
PROGRAM MAGISTER FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2021

HALAMAN PERSETUJUAN



**KENDALA DALAM PEMASANGAN HT-ELEKTORNIK MENURUT
PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN
PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 5 TAHUN 2020
TENTANG PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA
ELEKTRONIK**

Oleh :

Nama Mhs. : RIZKY AMELYA WIRASTI
No. Pokok Mhs. : 19921053

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

Pembimbing 1

Dr. Mulyoto, S.H., M.Kn.

Yogyakarta, 27-0kt-2021.

Pembimbing 2

Masyhud Ashari, S.H., M.Kn.

Yogyakarta, 25-0kt-2021





**KENDALA DALAM PEMASANGAN HT-ELEKTORNIK MENURUT PERATURAN
MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTAHANAN
NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 5 TAHUN 2020 TENTANG
PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK**

TESIS

OLEH

Nama Mahasiswa : RIZKY AMELYA WIRASTI, S.H.
No. Pokok Mhs. : 19921053
BKU : Magister Kenotariatan

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/ Tesis pada hari Kamis, 18
November 2021 dan dinyatakan LULUS pada hari Selasa, 23 November 2021. Program Studi
Kenotariatan Program Magister

Pembimbing 1

Dr. Mulyoto, S.H., M.Kn.

Pembimbing 2

Masyhud Asyhari, S.H., M.Kn.
Anggota Penguji

Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H.

Yogyakarta, 02-12-2021

Yogyakarta, 07-12-2021

Yogyakarta, 03-12-2021

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 ia niatkan. Siapa yang hijrahnya karena Allah dan RasulNya, maka hijrahnya untuk Allah dan Rasul-Nya...”

(HR. Bukhari dan Muslim)

Rasulullah Shallallahu'alaihi Wasallam bersabda:

لِلنَّاسِ أَنْفَعُهُمُ النَّاسِ خَيْرٌ

"Sebaik-baik manusia diantaramu adalah yang paling banyak manfaatnya bagi orang lain." (H.R. Bukhari).

If you want to live a happy life, tie it to a goal, not to people or objects

(Jika kamu menginginkan untuk hidup dalam kehidupan yang bahagia maka gantungkan itu pada sebuah tujuan, bukan pada orang lain atau benda-benda)

Albert Einstein

PERSEMBAHAN

Tesis ini penulis persembahkan untuk :

Suami tercinta Dawis Putranto

orang tua saya yang saya hormati:

Bapak Azwir Agus,S.E dan Ibu Siti Surajiyah

Bapak Sarwiyanto dan Ibu Sri Ida Sudewi

Anak-anak saya yang saya sayangi Amanina Aqeela F dan M. Rizky Akbar Putranto

**SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH/ TUGAS AKHIR
MAHASISWA PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM
INDONESIA**

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Rizky Amelya Wirasti, S.H.

No. Mahasiswa : 19921053

Adalah benar-benar mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan Judul:

“KENDALA DALAM PEMASANGAN HT-ELEKTORNIK MENURUT PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTAHANAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 5 TAHUN 2020 TENTANG PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK”

Karya Ilmiah ini saya ajukan kepada TIM PENGUJI dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ini adalah benar-benar hasil karya sendiri dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah 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 adalah pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan penuh kepada Perpustakaan Fakultas Hukum UII dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir no. 1 dan no. 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan 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” 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 Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

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

Yogyakarta, 18 November 2021


10000
METERAL TEMPEL
027F7AJX372717206

Rizky Amelya Wirasti, S.H.



SURAT KETERANGAN CEK PLAGIASI

No. : 4560/Perpus/10/ XI/2021

Bismillaahirrahmaanirrahaim

Program Pascasarjana Fakultas Hukum UII dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : RIZKY AMELYA WIRASTI
No Mahasiwa : 19921053
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul karya ilmiah : "KENDALA DALAM PEMASANGAN HT-ELEKTORNIK MENURUT PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 5 TAHUN 2020 TENTANG PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK"

Karya ilmiah yang bersangkutan di atas telah melalui proses uji deteksi plagiasi menggunakan aplikasi Turnitin dengan hasil **7 (Tujuh) %**.

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 4 November 2021

Staff Perpustakaan



Putera Mustika, SIP.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran ALLAH SWT yang telah melimpahkan rahmat, hidayah, inayah, dan karunianya sehingga penulisan tesis yang berjudul “KENDALA DALAM PEMASANGAN HT-ELEKTORNIK MENURUT PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTAHANAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 5 TAHUN 2020 TENTANG PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK” dapat terselesaikan dengan tepat waktu. Sholawat dan salam tidak lupa penulis haturkan kepada Nabi Agung Nabi Muhammad SAW beserta keluarga dan para sahabatnya, agar senantiasa memberikan syafaatnya kepada kita umatnya di yaumul akhir nanti. Penulisan tesis ini merupakan salah satu syarat untuk menempuh ujian tingkat akhir Magister Kenotariatan pada Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Dengan terselesaikannya penulisan tesis ini izinkanlah penulis mengucapkan terimakasih sebesar-besarnya khususnya untuk suami tercinta bapak Dawis Putranto berkat support dan motivasinya menjadikan saya dapat mewujudkan cita-cita saya yang tertunda dan terimakasih juga bunda ucapkan teruntuk anak-anakku Amanina Aqeela F dan Muhammad Rizky Akbar Putranto yang sudah bekerjasama dengan baik selama bunda menempuh study. Tak lupa pula ucapan terimakasih saya haturkan untuk orang tua saya tanpa doa dan restunya saya tidak mungkin berada pada pencapaian saat ini.

Tidak lupa pula dalam kesempatan kali ini penulis juga ingin berterimakasih kepada semua pihak-pihak yang telah membantu dalam penulisan tesis ini, sehingga kendala dan hambatan yang penulis alami dalam penulisan tesis ini dapat teratasi dengan baik, maka dari itu izinkanlah penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D, selaku Rektor Universitas Islam Indonesia;
2. Bapak Dr. Abdul Jamil, S.H.,M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan selaku Dosen Penguji;
3. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H., selaku Kaprodi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
4. Bapak Dr. Mulyoto, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing I;
5. Bapak Masyhud Asyhari, S.H.,M.Kn, selaku Dosen Pembimbing II;
6. Bapak dan Ibu Dosen Magister Kenotariatan, serta semua staf administrasi di Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
7. Ibu Anindita, S.H.,M.Kn Notaris dan PPAT Kabupaten Bantul selaku Narasumber yang diwawancarai;
8. Ibu Giovani Morischa, S.H.,M.Kn Notaris dan PPAT Kabupaten Gunung Kidul selaku Narasumber yang di wawancarai;
9. Ibu Rr. Varradilla Roshanti, S.H.,M.Kn Notaris Kabupaten Sleman selaku Narasumber yang di wawancarai;

10. Ibu Krismawati karyawan Bank BRI pihak Kreditur Bank selaku Narasumber yang di wawancarai;
11. Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul;
12. Seluruh keluarga khususnya mbak Putri dan Mas Hiraq, adek Rully dan Bayu, serta ponakan-ponakan penulis Azka dan Alesha, Terimakasih untuk doa dan supportnya;
13. Rekan-Rekan angkatan 12 di Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia; Lina, Selvi, Anggun, Astrid, Hardianti, Linta, Minarti, Pinesti, Uyun, Resti, Ecy, Mas Aditya, Arih, Rizki, Hasan, Syukri, Taufik, Teddy, dan Wahyu. Terima kasih untuk kebersamaannya selama ini;
14. Sahabat sholihah penulis, mom lindha, mom Nyela, mom Lorita, mom Silvy, mom Desti, mom Septia, mom Faya, mom Salman, dan mom Septisundari thanks for mood booster, energi positif, serta support dari awal mau daftar kuliah hingga lulus;
15. Serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini, semoga apa yang sudah diberikan rekan-rekan semua kepada penulis Allah SWT balas dengan berkali kali lipat kebaikan serta keberkahan. Aamiin aamiin aamiin ya rabbal'alamiin.

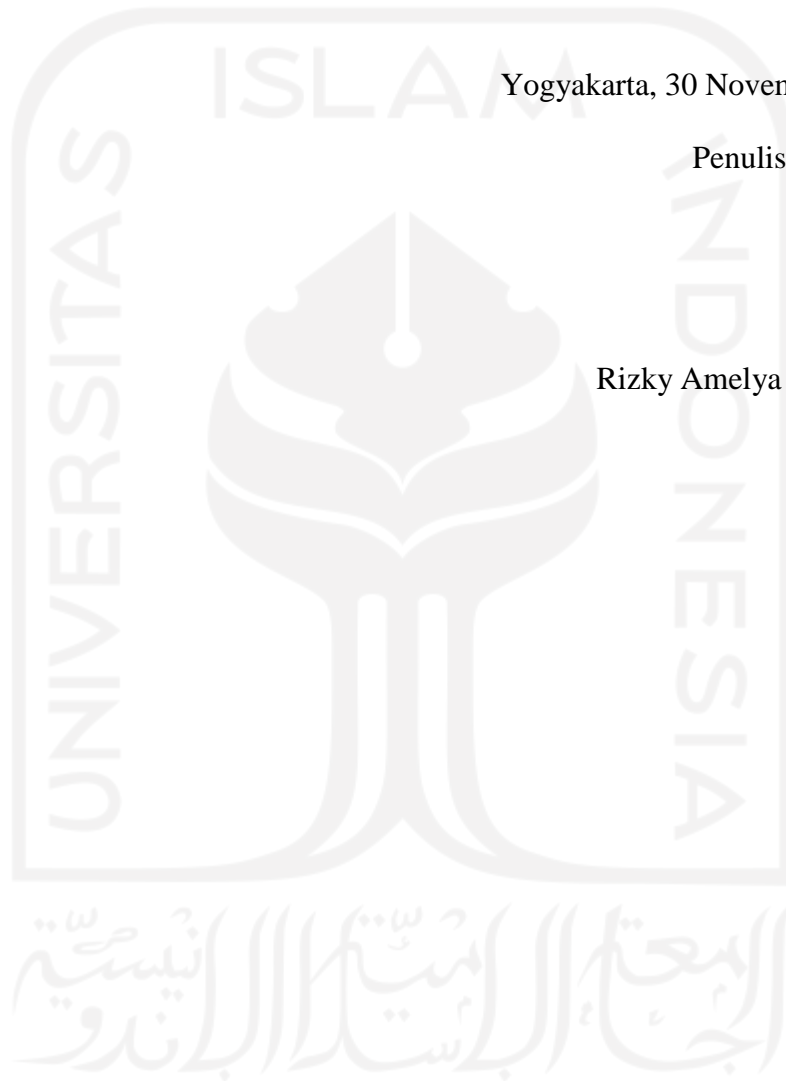
Akhir kata dari penulis, kalau anda pergi ke sawah mampirlah ke ladang saya, kalau ada ucapan saya yang salah mohon kiranya maafkan saya, penulis sadari bahwa tesis ini masih jauh dari kata sempurna, maka penulis mengharapkan saran dan kritik yang

membangun dari pembaca agar menjadi acuan dan pedoman penulis kelak di masa mendatang. Penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi penulis pada khususnya dan bagi pembaca pada umumnya.

Yogyakarta, 30 November 2021

Penulis

Rizky Amelya Wirasti,S.H



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xii
ABSTRAK	xv
ALUR PIKIR	xvii
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	21
C. Tujuan Penelitian	21
D. Manfaat Penelitian	21
E. Orisinalitas Teori	22
F. Kerangka Teori	26
G. Metode Penelitian	35
H. Sistematika Penulisan Tesis	38
BAB II.....	40

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN KREDIT, JAMINAN, HAK TANGGUNGAN, PENDAFTARAN TANAH, PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH, DAN KREDITUR

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit	40
B. Tinjauan Umum Tentang Jaminan.....	43
C. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan	50
D. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah	60
E. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah	68
F. Tinjauan Umum Tentang Kreditur	72
BAB III	76
KENDALA DALAM PEMASANGAN HT-ELEKTRONIK MENURUT PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 5 TAHUN 2020 TENTANG PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK	
A. Tanggungjawab kantor pertanahan apabila terjadi kendala pada sistem pemasangan Hak Tanggungan Elektronik	76
B. Kendala yang terjadi dalam pembebanan Hak Tanggungan Elektronik	102
BAB IV	109
PENUTUP	109
A. Kesimpulan	109

B. Saran111

DAFTAR PUSTAKA114



ABSTRAK

Tesis ini meneliti tentang kendala dalam pemasangan Hak Tanggungan Elektronik menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 05 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara elektronik serta tanggungjawab Kantor Pertanahan apabila terjadi kendala sistem dalam pemasangan Hak Tanggungan Elektronik.

Jenis penelitian ini bersifat penelitian hukum normatif empiris yang bertujuan untuk melihat implementasi ketentuan hukum normatif (undang-undang) dalam aksinya disetiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam suatu masyarakat

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa *pertama* pertanggungjawaban kantor Pertanahan hanya secara teknis. Karena di dalam Permen Agraria Nomor 5 Tahun 2020 dan Undang-Undang Hak Tanggungan tidak mengatur secara tegas mengenai pertanggungjawaban Kantor Pertanahan apabila terjadi kendala sistem pada pelayanan pembebanan HT-el (Hak Tanggungan Elektronik). *Kedua* Kendala yang terjadi dalam pembebanan Hak Tanggungan secara elektronik yang sering dihadapi oleh pengguna yakni PPAT/Bank serta Kantor Pertanahan selaku pelaksana HT-el yaitu kendala pada sistem ITnya (Informasi Teknologi) atau aplikasi HT-elnya itu sendiri yang sering susah untuk diakses, kendala pada sistem merupakan kendala yang paling utama dan sering terjadi bagi pengguna dan pelaksana HT-el

Penelitian ini merekomendasikan: *pertama* perlunya revisi mengenai Peraturan Perundang-Undangan yang belum ada pengaturan mengenai pertanggungjawaban serta sanksi bagi pengguna sistem HT-el yakni PPAT dan Bank selaku kreditur serta pelaksana sistem HT-el yakni Kantor Pertanahan. *Kedua* untuk PPAT/Bank selaku kreditur harus terampil dalam menggunakan segala perangkat yang dibutuhkan guna menyelesaikan pembebanan Hak Tanggungan sampai keluarnya Sertifikat Hak Tanggungan Secara Elektronik. PPAT dan kreditur haruslah kompak, bekerja sama, berkomunikasi yang baik, dan mengkonfirmasi apabila terjadi problem IT kepada penyelenggara layanan HT Elektronik yaitu Kantor Pertanahan setempat.

Kata Kunci: HT-el, Kendala HT-el, Pertanggungjawaban Kantor Pertanahan,

ABSTRACT

This thesis examines the obstacles in the installation of Electronic Mortgages according to the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning of the Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 05 of 2020 concerning Electronically Integrated Mortgage Services and the responsibilities of the Land Office in case of system problems in the installation of Electronic Mortgages.

This type of research is empirical normative legal research which aims to see the implementation of normative legal provisions (laws) in action in every particular legal event that occurs in a society.

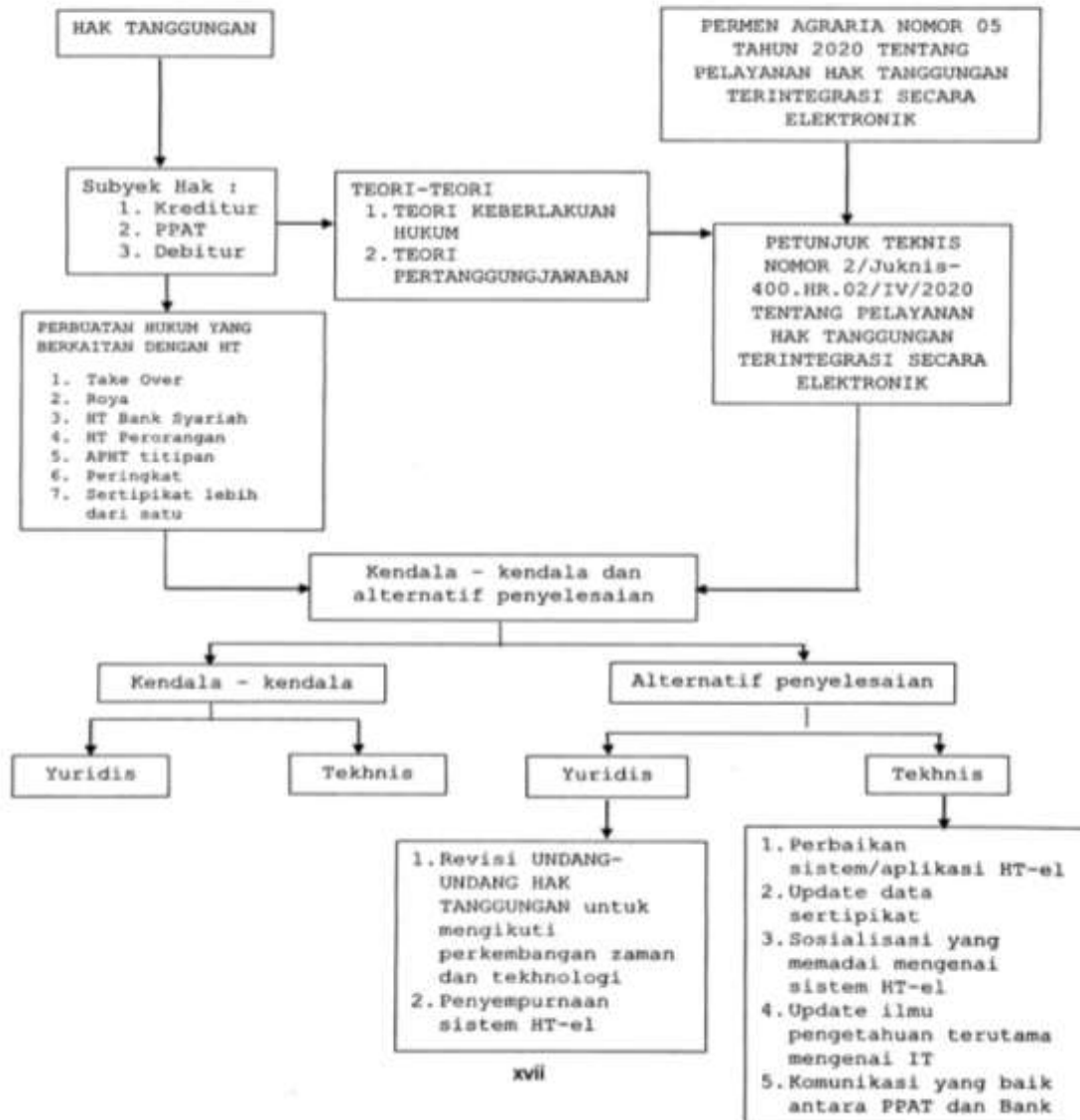
The results of this study indicate that the first responsibility of the Land Office is only technically. Because the Agrarian Ministerial Regulation Number 5 of 2020 and the Land Rights Act do not explicitly regulate the responsibility of the Land Office in case of system problems in the HT-el (Electronic Mortgage) charging service. The two constraints that occur in the electronic imposition of Mortgage Rights that are often faced by users, namely PPAT/Banks and the Land Office as HT-el implementers, are problems with the IT system (Information Technology) or the HT-el application itself which is often difficult to access, obstacles on the system is the most important obstacle and often occurs for users and implementers of HT-el

This research recommends: first, there is a need for revisions to laws and regulations that have no regulation regarding accountability and sanctions for users of the HT-el system, namely PPAT and Banks as creditors and implementers of the HT-el system, namely the Land Office. Second, PPAT/Bank as creditor must be skilled in using all the tools needed to complete the encumbrance of Mortgage until the issuance of the Electronic Mortgage Certificate. PPAT and creditors must be compact, work together, communicate well, and confirm if an IT problem occurs to the Electronic HT service provider, namely the local Land Office.

Keywords: HT-el, HT-el Constraints, Accountability of the Land Office

Bagan ALUR PIKIR, Penelitian, mengenai:

KENDALA DALAM PEMASANGAN HT-ELEKTORNIK
 MENURUT PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA
 RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
 REPUBLIK INDONESIA NOMOR 5 TAHUN 2020 TENTANG
 PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA
 ELEKTRONIK



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Di era industrialisasi saat ini, dibutuhkan penyediaan dana dalam jumlah yang cukup besar dalam upaya peningkatan pertumbuhan ekonomi. Pihak penyedia dana dengan melalui pemberian fasilitas kredit dibutuhkan dalam meningkatkan ekonomi nasional karena peningkatan ekonomi nasional berpengaruh pada pembangunan nasional secara keseluruhan. Fasilitas kredit yang dimaksudkan bisa bersumber dari lembaga keuangan bank maupun non bank.

UU No. 7 Tahun 1992 dan perubahannya yaitu UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dan perubahannya dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No. 10 tahun 2016 tentang Pemenuhan Ketentuan Bank Perkreditan Rakyat dan Transformasi badan Kredit Desa (BKD) yang Diberikan Status Sebagai Bank Perkreditan Rakyat, kredit menurut Pasal 1 angka 7 dinyatakan sebagai berikut:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara BKD dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga”

Tindakan memberi prestasi berupa barang/uang yang dibalas dengan kontra prestasi/prestasi di waktu mendatang adalah pengertian kredit yang disebutkan oleh O.P Simorangkir¹.

Perjanjian kredit adalah perjanjian pendahulu atau disebut *pactum de contrahendo*, artinya perjanjian ini adalah perjanjian yang mendahului perjanjian hutang pinjam ganti/hutang piutang. Sementara itu hutang piutang diartikan sebagai kegiatan melaksanakan perjanjian kredit atau perjanjian pendahulu. Penjelasan ini dapat memperjelas perbedaan makna pendahulu dalam perjanjian kredit dengan makna kegiatan melaksanakan perjanjian hutang piutang. Antara perjanjian kredit dengan hutang piutang terdapat perbedaan yang terletak dalam sifat keduanya, di mana kredit memiliki sifat konsensual, sementara hutang piutang memiliki sifat riil².

Seluruh pihak yang berkaitan dengan perjanjian kredit oleh bank, baik penerima, pemberi, dan pihak terkait wajib diberikan perlindungan hukum melalui lembaga jaminan hukum yang ada³. Lembaga keuangan dalam memberikan fasilitas perkreditan pasti mempunyai syarat-syarat yang calon debitur harus penuhi. Di dalam perjanjian kredit yang menjadi perjanjian pokoknya adalah utang piutang atau pinjam meminjam adanya persyaratan khusus ini memiliki tujuan agar dana yang sudah diberikan pada debitur bisa kembali secara utuh. Salah satu bentuk persyaratan tersebut ialah adanya suatu jaminan yang debitur harus berikan kepada kreditur, jaminan di dalam perjanjian kredit

¹ O.P Simorangkir, *Seluk Beluk Bank Komersial*, Cetakan Kelima, (Aksara Persada Indonesia, Jakarta, 1998) Hlm. 91

² H. Budi Untung, *Kredit Perbankan Indonesia* Edisi II, (Andi Offset, Yogyakarta, 2011) Hlm. 31

³ Nindyo Pramono, *Hukum Perbankan 1*, (Laksbang Pressindo, Jogjakarta, 1999), Hlm. 3.

merupakan perjanjian *accessoir* yaitu perjanjian tambahan yang mengikuti perjanjian pokoknya.

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari istilah *zekerheid* atau *cautie* yaitu kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditur, yang dilakukan dengan cara debitur menyerahkan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur dari krediturnya⁴.

Definisi dari jaminan itu sendiri ialah ikatan yang mengikat kreditur dan debitur karena di dalamnya debitur menjanjikan sebagian harta sebagai objek untuk melunasi hutang sesuai undang-undang yang ada jika berdasarkan kesepakatan waktu ia belum bisa melunasi hutangnya kepada kreditur.

Jaminan secara umum diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara yang menetapkan bahwa segala hak kebendaan debitur baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya. Dengan demikian, segala harta kekayaan debitur secara otomatis menjadi jaminan manakala orang tersebut membuat perjanjian utang meskipun tidak dinyatakan secara tegas sebagai jaminan

Kedudukan perjanjian jaminan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* (tambahan) mempunyai ciri-ciri:

1. Lahir dan hapusnya tergantung kepada perjanjian pokok;

⁴ Rachmadi Usman, 2011, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.66.

2. Ikut batal dengan batalnya perjanjian pokok;
3. Ikut beralih dengan berlihnya perjanjian pokok

Dengan kata lain jaminan merupakan aset dari pihak debitur yang di titipkan atau diperjanjikan kepada kreditur sebagai tanggungan atas pinjaman yang telah diterima debitur, apabila debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya tersebut atau gagal bayar maka pihak kreditur tidak boleh memiliki aset yang digunakan sebagai jaminan hutang tersebut namun kreditur diperbolehkan menjual aset atau agunan tersebut sesuai dengan perjanjian kedua belah pihak, kemudian hasil penjualannya dipergunakan untuk melunasi hutang debitur. Jaminan sering menjadi faktor penting untuk meningkatkan nilai kredit perseorangan ataupun perusahaan serta adanya suatu jaminan dalam perjanjian kredit dimaksudkan agar keamanan kreditur lebih terjamin.

Pada praktik pemberian kredit, lembaga penjamin kepastian hukum sangat diperlukan bagi seluruh pihak terkait baik debitur/penerima kredit maupun kreditur/pemberi kredit guna memberikan jaminan bahwa dana yang diberikan lembaga pemberi kredit bisa kembali sesuai perjanjian yang telah dibuat bersama debitur. Lembaga keuangan seperti bank dan non bank akan lebih percaya dalam memberikan kredit pada pihak debitur apabila terdapat lembaga penjamin hukum tersebut.

Lembaga penjamin seperti lembaga Hak Tanggungan menjadi salah satu lembaga yang terkenal di Indonesia. Masyarakat berharap lembaga ini bisa menjadi penjamin yang kuat yang dapat memberi kepastian hukum. Harapan ini sesuai dengan apa yang diungkapkan Purwadi Patrik dan Kashadi yakni: “Hak Tanggungan sebagai lembaga

jaminan yang kuat mempunyai *droit de preference* (mempunyai kedudukan diutamakan bagi pemegangnya) dan *droit de suite* (mengikuti objek Hak Tanggungan ditangan siapa pun objek itu berada) sebagai ciri-cirinya”⁵. karena praktik di lapangan menurut data hak tanggungan tahun 2019, objek jaminan yang digunakan oleh debitur pada kredit bank di kota Yogyakarta kebanyakan berbentuk tanah dengan jumlah sekitar 1.390 per tanggal 10 Oktober 2019⁶. Sementara itu 454 Kantor Pertahanan pada 33 Provinsi dengan 1.150 Badan Hukum bank sebagai mitra kreditor telah menerbitkan data jumlah Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik yang telah ada hingga saat ini mencapai 142.477 buah⁷.

Menurut ketentuan UU Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 tentang hak Tanggungan Atas Tanah Beserta benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang berikutnya dalam tulisan ini diistilahkan dengan UUHT.

“Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”⁸.

Pasal 10 angka (1) UUHT menjelaskan bahwa pemberian Hak Tanggungan terhadap objek tertentu harus didahului dengan perjanjian pokok:

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan dan perjanjian lain yang menimbulkan utang tersebut”

⁵ Purawahid Patrik dan Kashadi, 2009, *Hukum Jaminan*, (Badan Penerbit Universitas Diponegoro : Semarang), hlm. 109.

⁶ Sumber data: <http://statistik.atrbpn.go.id> di akses pada 14 Juni 2021

⁷ *Ibid*

⁸ Ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996.

Selanjutnya disebutkan pada UUHT “bahwa yang dapat dibebankan Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai”⁹. Pemberian Hak Tanggungan untuk hak tanah yang sudah dijelaskan tersebut dikatakan juga sebagai objek Hak Tanggungan dilakukan dengan pembentukan APHT/Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang pemberi Hak Tanggungan sendiri berikan. Boedi Harsono menyebutkan:

“pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan bersifat ikutan (*accessoir*) dimana kelahiran, eksistensi, peralihan, eksekusi dan hapusnya suatu Hak Tanggungan ditentukan oleh adanya, peralihan dan hapusnya piutang yang dijamin”¹⁰.

Pada perbankan syariah fasilitas pemberian kredit oleh bank syariah dinamakan dengan akad pembiayaan, dalam prakteknya sampai saat ini fasilitas pembiayaan yang obyek jaminannya berupa tanah tetap dipasang Hak Tanggungan, padahal seperti yang dijelaskan diatas bahwasannya Hak Tanggungan merupakan perjanjian *assecoir* atau perjanjian ikutan yang mengikuti perjanjian pokoknya yaitu hutang piutang sedangkan di dalam perbankan syariah tidak dikenal dengan perjanjian hutang piutang melainkan dikenal dengan akad pembiayaan.

Dengan adanya permasalahan tersebut penulis kemudian melakukan wawancara dengan salah seorang dosen mata kuliah perbankan syariah program Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia fakultas hukum, hasil wawancara tersebut narasumber menjelaskan bahwa untuk akad pembiayaan yang obyek jaminannya berupa tanah di dalam perbankan syariah tetap diberlakukan pemasangan Hak Tanggungan dan

⁹ Ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996.

¹⁰ Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, (Djambatan : Jakarta), hlm. 420

diperlakukan sama dengan pemasangan Hak Tanggungan pada bank konvensional dikarenakan sampai saat ini belum ada peraturan mengenai Hak Tanggungan syariah¹¹.

Untuk menguatkan pernyataan dari narasumber yang merupakan dosen perbankan syariah Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia penulis melakukan wawancara dengan salah seorang karyawan Bank Syariah Indonesia cabang Bantul bahwasannya pada prakteknya di lapangan dalam pembiayaan di perbankan syariah yang obyek jaminannya berupa tanah tetap dipasang Hak Tanggungan dan namanyaapun tetap sama yaitu Hak tanggungan tidak ada perubahan¹².

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu:

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin.
- b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan¹³.

Di dalam proses pembebanan Hak Tanggungan berkas-berkas berikut warkah-warkah yang diperlukan disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan, penyampaiannya selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah ditandatangani dengan cara datang sendiri ke kantor pertanahan atau dikirim melalui pos. Keterlambatan

¹¹ Wawancara dosen Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia Fakultas Hukum pada hari Minggu tanggal 25 Juli 2021

¹² Wawancara karyawan Bank syariah Indonesia cabang Bantul pada hari Senin tanggal 26 Juli 2021

¹³ Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2000. Hal. 8.

penyerahan berkas tidak mengakibatkan batalnya APHT walaupun pengirimannya terlambat kepala kantor pertanahan tetap wajib memprosesnya. Tetapi PPAT wajib bertanggung jawab terhadap semua akibat, termasuk kerugian yang diderita pihak-pihak yang bersangkutan, yang disebabkan oleh keterlambatan pengiriman berkas tersebut. Pemilihan cara pengiriman berkas yang kurang tepat sering menimbulkan masalah dalam proses pemberian Hak Tanggungan.

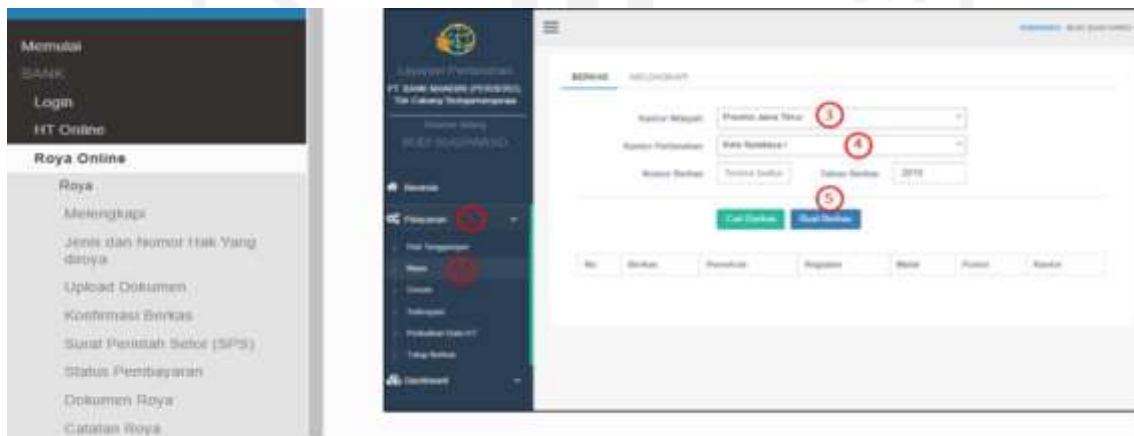
Sejalan dengan semakin berkembangnya teknologi dan infomasi salah satunya di dalam bidang *e-commerce* dan *e-governance*, maka pemerintah memberikan layanan elektronik terkait Pendaftaran Hak Tanggungan. Oleh sebab itu, Hak Tanggungan Elektronik diluncurkan oleh Kementerian ATR/BPN sebagai layanan elektronik pertamanya. Layanan ini dimulai sejak berlakunya Permen ATR/BPN No. 7 Tahun 2019 terkait perubahan ke-2 atas Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997, dan Permen ATR No. 9 Thun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yaitu “Yang dimaksudkan antara lain untuk mengatur tentang Akta PPAT yang disampaikan pada Kantor Pertanahan dapat berupa dokumen Elektronik yang dilakukan melalui sitem elektronik”. Setelah adanya proses ujicoba mengenai Hak Tanggunga Elektronik, pada tahun 2020 dikeluarkanlah Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik yang diundangkan sejak 8 April 2020 maka Perment ATR Nomor 9 Tahun 2019 diatas dicabut selanjutnya terbit petunjuk teknis sebagai pedoman dalam Pelaksanaan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik tertanggal 29 April 2020. Berdasar Perment ATR/BPN tersebut diatas, sejak 8 Juli 2020

serentak dilaksanakan dan harus diimplementasikan pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik di seluruh Kantor Pertanahan yang ada di Indonesia. Konsideran huruf a Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 menjelaskan bahwa peraturan ini dibuat guna mengatur penerapan pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik dalam peningkatan pelayanannya yang memenuhi asas kemudahan dan keterjangkauan, kecepatan, keterbukaan, serta ketepatan waktu bagi pelayanan publik dan guna menyesuaikan perkembangan hukum, dan juga dapat lebih mempermudah debitur, kreditur dan PPAT dalam pelayanan pembebanan Hak Tanggungan.

Kementerian ATR/BPN bekerjasama dengan bank dan Pejabat Pembuat Akta Tanah saat melayani Pendaftaran Hak Tanggungan, Subrogasi, Cessie, dan Roya dalam pelayanan Hak Tanggungan Elektronik atau HT-el. Pendaftaran ini akan dilakukan oleh sebuah sistem yang secara otomatis diperiksa oleh pihak Kantor Pertahanan, PPAT, dan bank sehingga pihak yang pemohon hanya perlu mendatangi bank guna mengajukan HTnya.

Begitu juga di dalam pelaksanaan pengambilalihan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan atau biasa yang disebut dengan *Take Over*. Langkah pemberian kredit atau *take over* dimulai dengan calon debitur memohon kredit dengan melengkapi persyaratan pengajuan kredit kemudian dilakukan survey pada nasabah. Jika calon debitur memenuhi syarat, maka selanjutnya akan dibuatkan proposal kredit yang diajukan pada pemutus kredit. Jika pemutus kredit setuju, maka akad kredit dan pengikatan jaminan dibuat dengan menghadirkan calon debitur. Setelah itu, calon debitur bersama pegawai bank sebagai pendampingnya menuju ke kreditur awal guna melunasi dana yang berasal

dari pihak ketiga. Jika telah melakukan pelunasan, debitur dimintai slip tanda pelunasan dan bukti asli kepemilikan jaminan agar setelahnya bisa dibebani Hak Tanggungan dengan dilakukan royas lebih dulu. Tata cara pelaksanaan *take over* masih sama dengan konvensional namun setelah diberlakukannya sistem elektronik dalam proses royas dan pendaftaran Hak Tanggungan kreditur dan PPAT yang sudah mempunyai akun tidak perlu lagi datang ke kantor pertanahan cukup dengan mengunggah berkas yang sudah ada ke dalam sistem yang dapat diakses pada website <https://docs.atrbpn.go.id/htel/bank/htel/> Di dalam aplikasi tersebut akan muncul tampilan dengan berbagai macam menu salah satunya adalah royas online kemudian pilih menu royas online lalu klik lagi link website yang sudah tertera di dalam halaman tersebut yaitu <https://mitra.atrbpn.go.id/> di dalam link tersebut akan muncul tampilan seperti di bawah ini :



Gambar 1 . halaman royas online pada website.

Sumber: <https://docs.atrbpn.go.id/htel/bank/htel/> lebih jelasnya terdapat pada <https://mitra.atrbpn.go.id/>

Jika objek jaminan yang digunakan dalam *take over* berwujud tanah yang sudah dibebani dengan Hak Tanggungan, maka harus dicoret di BPN/Badan Pertanahan Nasional supaya kreditur awal yang berhak memegang hak jaminan terhapuskan melalui proses roya. Pembebanan hak tanggungan menurut SKMHT/Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan serta APHT/Akta Pembebanan Hak Tanggungan perlu dilakukan untuk menjamin benda tak bergerak setelah roya selesai dilakukan. Selanjutnya jika bukti jaminan asli sudah diterima, setelah APHT ditandatangani bersamaan pelaksanaan roya jaminan, maka jaminan tersebut akan diberikan pembebanan ulang.

Di Indonesia, ketentuan *take over* atau pengalihan kredit ini mengikuti ketentuan hukum yang terdapat pada KUHP tentang subrogasi.¹⁴ Peristiwa peralihan kredit ini memenuhi unsur-unsur yang terdapat pada peristiwa subrogasi yaitu adanya penggantian hak ketiga oleh pihak ketiga, adanya pembayaran yang dilakukan pihak ketiga terhadap kreditur dan terjadi karena perjanjian yang dibuat antara pihak debitur dengan pihak ketiga¹⁵. Subrogasi terjadi dengan dipenuhinya kewajiban debitur oleh pihak ketiga¹⁶. Kewajiban yang dipenuhi oleh pihak ketiga adalah pembayaran pelunasan kredit kepada kreditur awal yang untuk selanjutnya pihak ketiga ini menjadi kreditur baru atas debitur tersebut berdasar akta perjanjian yang telah dibuat dan disepakati bersama antara debitur dan pihak ketiga. Pihak ketiga yang akan menggantikan posisi kreditur lama akan

¹⁴ Tri Novidianto, Tutiek Retnowati. *Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Untuk Kredit Yang Diambil Alih (Take Over) Dengan Pelunasan Dan Jaminan Yang Dikeluarkan Tidak Pada Hari Yang Sama*. Al'Adl, Volume X Nomor 1, Januari 2018.Hlm 120.

¹⁵ J. Satrio. 1999. *Cessie, Subrogatie, Novatie, kompensatie dan Percampuran Hutang*. Bandung: Alumni.Hlm.50

¹⁶ Kartini Muljadi. 2005. *Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana.Hlm 152

dijamin kepentingannya merupakan fungsi dari pembentukan perjanjian berbentuk akta autentik di hadapan notaris¹⁷.

Yang dimaksud dengan Roya itu sendiri adalah pencoretan hak tanggungan pada Buku Tanah Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan karena Hak Tanggungan telah di hapus dengan cara sebagaimana diatur Pasal 18 UU Hak Tanggungan¹⁸.

Berikut disampaikan perbedaan tata cara pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan dari segi peraturannya. Peraturan pendaftaran Hak Tanggunga secara konvensional dijelaskan dan diatur dalam pasal 13 dan pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi:

Pasal 13

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

¹⁷ Suharnoko. 2005. *Doktrin Subrogatie, Novasi, dan Cessie*. Jakarta: Kencana.Hlm. 10

¹⁸ <https://docs.atrbpn.go.id/htel/bank/roya/> diakses pada tanggal 18 Agustus 2021 pukul 08.53

Pasal 14

- (1) “Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- (2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA;
- (3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah;
- (4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan;
- (5) Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan¹⁹.”

Sedangkan pengaturan Hak Tanggungan Elektronik tertuang pada Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Permen HT-el), di dalamnya disebutkan bahwa:

“jenis layanan Hak Tanggungan yang dapat diajukan melalui sistem HT-el meliputi pendaftaran hak tanggungan; peralihan hak tanggungan; perubahan nama kreditor; penghapusan hak tanggungan; dan perbaikan data.”

Sedangkan objek Hak Tanggungan yang bisa diproses melalui layanan HT-el adalah objek-objek yang terdapat dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 Pasal 9 menyebutkan:

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

¹⁹ Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1997

- (3) Dalam hal permohonan Pelayanan HT-el sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa perubahan nama Kreditor, penghapusan Hak Tanggungan, atau perbaikan data, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh Kreditor;
- (4) Persyaratan permohonan Pelayanan HT-el sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan disampaikan dalam bentuk Dokumen Elektronik²⁰.

Pada Pasal 10 berisi tentang aturan penyampaian akta dan dokumen pelengkap syarat-syarat kredit oleh PPAT. Penyampaian ini tertuang dalam Pasal 9 Ayat (2), yaitu melalui sistem elektronik mitra kerja yang terhubung dengan sistem HT-el. Dokumen disampaikan beserta pelengkap lain seperti surat pernyataan pertanggungjawaban keabsahan/keaslian dan kebenaran data dokumen elektronik yang diujukannya. PPAT wajib menyimpan semua dokumen pelengkap syarat wajib ini. Setelah itu sistem HT-el yang sudah menerima permohonan pelayanan HT-el akan menerbitkan tanda bukti permohonan tersebut. Tarif untuk layanan HT-el ini ditetapkan dalam Undang-Undang mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang beraku di Kementerian. Jika sistem telak mengkonfirmasi biaya dan data permohonan, maka permohonan tersebut akan segera diproses. Kreditor bisa mengkonfirmasi langsung ke kantor Pertahanan/Layanan Pengaduan jika sistem tidak mengkonfirmasi tarif/biaya. Sesuai atau tidaknya dokumen persyaratan serta konsep sertifikat HT-el harus diperiksa oleh kepala kantor pertahanan/pejabat yang bersangkutan sebelum hasil pelayanan HT-el diterbitkan. Pemeriksaan ini menggunakan sistem HT-el, jika ada yang tidak lengkap/tidak sesuai maka perlu melapor kepada PPAT atay kreditor agar dapat segera melengkapi apa yang kurun/tidak sesuai tersebut. Kelengkapan dokumen ini harus dilakukan paling lama lima

²⁰ Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020

hari setelah sistem HT-el menerima permohonan layanan kredit. Jika melampaui batas waktu, Kreditor dan/atau PPAT tidak melengkapi berkas, maka permohonan dinyatakan batal. Sementara untuk sebaliknya, maka Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk memberikan persetujuan atas unggahan dokumen persyaratan dan konsep Sertipikat HT-el. Apabila Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk tidak melakukan pemeriksaan terhadap dokumen-dokumen persyaratan sampai pada hari ke-7 (tujuh) dan hasil Pelayanan HT-el diterbitkan oleh Sistem HT-el, maka dianggap memberikan persetujuan dan/atau pengesahan. Untuk diingat, Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk bertanggung jawab secara administratif atas hasil pelayanan HT-el²¹.

Di dalam pasal 15 ayat (1) Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 menyebutkan bahwa:

“ 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”²².

Penulis juga akan menyampaikan perbedaan pendaftaran Hak Tanggungan secara konvensional dan elektronik dari segi mekanisme pelaksanaannya di lapangan. Secara konvensional, PPAT diberikan kuasa dan berperan sebagai tempat penitipan pembayaran tarif dalam pendaftaran Hak Tanggungan. PPAT juga berperan dalam melakukan pembayaran bea pendaftaran, pengambilan sertifikat di Kantor Pertanahan,

²¹ <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5f27c575eba57/kenali-mekanisme-pendaftaran-hak-tanggungan-secara-elektronik?page=2>, Akses 9 April 2021

²² *Ibid*

lalu Bank akan menerima sertifikat yang telah diberikan catatan. PPAT melakukan hampir semua tahapan di dalam sistem konvensional ini.

Sedangkan mekanisme pada Hak Tanggungan secara elektronik PPAT tidak perlu datang ke kantor untuk menyampaikan berkas-berkas yang sudah dipersiapkan hanya tinggal mengunggah saja ke dalam sistem yang sudah disediakan oleh kantor pertanahan. PPAT wajib menggunakan aplikasi yang disediakan Kementerian ATR/BPN. Caranya dengan bergabung menjadi mitra kerja BPN, melakukan pendaftaran dan pembuatan akun melalui link <https://mitra.atrbpn.go.id/datappat/login/> di browser. Selanjutnya PPAT melakukan penyerahan salinan sertifikat tanah dan aktanya pada Bank, lalu Bank membuat berkas permohonan berbentuk elektronik, PPAT melakukan pembayaran tarif pendaftaran, pada hari ke-7 melakukan penerimaan sertifikat HT-el berbentuk PDF beserta tanda tangan digitalnya. Kemudian pencetakan dan pelekatan catatan pendaftaran di dalam sertifikat Hak Atas Tanah sebagai objek jaminan dilakukan oleh kreditor.

Begitu juga dengan pendaftaran HT-el untuk kreditur perorangan, mekanismenya sama dengan kreditur badan hukum bank. Kreditur perorangan harus melakukan pendaftaran dan pembuatan akun melalui link <https://htel.atrbpn.go.id> , setelah kreditur membuat akun barulah kemudian PPAT akan menginput atau mengunggah berkas persyaratan pendaftaran HT-el, tugas kreditur hanyalah mendaftar dan membayar SPS (Surat Perintah Setor) apabila sudah terdapat notifikasi untuk pembayaran SPS tersebut.

Sedangkan untuk APHT titipan dari PPAT yang daerah kerjanya diluar obyek jaminan maka yang akan menginput atau mengunggah berkas persyaratan HT-el setelah terbitnya APHT adalah PPAT yang membuat APHT tersebut.

Akses dan pendaftaran layanan dalam aplikasi pelayanan pertanahan secara elektronik ini tidak bisa dilakukan apabila data yang dimiliki tidak dimutakhirkan terlebih dahulu²³.

Pada Peraturan Menteri ATR/BPN Republik Indonesia No. 5 Tahun 2020 khususnya Pasal 10 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik, diketahui bahwa secara fisik tidak ada perubahan dalam hubungan antara debitor, PPAT, dan kreditor di dalam langkah pembuatan akta. Hal ini karena di dalam ketentuan Permen tersebut disebutkan bahwa:

“a) PPAT menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat (2) melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan Sistem HT-el; b) Penyampaian dokumen dilengkapi dengan surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan; c) Seluruh dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disimpan oleh PPAT; d) Format Surat Pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.”

PPAT atau Pejabat Pembuat Akta Tanah di Indonesia termasuk ke dalam salah satu pejabat umum. PPATK memiliki wewenang membuat akta (terdapat 8 macam akta PPAT) salah satunya yaitu APHT/Akta Pemberian Hak Tanggungan menurut PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dan PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. PPAT

²³ Sumber: Kementerian ATR/BPN

membuat blanko akta PPAT sendiri berdasarkan format yang sudah ada menurut Perkabab (Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional) RI No. 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan peraturan Undang-Undang yang ada, PPAT masih membuat sendiri format akta PPAT yang berwujud fisik. Selain PPAT, lembaga-lembaga keuangan seperti perbankan maupun seorang individu yang berperan sebagai kreditor menjadi pihak lain yang bisa menggunakan Hak Tanggungan Elektronik.

Langkah pemerintah menerapkan sistem elektronik dalam pendaftaran Hak Tanggungan merupakan salah satu bentuk reforma agraria serta untuk mewujudkan institusi yang maju, modern dan berkelas dunia, maka pelayanan pertanahan harus bertransformasi dari basis manual menuju digital dengan tujuan utama memberikan kemudahan pelayanan, memberi masyarakat kepastian terkait tarif dan waktu pendaftaran, serta pengurangan tumpukan warkah yang ada di kantor pertanahan selama ini.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan penulis kepada beberapa narasumber yaitu PPAT di Kabupaten Gunung Kidul dan PPAT di Kabupaten Bantul, Pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik ini memberikan keuntungan bagi PPAT itu sendiri, keuntungannya antara lain pengurusan HT menjadi lebih praktis, efisien waktu, PPAT tidak perlu bolak balik ke kantor pertanahan untuk proses penerbitan Hak

Tanggungannya itu sendiri semua data tinggal di upload ke aplikasi yang sudah ada²⁴. Dan juga karena HT-el dilakukan secara tidak *face to face* (tatap muka) maka dapat untuk meminimalisir dan menghindari adanya kegiatan non hukum seperti korupsi, kolusi, dan nepotisme.

Namun didalam kenyataan dan prakteknya penerapan HT-el ini tidak selalu berjalan dengan lancar, karena HT-el ini merupakan sesuatu yang tergolong baru dan pemberlakuannya dilaksanakan bersamaan serta tidak dibarengi dengan pengenalan/sosialisasi yang memadai mengakibatkan banyak kendala yang muncul dalam layanan sistem HT-el ini. Hal ini jelas menimbulkan permasalahan yang dapat merugikan para pihak yang terlibat dalam HT-el baik itu PPAT, kreditur, dan juga debitur, belum lagi jika terdapat kesalahan atau kekeliruan dalam pendaftaran HT-el siapa yang akan bertanggung jawab. Maka dari itu sangat diperlukan sebuah peraturan dan sistem yang matang dalam penerapan HT Elektronik ini.

IT (Informasi Teknologi) hanyalah sebuah sarana, banyak perbuatan hukum yang tidak tercover di dalamnya dan juga tidak semua tanah yang akan dibebani Hak Tanggungan dapat didafrakan menggunakan HT-el oleh karena itu ada kalanya cara konvensional juga tetap diterima oleh kantor pertahanan.

Adanya kendala yang muncul dalam pendaftaran HT-el khususnya bagi pengguna HT-el yaitu PPAT dan kreditor perlu adanya penyelesaian. Kendala atau problematika tersebut berkaitan dengan teknis penggunaan yang Kementerian ATR/BPN buat pada 29

²⁴ Wawancara dengan PPAT di Kabupaten Gunung Kidul dan Kabupaten Bantul pada tanggal 7 April 2021

April 2020. Kendala tersebut berhubungan dengan sistem IT serta server layanan HT-*e/nya*. Baik kreditor maupun PPAT diharuskan untuk selalu melakukan konfirmasi kendala IT pada penyelenggaranya yaitu kantor pertanahan sekitar. Agar penyelesaian pemberian Hak tanggungan hingga sertifikatnya keluar, pihak kreditor maupun PPAT dituntut untuk memiliki kemampuan dan keterampilan yang baik dalam penggunaan sistem IT tersebut karena HT-el hanyalah sebuah sistem yang diperintahkan oleh manusia. Maka dari itu diperlukanlah Sumber Daya Manusia yang memadai dalam pelaksanaan pendaftaran HT-el tersebut, baik dari PPAT, kreditor serta SDM dari kantor pertanahan itu sendiri.

Dari terdapatnya kendala yang terjadi dalam penerapan HT-el dapat disimpulkan Walaupun Permen No. 5/2020 tentang HT-el telah diterbitkan dan berlaku sejak diundangkannya, namun pelaksanaan Permen No. 5/2020 tentang HT-el masih tergantung kesiapan masing-masing kantor Dinas Pertanahan dalam menerapkan sistem elektronik dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat, meskipun tujuan utama dari HT-el ini untuk memberikan kemudahan dalam sistem pelayanan bagi masyarakat dan PPAT namun masih banyak problem atau kendala yang muncul dalam pelayanan dan penerapan sistem HT elektronik ini.

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“KENDALA DALAM PEMASANGAN HT-ELEKTORNIK MENURUT PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK**

INDONESIA NOMOR 5 TAHUN 2020 TENTANG PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK.”

A. Rumusan Masalah

Berdasarkan deskripsi latar belakang masalah, dapat dirumuskan permasalahan pokok penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana tanggungjawab kantor pertanahan apabila terjadi kendala pada sistem pemasangan Hak Tanggungan Elektronik?
2. Apa saja kendala yang terjadi dalam pembebanan Hak Tanggungan Elektronik?

B. Tujuan Penelitian

Agar arah pelaksanaan penelitian dapat terbentuk, maka perlu adanya tujuan yang jelas. Berikut tujuan dari penelitian ini:

1. Untuk mengetahui mengenai tanggung jawab kantor pertanahan apabila terjadi kendala pada sistem pemasangan Hak Tanggungan Elektronik
2. Untuk mengetahui kendala yang terjadi dalam pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik

C. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoretis

Penelitian ini memiliki manfaat dalam mengembangkan sekaligus sebagai sumbangan referensi pengembangan ilmu pengetahuan hukum khususnya hukum perdata dan hukum jaminan.

2. Secara Praktis

Dilihat dari segi praktis, hasil penelitian ini bermanfaat dalam meningkatkan perkembangan kemampuan menalar penulis, mengukur kemampuannya dalam perolehan ilmu yang telah didapat selama ini, serta membentuk pola pemikiran yang dinamis. Selain itu juga sebagai sarana penulis untuk melatih kemampuan pengungkapan masalah secara sistematis maupun kemampuan pemecahan masalah secara kritis menggunakan metode ilmiah terkait ilmu pengetahuan yang telah didapatkan selama kuliah. Penelitian ini juga bisa dimanfaatkan oleh pihak-pihak yang terkait sebagai sumbangan pemikiran dan wacana yang luas.

D. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran kepustakaan yang telah dilakukan penulis mengenai “**Kendala Dalam Pemasangan HT-Elektronik Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik**” menemukan beberapa hasil penelitian yang telah dipublikasikan, meskipun demikian didalamnya tidak terdapat kesamaan. Dalam hal ini, penulis akan menjadikan hasil-hasil penelitian tersebut sebagai bahan pertimbangan dan acuan dalam melaksanakan penelitian hukum yang paling mendekati dengan penelitian yang dilakukan penulis, adapun hasil penelitian tersebut:

Tabel 1. Penelitian Terdahulu

No	Nama	Perbandingan dengan kajian sebelumnya
1.	Anisa Putri Astuti (2019)	Dalam Skripsi program strata satu Universitas Atmajaya Yogyakarta, Penelitian mengenai “Pendaftaran Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Bagi Yang Objek Hak Tanggungannya Bukan Milik Debitur Sendiri Ditinjau Dari Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019.” Penelitian ini meneliti pendaftaran hak tanggungan sebagai jaminan kredit bagi yang objek hak tanggungannya bukan milik debitur sendiri. Penelitian ini sangat berbeda dengan apa yang akan diteliti oleh penulis.
2	I Wayan Jody Bagus Wiguna (2020)	Dalam menyusun Tesis program strata dua universitas udayana Melakukan penelitian mengenai “Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik, penelitian ini meneliti mengenai proses pendaftaran hak tanggungan secara elektronik dan pemberlakuan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik ditinjau dari UUHT

		<p>Penelitian tersebut sangat berbeda dengan yang akan diteliti oleh penulis baik dari segi permasalahan maupun tujuannya.</p>
3.	<p>Lusi Miryani (2020)</p>	<p>Dalam menyusun skripsi program strata satu Universitas Semarang, meneliti mengenai “Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan Dengan Agunan Sertifikat Tanah.” Penelitian ini meneliti mengenai pelaksanaan pendaftaran akta pemberian hak tanggungan dengan agunan sertifikat tanah serta akibat hukum lewatnya batas waktu kewajiban mendaftarkan akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT. Terdapat perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian yang akan ditulis penulis, yaitu dari segi obyek, subyek, tujuan, pokok masalahnya.</p>
4.	<p>Rizka Muthuadina (2020)</p>	<p>Dalam menyusun Thesis program strata dua Melakukan penelitian dengan judul “Kedudukan Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang Telah Disampaikan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Bentuk Dokumen Elektronik Yang Tidak Diikuti Oleh Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik.” penelitian ini meneliti akibat hukum terhadap APHT yang telah disampaikan oleh PPAT dalam bentuk dokumen elektronik tanpa diikuti pendaftaran HT-el oleh kreditur maupun</p>

		kedudukan hukum kreditur yang tidak melakukan pendaftaran HT-el. Penelitian ini sangat berbeda dengan yang akan diteliti oleh penulis namun penelitian ini dapat memberikan bukti kepada penulis mengenai kasus-kasus yang terjadi tentang pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik.
5.	Jefri Guntoro, Emelia Kontesa, Herawan Sauni (2020)	Dalam Jurnal Bengkoelen Justice, Vol. 10 No.2 November 2020 Penelitian dengan judul “Tinjauan Yuridis Pendaftaran Hak Tanggungan Dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.” Penelitian ini menjelaskan mengenai gambaran tentang pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik yang telah diterbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tidak semua proses pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan secara elektronik. Penelitian tersebut sangatlah berbeda dengan penelitian yang akan diteliti oleh penulis dari obyek, subyek, metode, permasalahan serta tujuan penelitiannya
6.	Zidna Aufima (2020)	Dalam Jurnal Of Judicial Review, penelitian dengan judul “Peran PPAT Selaku Pengguna Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.” penelitian ini meneliti mengenai karakteristik jaminan hak tanggungan menurut

		<p>peraturan perundang-undangan di negara republik indonesia serta peran PPAT selaku pengguna layanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik pasca terbitnya Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020. Penelitian tersebut sangat berbeda dengan apa yang akan diteliti oleh penulis, namun penelitian ini dapat memberikan kontribusi pengetahuan mengenai HT-<i>el</i>.</p>
--	--	---

Sumber : Olahan data penulis 2021

E. Kerangka Teori

Jawaban secara konseptual dari rumusan masalah yang terdapat dalam penelitian disebut sebagai kerangka teori. Sementara jawaban secara faktual dari rumusan-rumusan masalah pada penelitian didapatkan melalui hasil penelitian yang dilakukan.²⁵ Dapat memberikan pemahaman pada pelaksanaan penelitian sekaligus sebagai sarana menemukan jawaban dari masalah-masalah yang terdapat pada hukum yang sedang terjadi adalah fungsi dari kajian teori dalam penelitian ini. Di dalam menjawab masalah-masalah yang ingin diteliti, penulis memanfaatkan beberapa teori yang relevan dengan objek yang diteliti sebagai alat analisisnya, antara lain:

1. Teori Pertanggungjawaban

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa: “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau

²⁵ M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo), 2007, hlm.61.

bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.”²⁶ Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa: ²⁷

“Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (negligence); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (culpa), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.”

Hans Kelsen kemudian mengklasifikasikan tanggung jawab ke dalam beberapa jenis, yaitu:²⁸

1. Pertanggungjawaban individu/perorangan, yakni tanggung jawab yang dilakukan seorang individu/perorangan atas pelanggaran yang ia lakukan sendiri
2. Pertanggungjawaban kolektif, yakni tanggung jawab yang harus dilakukan oleh individu/perorangan atas kesalahan yang orang lain telah lakukan
3. Pertanggungjawaban menurut kesalahan, yakni tanggung jawab yang dilakukan seseorang atas pelanggaran yang ia buat dengan sengaja yang mana ia melakukannya untuk merugikan pihak lain
4. Pertanggungjawaban mutlak, yakni tanggung jawab yang harus seseorang lakukan karena ketidaksengajaannya melakukan suatu pelanggaran/kesalahan yang tidak terpikirkan sebelumnya.

²⁶ Hans Kelsen (a), 2007, *sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, General Theory Of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu hukum normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, BEE (Jakarta: Media Indonesia) hlm.81.

²⁷ *Ibid*, hlm. 83

²⁸ HR. Ridwan, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm.337.

Teori-teori tentang tanggungjawab mengacu pada arti tanggungjawab yang terdapat dalam peraturan Perundang-Undangan, jadi teori ini diartikan dengan istilah *liability*.²⁹ Konsep ini bermakna bahwa seorang individu akan dikenai sanksi hukum atas tindakannya yang melanggar hukum sebagai bentuk tanggung jawabnya secara hukum. Pada bidang penyelenggaraan negara serta pemerintahan, tanggung jawab seseorang sudah menyatu dengan jabatan yang didalamnya telah melekat pula kewenangan. Menurut sudut pandang hukum publik, pertanggungjawaban seorang individu muncul karena adanya kewenangan tersebut, di mana selaras dengan prinsip umum; “*geenbevegdedheid zonder verantwoordelijkheid; thereis no authority without responsibility; la sulthota bila masuliyat*” (tidak akan ada kewenangan tanpa adanya pertanggungjawaban).³⁰

Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum dibagi menjadi beberapa teori, yaitu :³¹

- a. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*Intertional Tort Liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.
- b. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*Negligence Tort Liability*), didasarkan pada konsep kesalahan yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur.

²⁹ Busyra azheri, 2011, *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary*, (Jakarta: Raja Grafindo Perss,) hlm. 54.

³⁰ *Ibid.*, hlm. 352.

³¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2010, hlm.503.

c. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*Strick Liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

2. Teori Keberlakuan Hukum

Arti dari keberlakuan hukum ialah seseorang dalam bertindak sebagaimana semestinya mereka bertindak sebagai bentuk kepatuhan dan pelaksanaan norma. Keberlakuan merupakan kualitas dari perbuatan manusia yang sebenarnya bukan tentang hukum itu sendiri.

Hukum akan efektif apabila tindakan manusia sesuai dengan aturan hukum. Keberlakuan hukum menyatakan bahwa orang menyesuaikan tindakannya sesuai dengan norma.³² Syarat validitas suatu norma hukum dalam arti keberlakuan hukum adalah apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Keberlakuan sosial dan faktual, kenyataannya kaidah hukum diberlakukan dan diterima oleh masyarakat pada umumnya termasuk juga akan menerima saksi apabila ada masyarakat yang tidak mematuhi
- b. Keberlakuan yuridis, aturan hukum dibuat dengan prosedur yang benar dan tidak bertentangan dengan peraturan yang lain, terutama dengan peraturan yang lebih tinggi.

³² Jimly Asshidiqie dan Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, Cetakan Pertama (Jakarta: Sekretariat Jendral & Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI, 2006, hlm.43).

- c. Keberlakuan moral, kaidah hukum tidak boleh bertentangan dengan nilai-nilai moral, seperti Hak Asasi Manusia dan Hukum Alam.

Setiap aturan-aturan hukum yang berlaku di dunia memiliki keterbatasan mengenai keberlakuannya, mengakibatkan beragamnya aturan hukum yang tercipta di berbagai belahan dunia. Menurut Hans Kelsen terdapat empat macam lingkungan keberlakuan hukum beserta hal-hal yang membatasi keberlakuan hukum tersebut.

1. Keberlakuan Hukum Menurut Waktu (*Sphere of time*)

Setiap aturan hukum berlaku untuk suatu masa tertentu saja, dengan kata lain tidak ada aturan yang abadi. Salah satu keterbatasan hukum mengenai keberlakuan adalah soal waktu, suatu peraturan perundang-undangan terdapat waktu masa berlakunya, undang-undang tersebut tidak berlaku sebelum undang-undang dibuat, ataupun setelah undang-undang divabut atau digantikan. Sehingga suatu aturan hukum keberlakuannya dibatasi oleh waktu tertentu. Misalnya dalam hukum pidana dikenal dengan asas legalitas (pasal 1 kitab Undang-undang Hukum Pidana, yang mana suatu perbuatan tidak dapat dipidana jika tidak diatur sebelumnya dalam peraturan perundang-undangan).

2. Keberlakuan Hukum Menurut Ruang (*Sphere of space*)

Keberlakuan hukum menurut ruang identik dengan tempat atau wilayah keberlakuan hukum itu sendiri. Berlakunya hukum dibatasi dalam wilayah tertentu saja dan tidak berlaku di tempat yang lain. Misalnya Peraturan Daerah, hanya berlaku ditempat peraturan perundang-undangan itu dibuat ataupun dilaksanakan. Setiap aturan hukum memiliki wilayah keberlakuannya sendiri dari yang paling kecil sampai yang berskala besar.

3. Keberlakuan Hukum Menurut Orang (*Personal Sphere*)

Keberlakuan hukum dibatasi kepada orang-orang tertentu saja. Tidak semua aturan hukum berlaku bagi siapa saja (bahkan sebagian besar aturan hukum berlaku memang untuk orang-orang tertentu saja). Aturan perundang-undangan juga mempunyai perbedaan mengenai kepada siapa peraturan tersebut ditujukan. Secara spesifik membatasi keberlakuan hukum berdasarkan subjek hukumnya. Misalnya Peraturan mengenai PNS (Pegawai Negeri Sipil) hanya berlaku terhadap PNS saja, peraturan mengenai militer hanya berlaku bagi kalangan militer saja.

4. Keberlakuan Hukum Menurut Soal (*Material Sphere*)

Keberlakuan hukum menurut soal berkaitan dengan terhadap hal apa atau materinya keberlakuan hukum itu diterapkan. Misalnya dalam hal perbuatan yang merugikan kepentingan Indonesia, meskipun terjadi di luar wilayah Indonesia, namun menyangkut hal tersebut dapat terjadi keberlakuan hukum menurut soal, dimana negara dapat terlibat.

Untuk menjawab rumusan masalah diatas, penulis akan menerangkan beberapa kata kunci yang akan dibahas dalam penulisan ini :

1. Pendaftaran Jaminan Hak Tanggungan

Hak tanggungan adalah perjanjian yang bersifat *accessoir* yang berarti di dalamnya terdapat perjanjian pinjam meminjam uang sebagai wujud perjanjian pokok. Dengan adanya

sifat tersebut, maka perjanjian pokok menentukan ada tidaknya hak tanggungan, serta dihapus atau tidaknya perjanjian tersebut di kemudian hari dengan ciri-ciri antara lain:³³

- a. *Droit Preference*, artinya memberi kedudukan pemegangnya sebagai pihak yang diutamakan. Kreditur diberi hak istimewa di mana ia akan menjadi pihak utama yang memiliki hak terhadap tanah debitur di antara kreditur lain.³⁴
- b. *Droit De Suit*, yakni dimana saja dan siapa saja yang memegangnya, maka ia selalu mengikuti objek yang dijamin. Contohnya, jika tanah yang menjadi jaminan itu debitur jual pada orang lain, maka hasil penjualan tidak bisa menghapus hak tanggungan yang sudah ada di dalamnya.
- c. Asas spesialitas dan publisitas sudah terpenuhi agar bisa memberi pihak-pihak terkait kepastian hukum dan mengikat pihak ketiganya. Objek dari hak tanggungan harus dikenal dengan cukup jelas merupakan makna dari asas spesialitas. Sedangkan media pendaftaran di BPN menunjukkan informasi pembebanan hak tanggungan pada objek jaminan agar masyarakat mengetahui bahwa di dalamnya terdapat pembebanan hak tanggungan merupakan makna dari asas publisitas.
- d. Eksekusi pelaksanaan bersifat pasti dan mudah. Pemegang hak tanggungan pertama bisa memperjualbelikan objek jaminan lewat pelangan secara langsung/*parate executie* jika debitur mengalami wanprestasi sesuai ketentuan yang ada pada UUHT Pasal 20.

³³ Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2008), hlm 182

³⁴ Sanusi Bintang dan Dahlan, *Pokok-Pokok Hukum Ekonomi Dan Bisnis*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2000), hlm 72

Sesuai ketentuan yang ada dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, kreditur perlu melakukan pendaftaran Hak Tanggungan di kantor pertanahan jika perjanjian pembebanan Hak Tanggungan sudah selesai dibuat. Ada beberapa tahap yang harus dilakukan dalam mendaftar, dan tahap akhirnya yaitu kantor pertanahan Kota/Kabupaten mengeluarkan sertifikat Hak Tanggungan kepada kreditor.³⁵ Pendaftaran ini bisa menetapkan lahirnya Hak Tanggungan kepada yang bersangkutan, oleh sebab itu pendaftaran ini sifatnya wajib dilakukan. Kreditor akan ditetapkan sebagai pihak yang diutamakan kedudukannya sekaligus sebagai pemegang hak tanggungan semenjak sertifikat dikeluarkan.³⁶

2. Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (HT-el)

Suatu prosedur elektronik atau rangkaian perangkat yang memiliki fungsi sebagai sarana pencari, penyebaran, pengumpul, pengolah, penyimpanan, pengirim, berbagai informasi elektronik disebut sebagai sistem elektronik. Pada Peraturan Menteri HT-el menyebutkan bahwa Sistem HT-el ialah:

“serangkaian proses pelayanan Hak Tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Dokumen elektronik adalah setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan, dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui komputer atau sistem elektronik, yang tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, erancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode, akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna yang dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya.”

³⁵ Rudi Indrajaya dan Ika Ikmassari, *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang*, (Jakarta: Visimedia, 2016), hlm 2

³⁶ Arban, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm 219

3. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Hak Tanggungan

A.P Parlindungan menyebutkan bahwa PPAT memiliki beberapa tugas, 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.”

Selaras dengan apa yang diungkapkan oleh A.P. Parlindungan di atas, Irawan Soerodjo menyebutkan bahwa jabaan PPAT adalah sebuah profesi yang bersifat mandiri, karena:³⁷

- a. Menurut Undang-Undang melalui Menteri Negara Agraria/Kepala BPN, PPAT berfungsi sebagai pejabat umum yang berwenang sebagai pembuat akta pemindahan hak dan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah yang dijadikan alat bukti autentik
- b. Bertugas sebagai pihak yang merekam perbuatan/tindakan (*recording of deed conveyen*) yang mana mereka berkewajiban mencocokkan setiap kehendak pihak-pihak yang sudah mencapai kesepakatan bersama.

UU No. 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 PP No. 10 Tahun 1961 menegaskan bahwa fungsi PPAT 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 tanah.”³⁸

³⁷ Urip susanto, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat akta*, (Jakarta: Kencana, 2017), Hlm 98

³⁸ 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, hlm 65

Sementara itu PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 pasal 101 menyebutkan bahwa:

“a. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang berkepentingan atau orang yang dikuasakan dengan surat jkuasa 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 dikantor dan satu lembar disampaikan kepada kepala kantor pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinannya.”³⁹

Sebelum melaksanakan proses Pembebanan Hak Tanggungan PPAT wajib terlebih dahulu untuk melakukan pemeriksaan atau pengecekan terhadap sertipikat asli hak atas tanah mengenai kesesuaian dengan data-data yang ada pada kantor pertanahan setempat.

F. Metode Penelitian

Penulis menggunakan metode-metode penelitian sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Penulis pada penelitian ini memanfaatkan jenis penelitian yaitu penelitian hukum Normatif Empiris metode penelitian yang dalam hal ini menggabungkan unsur hukum normatif yang kemudian didukung dengan penambahan data atau unsur empiris yang berfungsi untuk melihat implementasi ketentuan hukum normatif (undang-undang) dalam aksinya disetiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam suatu masyarakat. Jenis dari penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) yaitu penelitian

³⁹ Waskito dan Hadi Arwono, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2019), hlm. 162.

yang dilakukan secara sistematis dan metodologis untuk mengungkapkan data yang diperlukan dalam penelitian yang bersumber dari lokasi atau lapangan.⁴⁰

Penelitian hukum normatif empiris mengkaji tentang pelaksanaan atau implementasi ketentuan hukum positif (perundang-undangan) dan kontrak secara faktual pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat guna mencapai tujuan yang telah ditentukan.

Sumber Data

Tujuan dan tipe penelitian yang akan dilaksanakan mempengaruhi jenis sumber data yang akan digunakan karena keduanya harus sesuai dan berkaitan satu sama lain. oleh karena itu, sumber data yang penulis gunakan di sini antara lain:

- a. Data Primer atau data yang penulis dapatkan langsung melalui sumber yang ada di lapangan tempat penelitian dilakukan⁴¹. Cara yang digunakan untuk mendapat data ini adalah dengan mewawancarai informan dan narasumber yang sudah ditentukan sebelumnya secara langsung tanpa perantara melalui kegiatan penelitian lapangan. Penelitian dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul (BPN Bantul), Kantor Notaris dan PPAT Kabupaten Bantul Anindita,S.H., M.Kn dan Kantor Notaris dan PPAT di Kabupaten Gunung Kidul Giovani Morischa Prima Kartikasari,S.H., M.kn.
- b. Data Sekunder yang berasal dari dokumen resmi negara, Undang-Undang Republik Indonesia, buku yang relevan, serta berbagai hasil penelitian terdahulu baik yang

⁴⁰ Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Riset Sosial*, (Bandung: Alumni, 1986), h. 28

⁴¹ *Ibid*

berbentuk catatan harian, laporan, jurnal, dan lain sebagainya.⁴² Sumber hukum yang digunakan adalah Peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan dengan hak Tanggungan seperti: Peraturan Menteri ATR/KABPN No. 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik, Peraturan Menteri ATR/KBPN No. 9 tahun 2019 tentang Pelayanan hak tanggungan secara Elektronik, UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 39 tahun 1998 jo Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 2016 tentang PPAT, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tnggungan, serta sumber sekunder lain yang relevan dengan penelitian baik berbentuk artikel, buku, jurnal, maupun literatur-literatur lainnya.

2. Metode Pengumpulan Data

a. Wawancara

Metode ini dilaksanakan dengan cara pewawancara memberikan pertanyaan-pertanyaan yang sebelumnya sudah dibuat guna mendapatkan jawaban yang tepat dan pasti dengan masalah penelitian kepada seseorang responden.

b. Observasi

Kegiatan mengambil sampel penelitian yang mana penulis memberikan kesempatan yang sama untuk menjadi anggota sampel pada keseluruhan populasi yang dipilih secara non *random sampling*.

⁴² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Cetakan ke-11. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. Hal. 12.

3. Analisis Data

Analisis data dilakukan dengan teknik deskriptif kualitatif dimana penulis akan memberikan deskripsi hasil penelitian yang didapatkan dari pengumpulan data primer dan sekunder terkait badan hukum yang kemudian dibandingkan dengan teori-teori yang ada⁴³.

H. Sistematika Penulisan Tesis

Penulisan penelitian hukum ini terdiri dari lima bab, dimana masing-masing bab saling berkaitan antara bab yang satu dengan bab yang lain. Penulis akan menguraikan lebih jelas mengenai sistematika penulisan tesis pada penelitian ini.

BAB I: Merupakan bab pendahuluan yang berisi mengenai: Pertama Latar Belakang Masalah, Kedua Rumusan Masalah, Ketiga Tujuan Penelitian, Keempat Manfaat Penelitian, Kelima Orisinalitas Penelitian, Keenam Landasan Teori, Ketujuh Metode Penelitian dan Kedelapan Sistematika Penulisan.

BAB II : Bab ini berisi pemaparan teori-teori dan dasar-dasar hukum terkait pembahasan dari masalah yang diangkat yaitu berisi tentang tinjauan umum mengenai perjanjian kredit, 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.

⁴³ Soerjono Soekanto, 2008, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia (UIPress), Hal. 5.

BAB III : Tanggung jawab Kantor Pertanahan apabila terjadi kendala pada sistem dalam pembebanan Hak Tanggungan secara elektronik, serta kendala apa saja yang terjadi dalam pembebanan HT-Elektronik Menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Berisi mengenai pembahasan atau hasil penelitian yang dianalisa secara komprehensif dan mendalam terkait tanggung jawab kantor pertanahan apabila terjadi problem atau kendala pada sistem pembebanan Hak Tanggungan Elektronik Serta kendala apa saja yang terjadi dalam pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik.

BAB IV : PENUTUP

A. Kesimpulan

Uraian hasil dan jawaban atas rumusan-rumusan masalah dalam penelitian yang telah dilakukan dalam tesis ini disimpulkan pada bab kesimpulan ini.

B. Saran

Berisi saran dan masukan terkait kegiatan pelayanan Hak Tanggungan Elektronik pada Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 yang berasal dari rekomendasi dan pemikiran langsung penulis sebagai bentuk sumbangannya dalam pengembangan ilmu hukum.

A. Daftar Pustaka

BAB II

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

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit

1. Definisi Perjanjian Kredit

Undang-Undang Perbankan Nomor 9 tahun 1998 mengartikan kredit sebagai:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Sementara itu pengertian perjanjian kredit menurut KUHPerdato yaitu: “perjanjian pendahuluan (*overeenkomst*) dari penyerahan uang.”⁴⁴ KUHPerdato juga menjelaskan pengertian perjanjian pendahuluan sebagai “hasil dari kesepakatan “*konsensus*” antara kreditur/bank dengan debitur/nasabah.” Apa yang dimaksud dalam kesepakatan ini ialah sudah ada kesesuaian kehendak berbentuk komitmen antar pihak terkait di mana komitmen ini tertulis di alam perjanjian kredit. Selain pengertian perjanjian kredit, perjanjian pendahulu, KUHPerdato juga memaparkan pengertian perjanjian kredit, yaitu “perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*) karenarealisasi perjanjian ini mendahului perjanjian hutang-piutang (perjanjian pinjam-mengganti), sedang perjanjian hutang-piutang merupakan pelaksanaan dari perjanjian pendahuluan atau perjanjian kredit.”⁴⁵

⁴⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung : Alumni 1978), hlm.28

⁴⁵Hartono Pratiknyo, SH., *Hutang Piutang*, (Yogyakarta Mustika Wikasa), hlm. 3 dalam bukunya H. Budi Untung, SH, MM, *Kredit Perbankan di Indonesia*, (Yogyakarta: Andi , 2000)

Pihak yang berperan sebagai peminjam di dalam perjanjian kredit disebut sebagai debitur. Sedangkan pihak yang memberikan pinjaman baik modal atau uang disebut kreditur, ia akan mendapatkan kontraprestasi dari debitur dalam bentuk bunga.

Sesuai dengan kebutuhan dari setiap bank, maka terdapat perbedaan materi dan bentuk perjanjian kredit dari bank yang satu dengan bank lainnya. Istilah perjanjian standar adalah hal yang sangat umum terjadi pada praktik perbankan. Berbagai pihak yang berkepentingan tidak memiliki waktu yang banyak untuk membuat perjanjian tersendiri dalam menyusun kehendak-kehendaknya karena terlalu cepatnya laju pergerakan perbankan, hal inilah yang mendasari penggunaan perjanjian standar.

Pihak bank sudah menyediakan sendiri aturan dan format perjanjian kredit yang debitur buat di dalam praktik perbankan ini. Perjanjian standar diartikan sebagai perjanjian yang bank telah siapkan untuk para calon debitur dengan menyediakan sebuah formulir yang di dalamnya telah tertulis persyaratan dan ketentuan-ketentuan pemberian kredit yang bersifat baku sehingga calon debitur tidak lagi memiliki celah untuk melakukan negosiasi dengan bank tersebut. Selain agar bisa mengikuti laju pergerakan pemberian kredit yang sangat cepat, tujuan lain dari pembuatan perjanjian kredit oleh bank adalah untuk digunakan sebagai *secured instrument* bank terhadap kredit yang sudah dikeluarkan.

2. Isi Perjanjian Kredit

- a. Ada beberapa bentuk pembuatan perjanjian kredit, seperti secara *onderhands* atau hanya di bawah tangan, *warmaker* atau di bawah tangan terdaftar, secara

notariil, ataupun di bawah tangan terlegalisir. Perjanjian ini bisa kreditur gunakan sebagai bukti bahwa ia telah meminjamkan uang/modalnya pada debitur.

b. Hal lainnya yang berkaitan dengan perjanjian kredit, yaitu:

“1) Nomor, tempat, tanggal, bulan dan tahun dibuatnya perjanjian; 2) Pihak-pihak dalam perjanjian (komparisi); 3) Persetujuan : Suami / isteri dari debitur, Persetujuan Komisaris / Rapat Umum Pemegang Saham sesuai dengan ketentuan anggaran dasar untuk perseroan terbatas; 4) Jumlah, mata uang dan jenis kredit; 5) Cara penarikan kredit; 6) Tingkat suku bunga, provisi, denda, commitment fee; 7) Biaya-biaya dan pajak yang menjadi tanggungan debitur; 8) Jangka waktu/jatuh tempo perjanjian kredit; 9) Cara pembayaran (hutang pokok dan bunga); 10) *Positive covenants* dan *negative covenants* (merupakan lampiran dari perjanjian kredit); 11) Ketentuan kelalaian (*events of default*); 12) Ketentuan pengalihan (*assignment*); 13) Janji memberikan agunan dari rincian agunan yang diperjanjikan akan diagunkan; 14) Asuransi dan klasula yang mewajibkan adanya *Banker's Clause*; 15) Kuasa yang diberikan oleh debitur (kuasa dari pemberi agunan yang bukan debitur harus dibuat tersendiri); 16) Syarat-syarat dan ketentuan lain; 17) Alamat surat; 18) Perubahan/penambahan perjanjian; 19) Pemilihan domisili hukum; 20) Tanda tangan para pihak (notaris dan saksi-saksi, jika perjanjian kredit dibuat secara notariil); 21) Materai; 22) Cap perusahaan (jika perlu).”

c. Pihak debitur wajib tunduk terhadap persyaratan pemberian kredit yang terdapat dalam perjanjian kredit maupun yang bank telah tetapkan.

d. Debitur juga harus bisa memberikan *representation, warranties*, serta *covenants* disamping persayaratn yang telah disebutkan sebelumnya. Keterangan yang jujur dan benar yang debitur berikan untuk mempermudah proses pemberian kredit disebut sebagai *representation*. Selanjutnya ada janji yang debitur lakukan seperti akan memberikan perlindungan pada uang/modal yang perusahaan telah berikan sebagai kredit dan juga perlindungan pada objek jaminan yang ia telah berikan pada kreditur disebut sebagai *warranties*. Terakhir adalah janji debitur bahwa ia tidak

akan melakukan suatu tindakan menyimpang seperti melakukan *merger* bersama perusahaan lain disebut sebagai *convenant*.⁴⁶

B. Tinjauan Umum Tentang Hukum Jaminan

1. Definisi Hukum Jaminan

Jaminan berasal dari bahasa Belanda “*zekerheid*” serta “*cautie*”, yang diartikan secara umum sebagai cara yang kreditur lakukan untuk menjamin bahwa modal yang telah diserahkan pada debitur bisa kembali selain dengan berharap pada tanggung jawab yang debitur lakukan untuk menebus hutangnya. Jaminan diartikan pula sebagai ikatan yang mengikat debitur dan kreditur yang berisi bahwa debitur menjanjikan suatu objek berharga kepada kreditur sebagai ganti hutangnya (sesuai ketentuan yang ada pada Undang-Undang) apabila ia melakukan penunggakan atau tidak bisa melunasi hutangnya pada waktu yang sudah ditetapkan.⁴⁷ Jaminan utang adalah pemberian keyakinan kepada pihak peminjam terhadap pelunasan hutang-hutang yang sudah ia berikan pada debitur. Hal ini bisa terjadi dikarenakan suatu hukum diterbitkan melalui sebuah perjanjian yang sifatnya *accessoir* pada perjanjian pokok yang berwujud perjanjian terkait hutang piutang⁴⁸. Hartono Hadisoeparto mengatakan 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.” Sementara itu M. Bahsan menyebutkan bahwa: “jaminan adalah segala sesuatu yang diterima

⁴⁶ Ch. Gatot Wardoyo, *Sekitar Klausul-klausul Perjanjian Kredit Bank, Bank dan Manajemen*, (Nopember-Desember 1992), hlm..64

⁴⁷ Gatot Supramono, *Perbankan Dan Masalah Kredit*,(Jakarta: Djambatan), 1996, hlm 75

⁴⁸ Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang* , (Jakarta: Erlangga), 2013, Hlm 8

kreditur dan diserahkan debitur untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat”⁴⁹. Pengertian-pengertian tersebut menyimpulkan bahwa dalam jaminan terdapat beberapa unsur, yaitu⁵⁰ :

- a. Pembuatannya bertujuan untuk memenuhi kewajiban,
- b. Sebuah jaminan bisa dinilai dengan uang, dan
- c. Kemunculannya sebagai akibat dari ikatan/perjanjian pokok di antara pihak debitur bersama kreditur.

Terkait praktik kredit perbankan, maka jaminan hutang sering kali diistilahkan dengan agunan/jaminan kredit. UU No. 10 Tahun 1998 pada Pasal 1 Ayat (23) tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan mengungkapkan:

“agunan adalah jaminan tambahan diserahkan nasabah (debitur) kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah”.

Agunan menurut penjelasan tersebut dapat diartikan sebagai *accessoir* atau jaminan tambahan yang bank terima dari debitur dengan tujuan untuk mendapatkan pinjaman dana dari bank⁵¹. Thomas Suyatno mengartikan jaminan sebagai alat yang kreditur gunakan sebagai pelindung yang berguna untuk memastikan debitur/penjamin debitur dalam membayar, mengembalikan, atau melunasi (pelaksanaan prestasi) apa yang telah ia berikan sebagai pinjaman. Bank menggunakan jaminan sebagai syarat guna mengurangi

⁴⁹ H. Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada), 2008, hlm 22

⁵⁰ 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

⁵¹ H Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta : PT. RajaGRafindo Persada), 2014, hlm 21

tingkat risiko dalam praktik kredit meskipun menurut prinsipnya hal ini bukanlah termasuk syarat utama⁵².

2. Manfaat Jaminan

KUHPerdata Pasal 1131 menegaskan tentang kaitan antara penggunaan jaminan kredit dengan pengamanan dana kredit, di mana hal ini berarti bahwa bank menggunakan jaminan kredit sebagai alternatif/cara lain dalam mendesak debitur yang ingkar janji untuk tetap melunasi hutang-hutangnya. Bank sebagai kreditor akan menjual objek jaminan yang debitur gunakan dalam perjanjian kredit jika ia tidak bisa atau mengingkari ketentuan-ketentuan isi perjanjian kredit. Bank akan memperhitungkan hasil penjualan objek jaminan sesuai dengan nominal yang perlu dilunasi oleh debitur yang melakukan kredit macet⁵³. Manfaat jaminan adalah:

- a. Sebagai alat yang kreditor gunakan untuk menjamin kekuasaan dan haknya terkait pelunasan agunan yang debitur telah pinjam jika ia berjanji bahwa akan kembali membayarkan hutang-hutangnya sesuai waktu yang telah disepakati dalam perjanjian
- b. Untuk memperkecil dan mencegah debitur tidak melunasi hutangnya karena dalam praktik kredit, debitur juga memiliki peran pada transaksi dalam membiayai usahanya, sehingga ia tidak mungkin meninggalkan atau merugikan diri sendiri
- c. Memberikan jaminan kepada seluruh pihak baik pihak ketiga maupun debitur bahwa mereka tidak akan kehilangan kekayaan yang sudah dijamin karena jaminan ini

⁵² Thomas Suyatno dkk, *Dasar-Dasar Perkreditan* Edisi Keempat, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama), 2007, hlm 88

⁵³ M. Bahsan, *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo), 2007, hlm

mendorong debitur agar benar-benar merealisasikan janjinya terkait pelunasan kembali hutangnya sesuai persyaratan yang sudah dibuat bersama⁵⁴

3. Asas Hukum Jaminan

Jaminan memiliki beberapa asas, yaitu⁵⁵:

- a. *Asas Publiciet*, yakni asas yang mewajibkan seluruh hak yang ada dalam praktik kredit harus didaftarkan, hak ini antara lain berupa Hak Hipotik, Hak Tanggungan, serta Hak Fidusia. Tujuannya adalah tindakan pembebanan pada objek jaminan bisa diketahui oleh pihak ketiga. Hak Hipotik Kapal Laut didaftarkan di depansyahbandar/pejabat pendaftaran dan pencatat balik nama, Hak Tanggungan didaftarkan di BPN Kabupaten/Kota, dan HAM, sementara Hak Fidusia di kantor Pendaftaran Fudisia pada Departemen Kehakiman Hukum dan HAM
- b. *Asas Specialiet*, yakni asas yang menegaskan bahwa hanya persil/benda-benda yang telah didaftarkan atas nama orang tertentu yang bisa diberi pembebanan dalam Hak Hipotek, Hak Tanggungan, serta Hak Fidusia
- c. *Asas Tidak Dapat Dibagi-bagi*, yakni asas yang menjelaskan bahwa hutang bisa dibagikan, tetapi Hak Gadai, Hak Tanggungan, maupun Hak Fidusia tidak bisa dibagikan meskipun sebagian pembayaran sudah dilakukan
- d. *Asas Inbezittstelling*, yakni asas yang menyatakan bahwa penerima gadai/barang jaminan berhak memegang atau menyimpan objek jaminan

⁵⁴ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek hukum perbankan di indonesia*, (Jakarta: Gremedia pustaka Utama), 2003, hlm 286

⁵⁵ Irwansyah Lubis dkk, *Profesi Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta: Mitra Wacana Media), 2018, hlm 2

e. *Asas Horizontal*, yakni asas yang mengatakan bahwa tanah dan bangunan adalah hal yang terpisah. Pernyataan tersebut bisa dilihat dari hak pakai yang digunakan baik tanah milik pribadi maupun milik negara. Karena bisa saja menurut hak pakainya tanah tersebut dimiliki orang lain, tetapi bangunan di atasnya dimiliki oleh debitur yang bersangkutan.

4. Jenis-Jenis Jaminan

a. Berdasarkan alasan terbentuknya :

1) Jaminan yang muncul karena UU, artinya jaminan ini adalah jaminan yang telah ada dan ditetapkan dalam UU. Sesuai yang terdapat dalam KUHPerdara Pasal 1131-1132, yang berbunyi:

“segala harta kekayaan debitur, 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 dikarenakan perjanjian. Jaminan jenis ini secara yuridis muncul dikarenakan terjadinya perjanjian antara pemilik jaminan dengan bank ataupun antara pihak ketiga sebagai penanggungjawab hutang debitur dengan bank.⁵⁶

b. Berdasarkan objeknya:

1) Benda bergerak, yaitu benda-benda yang bisa dipindah. Keseluruhan benda yang memiliki wujud baik secara langsung atau tidak langsung terhubung dengan tanah dan bukan benda-benda yang tujuannya memang tidak untuk digerakkan disebutkan dalam buku Asser Schlter sebagai benda bergerak.⁵⁷

⁵⁶ Andrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta:Sinar Grafika), 2012, hlm 26-27

⁵⁷ Tan Thong Kie, *Studi Notariat Dan Srba Serbi Notaris*, (Jakarta: PT Ichibar Baru Van Hoeve), 2011, Hlm 153

2) Benda tidak bergerak. KUHPerdara pada Pasal 506 menyatakan bahwa:

“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 bergerak”⁵⁸.

c. Berdasarkan sifatnya :

1) Jaminan umum dan khusus

Jaminan umum yakni jaminan yang pihak debitur maupun kreditur tidak janjikan sebelumnya karena telah ditetapkan oleh UU. Kreditur telah berhak secara *verhaal* terhadap barang-barang yang debitur miliki secara otomatis. Jaminan umum ini terdiri dari keseluruhan benda yang debitur miliki entah benda yang akan ada atau yang telah ada dalam bentuk bergerak maupun tidak bergerak. Kedudukan kreditur adalah sebagai kreditur konkruen atau memiliki kesamaan hak antara kreditur satu dengan lainnya dalam jaminan jenis ini. Setiap kreditur akan mendapat nominal yang sama sesuai jumlah uang yang dipinjamkannya masing-masing terhadap hasil penjualan benda jaminan milik debitur jika ia melakukan wanprestasi. Semua kreditur berkedudukan seimbang, jumlah pelunasannya pun juga sesuai nominal piutang masing-masing, tidak ada keistimewaan atau keutamaan terhadap salah satu diantara semua kreditur karena sifat dari jaminan ini adalah umum. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan yang ada pada KUHPerdara Pasal 1132 yang menyatakan bahwa:

“kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, hasil penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut

⁵⁸<https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/16249/05.2%20bab%202.pdf?sequence=7&isAllowed=y>, di unduh pada 19 Agustus 2021

keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan yang sah untuk didahulukan”⁵⁹.

Sementara itu, jaminan yang terbentuknya dikarenakan adanya perjanjian khusus antara debitur dengan kreditur disebut sebagai jaminan khusus. Kreditur adalah pihak yang menyediakan jaminan jenis ini karena ia merasa keamanan yang diberikan oleh jaminan umum masih kurang. Jaminan ini hanya dilakukan oleh kreditur tertentu dan benda jaminannya hanya berupa benda yang benar-benar dimiliki oleh debitur (asas spesialisasi). Kedudukan preferensi/separatis dimiliki oleh kreditur sebagai pihak yang memegang hak jaminan khusus karena sifat perjanjiannya yang khusus. Dalam arti lain, di atas kreditur lain, hak kreditur khusus harus dipenuhi terlebih dahulu. Sifat jaminan khusus ini bisa berwujud *persoonlijk recht* (perorangan) atau tertuju pada individu tertentu maupun *zakenlijk recht* (kebendaan) yang tertuju pada benda-benda tertentu⁶⁰.

2). Jaminan kebendaan dan perorangan

Jaminan yang secara khusus menjadikan suatu benda yang menjadi bagian dari kekayaan debitur sebagai objek untuk memenuhi dan membayar kewajibannya disebut sebagai jaminan kebendaan. Kekayaan yang dimaksud tersebut bisa berasal dari kepemilikan debitur maupun orang lain dalam beragam bentuk baik yang bergerak, tidak bergerak, maupun benda tak berwujud/pitang⁶¹. Ciri dari jaminan jenis ini adalah bersifat melekat/mengikuti benda yang ada disekitarnya, dan memberikan hak mendahului benda-

⁵⁹ 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, Hlm 125*

⁶⁰ M. Khoidin, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, Dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, (Surabaya: Laksbang Yustitia), 2017, hlm 11-12

⁶¹ Thomas Suyatno dkk, *Op., Cit*, hlm 89

benda tertentu. Sementara jaminan perorangan tidak bisa memberikan hak mendahului barang-barang tertentu, namun hanya menjamin terpenuhinya ikatan yang bersangkutan⁶². Azas *prioriteit* dalam hak kebendaan dan azas kesamaan yang terdapat dalam hak perorangan dijadikan pembeda di antara kedua hak tersebut. Azas dalam kebendaan ini berarti bahwa lebih mengutamakan benda-benda yang lebih dahulu terjadi/terbentuk disamping benda yang terjadinya kemudian. Sementara itu pada KUHPdata Pasal 1131-1132 menyebutkan bahwa azas kesamaan dalam hak perorangan berarti bahwa tidak membedakan mana piutang yang lebih dulu terjadi dan piutang yang terjadi kemudian. Semuanya mempunyai kedudukan yang sama, tak mengindahkan urutan terjadinya, semua mempunyai kedudukan yang sama terhadap harta kekayaan debitur⁶³.

C. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Definisi Hak Tanggungan

Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria telah mengatur ketentuan mengenai permasalahan hak-hak jaminan atas tanah dengan bunyi pasalnya yaitu:

“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 Hipotek, creditverband, gadai, fiducia dan lain-lain”⁶⁴

⁶² *Ibid*, hlm 23

⁶³ Ny. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta:Liberty Yogyakarta), 1980, hlm 47

⁶⁴ Abdurrahman dan Samsul Wahidin, *Beberapa Catatan Tentang Hukum Jaminan Dan Hak-Hak Jaminan Atas Tanah*, (Bandung: Alumni), 1985, hlm 4

UU No. 4 Tahun 1996 mengatur tentang lembaga jaminan hak yang disebut sebagai

Hak Tanggungan. Hak Tanggungan dalam Undang-Undang ini diartikan sebagai:

“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 Pasal 1 Ayat 1 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”.

Terkait kemajuan pembangunan ekonomi, jaminan memiliki manfaat dan kedudukan yang penting dikarenakan jaminan sangat bermanfaat bagi para debitur maupun kreditor.

Jaminan bisa kreditor memanfaatkan sebagai sarana pemberian kepastian hukum sekaligus mewujudkan keamanan transaksinya. Sedangkan debitur bisa memanfaatkan jaminan sebagai sarana perolehan fasilitas kredit untuk membuat usahanya lebih berkembang⁶⁵.

Benda jaminan hutang berwujud tanah atau apapun yang berkaitan dengan tanah diikat melalui lembaga jaminan hak tanggungan ini. Masyarakat tidak lagi bisa memanfaatkan hipotek yang *crediet verband* dan KUHPerdara telah atur sebagai media pengikat tanah dalam jaminan hutang setelah diberlakukannya UU No. 4 Tahun 1996⁶⁶. Hak tanggungan adalah perjanjian yang bersifat *accessoir* yang berarti di dalamnya terdapat perjanjian pinjam meminjam uang sebagai wujud perjanjian pokok. Dengan adanya sifat tersebut, maka perjanjian pokok menentukan ada tidaknya hak tanggungan, serta dihapus atau

⁶⁵ *Ibid*, hlm 2

⁶⁶ M. Bahsan, *Hukum jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada), 2008, hlm 22

tidaknya perjanjian tersebut di kemudian hari⁶⁷. Hak Tanggungan sendiri memiliki beberapa unsur, yakni⁶⁸ :

- a. Hak jaminan dalam melunasi hutang
- b. Objek jaminan berupa tanah yang telah UUPA atur
- c. Pembebanan bisa diberikan pada tanahnya saja, bisa juga beserta benda yang berdiri di atasnya
- d. Hutang yang menjadi jaminan haruslah sebuah hutang tertentu.

Istilah *Droit de Preference* adalah istilah yang digunakan dalam mengutamakan salah satu kreditur di antara kreditur lain karena memiliki kedudukan yang istimewa. Istilah ini juga bermakna mengutamakan hak kebendaan yang lebih dulu terjadi daripada hak kebendaan yang terjadinya belakangan. Kreditur yang memiliki hak *preferent* akan diutamakan dalam pelunasan piutangnya di antara kreditur lain terhadap hasil penjualan benda jaminan milik debitur jika ia melakukan wanprestasi. Hak ini juga akan dihapuskan dalam perjanjian pokok setelah objek jaminan diperjual belikan⁶⁹.

2. Ciri-ciri, Sifat, Asas-asas hak tanggungan

Hak Tanggungan memiliki ciri, sifat, dan asas sebagai berikut⁷⁰:

⁶⁷ Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2008) ,hlm 182

⁶⁸ Priyo Handoko, *Menakar Jaminan Atas Tanah Sebagai Pengaman Kredit Bank*, (Jember: Center for society studies), 2006, hlm 20

⁶⁹ Frieda Husni Hasbullah, 2005, *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak yang Memberi Kenikmatan*, (Jakarta: IHC), 2009, hlm 17

⁷⁰ Titik Triwulan Tutik, *Op.Cit* ,hlm 182

- a. *Droit de preference* atau pemegangnya diberi kedudukan sebagai pihak yang akan didahulukan dan diutamakan. Kreditur yang memiliki hak utama ini akan lebih dahulu menikmati hak atas tanah jaminan yang debitur berikan dalam pelunasan dibandingkan dengan kreditur lain yang tidak memiliki ikatan dalam pembebanan hak tanggungan tersebut⁷¹.
- b. *Droit de suit*, yakni objek jaminan selalu menjadi hak si pemegang jaminan. Misalnya hasil penjualan dari objek jaminan yang debitur jual pada pihak lain tetap menjadi milik pemegang objek jaminan tersebut tanpa menghapus hak tanggungan objek tersebut.
- c. Terpenuhinya asas spesialitas dan publisitas yang bisa menjamin kepastian hukum bagi pihak terkait karena sifatnya yang mengikat pihak ketiga. Objek dari hak tanggungan harus dikenal dengan cukup jelas merupakan makna dari asas spesialitas. Sedangkan media pendaftaran di BPN menunjukkan informasi pembebanan hak tanggungan pada objek jaminan agar masyarakat mengetahui bahwa di dalamnya terdapat pembebanan hak tanggungan merupakan makna dari asas publisitas.
- d. Eksekusi pelaksanaan bersifat pasti dan mudah. Pemegang hak tanggungan pertama bisa memperjualbelikan objek jaminan lewat pelangan secara langsung/*parate executie* jika debitur mengalami wanprestasi sesuai ketentuan yang ada pada UUHT Pasal 20.

⁷¹ Sanusi Bintang dan Dahlan, *Pokok-Pokok Hukum Ekonomi Dan Bisnis*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2000), hlm 72

- e. Menurut UUHT Pasal 2, Hak Tanggungan tidak bisa dibagi-bagikan, di mana setiap bagian dari objek hak tanggungan dibebani secara utuh. Walaupun debitur telah membayar sebagian hutangnya, sebagian objek jaminan tidak ikut terbebas juga dari beban hak tanggungan karena masih memiliki pembebanan secara keseluruhan hingga pelunasan hutang sisanya dilakukan.
- f. Pada UUHT Pasal 10 ayat 1 dan Pasal 18 Ayat 1 menyebutkan bahwa hak tanggungan bersifat *accessoir*, yakni perjanjian hutang/kredit sebagai perjanjian pokok menjadi kunci dari lahir, keberadaan, eksistensi, serta dihapus atau tidaknya hak tersebut. Hal ini juga mempengaruhi pemegang hak tanggungan, jika piutang dialihkan ke kreditur lain, maka pemegang hak tanggungan juga berpindah kepada kreditur yang bersangkutan dengan mengikuti isi akta piutang lama dalam mencatat peralihannya tanpa melalui akta PPAT. Pencatatan ini dilakukan di dalam 2 buku tanah serta sertifikatnya, baik hak tanggungan maupun hak atas tanah yang dijadikan jaminan.
- g. Memberikan jaminan terhadap hutang yang akan ada maupun yang sudah ada, yang artinya Hak Tanggungan berfungsi untuk menjamin besarnya nominal hutang yang ada dalam perjanjian hutang/kredit. Menurut UUHT Pasal 3 Ayat 1, hak tanggungan bisa menjamin hutang jika telah memenuhi syarat-syarat berikut:
- (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 diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian kredit atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang”.

- h. Bisa memberikan jaminan terhadap beberapa hutang. UUHT Pasal 3 Ayat 2 menjelaskan bahwa satu/lebih hutang dari beberapa hubungan hukum ataupun satu hutang dari satu hubungan hukum bisa dijamin oleh hak tanggungan ini.
- i. Tanah dan segala benda yang mengikutinya baik yang ada di bawah maupun atasnya seperti bangunan bisa diberikan pembebanan hak tanggungan
- j. Hak tanggungan hanya memberikan hak kepada kreditur dalam hal pelunasan hutang dari objek jaminan yang diperjualbelikan, bukan hak untuk mengambil alih kepemilikan objek tersebut
- k. Berdasarkan UUHT Pasal 6, hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang memberikan hak pada kreditur pemegang pertama hak tanggungan untuk memperjualbelikan objek jaminan jika debitur mengingkari janjinya⁷².

Terdapat dua penguasa tanah pada Hak Tanggungan perseorangan sebagai hak menguasai aset tanah, yaitu kreditur sebagai penguasa yuridis dan debitur sebagai penguasa fisik. Kreditur berhak untuk melelang tanah guna melunasi hutang debitur jika ia melakukan wanprestasi. UUHT Pasal 1 angka 1 menyatakan bahwa seperti yang dimaksudkan pada UUPA, hak tanggungan adalah hak jaminan terhadap objek jaminan berupa tanah. UUHT memberikan persyaratan terhadap layak atau tidaknya suatu tanah untuk dijadikan objek jaminan hutang dengan pembebanan hak tanggungan. Persyaratan tersebut, yakni:

- a. Wajib didaftarkan

⁷² YLBH dan PSHK, Panduan Bantuan Hukum Di Indonesia: *Pedoman Anda Memahami Dan Menyelesaikan Masalah Hukum*, (Jakarta: Yayasan Obor Indonesia), 2007, hlm 148-149

- b. Bisa dipindah tangankan jika dilihat dari sifat objeknya

Jika keduanya atau salah satunya tidak terpenuhi, maka tanah tersebut tidak bisa dijadikan objek jaminan hutang dengan pembebanan hak tanggungan karena persyaratan ini bersifat kumulatif⁷³.

3. Objek dan Subjek Hak Tanggungan

Berikut ini objek dalam hak tanggungan⁷⁴:

- a. Hak milik, hak guna bangunan, dan hak guna usaha yang diatur pada UUPA Pasal 25, 33, dan 39
- b. Hak pakai tanah negara yang bisa dialih tangankan berdasarkan sifatnya dan memiliki kewajiban untuk didaftarkan berdasarkan ketentuannya. Bukan karena perubahan UUPA hak pakai bisa menjadi hak tanggungan, tetapi karena kebutuhan masyarakat dan penyesuaian ketentuan dengan perkembangan hak pakai itu sendiri. Dengan adanya hak pakai yang bisa dijadikan objek hak tanggungan, para calon debitur yang mayoritas berasal dari kalangan ekonomi bawah yang tidak memiliki tanah akan mendapat kesempatan untuk mendapat kredit juga
- c. Bangunan rumah susun dan hak atas satuan rumah susun yang ada di atas tanahnya, baik hak pakai yang negara berikan, hak milik, maupun hak guna bangunan yang diatur dalam Pasal 27 jo Undang-Undang No. 16 Tahun 1985.

⁷³ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2019), hlm 412

⁷⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, (Jakarta: Djambatan) 2008, hlm 423

Syarat suatu objek bisa menjadi jaminan hutang dengan pembebanan hak jaminan atas tanah adalah sebagai berikut⁷⁵ :

- a. Memiliki nilai uang
- b. Bisa dialih tangankan agar bisa dijual jika debitur cidera janji
- c. Bisa dan telah didaftarkan pada pendaftaran tanah sesuai peraturan yang berlaku serta telah memenuhi “syarat publisitas”
- d. Membutuhkan UU sebagai penunjuk khusus.

Sementara itu, berikut subjek-subjek pada hak tanggungan⁷⁶:

- a. Pihak yang memberikan hak tanggungan (debitur), bisa perorangan bisa juga badan hukum yang berwenang melakukan perbuatan hukum pada objek yang ditanggungkan. Kewenangan ini harus dilakukan saat buku tanah hak tanggungan dibuat karena hak tanggungan lahir setelah pendaftaran dilakukan⁷⁷. Sebagai pemberi hak tanggungan, debitur memiliki kewajiban sebagai berikut⁷⁸ :
 1. Berkewajiban melunasi/membayar hutang
 2. Memberi kreditur objek jaminan yang sewaktu-waktu bisa dijual untuk melunasi hutangnya jika ia melakukan cidera janji
 3. Membawa benda yang akan dibebankan hak tanggungan saat akan mendaftarkannya.

⁷⁵ *Ibid.* Hlm 22

⁷⁶ Andrian Sutedi, *Op. Cit.*, hlm 54

⁷⁷ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan* (Edisi Revisi dengan UUHT),(Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro), 2008, hlm 62

⁷⁸ Mariam Darus Badzulzaman, *Serial Hukum Perdata Buku Kedua: Kompilasi Hukum Jaminan*,(Bandung: Mandar Maju), 2009, hlm 51

b. Pemegang hak tanggungan. Adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

4. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan :

a. Diawali dengan membuat perjanjian untuk memunculkan hubungan hukum utang piutang yang isi perjanjian pokok adalah menjamin pelunasan hutang. Pernyataan tersebut sesuai dengan UU No. 4 Tahun 1996 Pasal 10 Ayat 1 tentang HT/Hak tanggungan yang menyebutkan 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.”

UUHT Pasal 10 Ayat 2 menyebutkan beberapa pihak yang wajib hadir dalam pemberian Hak Tanggungan adalah pemegang HT beserta 2 saksi dan pemberi HT di mana mereka melakukan pembuatan APHT/Akta Pemberian Hak Tanggungan yang menurut UU ditugaskan kepada PPAT. PPAT membuat APHT yang dijadikan akta otentik sesuai yang ada dalam Penjelasan Umum angka 7 UUHT.

Apa saja yang wajib dituliskan pada APHT menurut UUHT Pasal 11 Ayat 1 adalah sebagai berikut:

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 Tanggungan”⁷⁹.
- b. Menurut PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, langkah kedua dalam pembebanan hak tanggungan adalah mendaftarkan hak tanggungan di kantor pertanahan. Pendaftaran ini terdiri atas beberapa tahap dan tahap ini diakhiri dngan kantor pertanahan kota/kabupaten mengeluarkan sertifikat hak tanggungan⁸⁰. Hak tanggungan terhadap apa yang didaftarkan akan lahir, oleh karena itu pendaftaran ini sifatnya wajib dan pada saat itu juga kreditor berkedudukan istimewa dan utama karena memegang hak tanggungan⁸¹. Jaminan hak atas tanah yang belum terdaftar juga diatur pada UUHT. Pasal 10 Ayat 3 menjelaskan bahwa:

“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

⁷⁹ 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 19 Agustus 2021

⁸⁰ Rudi Indrajaya dan Ika Ikmasari, *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang*, (Jakarta: Visimedia, 2016), hlm 2

⁸¹ Arban, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm 219

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.

D. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

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 dari tersebut dan juga sebagai rekaman yang berkesinambungan dari hak atas tanah.⁸² Sedangkan pendaftaran tanah oleh Boedi Harsono diartikan sebagai:

“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.”

Oleh karena itu, “*cadaster*” ialah sarana untuk mengidentifikasi dan menguraikan tanah serta perekam yang berkesinambungan/*continuous recording* atas hak tanah tersebut.

Kegiatan mendaftarkan tanah yang berada dalam bumi di mana di atasnya digunakan

⁸² A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju), 1999, hlm 118-19.

untuk menggarap hasil pertanian, untuk perkebunan dan untuk menciptakan susunan tulisan yang bisa dipergunakan dalam tujuan tertentu disebut sebagai pendaftaran tanah⁸³.

Ketetapan terkait ketentuan pendaftaran tanah diatur dalam UUPA Pasal 19, yang berbunyi:

- (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 terpasuk pada point a diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut”⁸⁴.

Sementara itu pendaftaran tanah diartikan dalam PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 1

Angka 1 sebagai:

“rangkaiian 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 membebaninya”⁸⁵.

Ada 2 jenis data yang dihimpun, yaitu data fisik yang meliputi tempat, batasnya, luas banguannya, serta tanaman yang ada di atasnya dan data yuridis terkait haknya berupa

⁸³ I Gusti Nyoman Guntur, *Pendaftaran Tanah*, (Yogyakarta: STPN Press), 2014, hlm 8

⁸⁴ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Dan Konversi Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, (Bandung: PT. Alumni), 1988, hlm 1

⁸⁵ Boedi Harsono, *Op., Cit.*, hlm 474

nama hak, siapa pemegangnya, ada/tidaknya hak di pihak lain⁸⁶. Pengertian pendaftaran tanah pada PP No. 24 Tahun 1997 adalah bentuk sempurna dari ruang lingkup pendaftaran tanah menurut PP No. 10 tahun 1961 Pasal 19 Ayat 2 yang meliputi:

“Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat”⁸⁷.

1. Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah

a) Asas pendaftaran tanah

Ada beberapa asas yang dijadikan patokan ketika mendaftarkan tanah, asas tersebut menurut Pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997 adalah sebagai berikut⁸⁸:

(1) “Asas Sederhana

Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah;

(2) Asas Aman

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

(3) 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;

(4) Asas Mutakhir

⁸⁶ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Pendaftaran Dan Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika), 2019, hlm 14

⁸⁷ M. Yamin Lubis dan A. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Mandar Maju), 2008, hlm 15

⁸⁸ 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 tôrâ*, Vol. 1 No. 3, Desember 2015, hlm 20

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;

(5) 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.”

Sudikno Mertokusumo menjelaskan bahwa terdapat dua asas dalam pendaftaran tanah, yakni:

1. Asas Spesialitas

Asas ini bermakna bahwa harus ada rincian tanah saat mendaftarkannya, baik royas, pemilik, pembebanan hak, riwayat peralihan, objek hak, serta cara mendapatkannya. Lalu jenis dan usia haknya juga dicantumkan di dalam objek, serta perincian batas dan luas di bagian surat ukur juga harus digambarkan kepastian hukum haknya bisa diupayakan oleh UUPA.

2. Asas Publisitas

Pendaftaran bersifat umum, pihak yang ingin mendaftarkan tanahnya datang ke kantor pertanahan dan mengisi buku tanah yang tersedia kemudian mencatatkan secara rinci seluruh hak, pembebanan, serta peralihan tanah tersebut. Publisitas bermakna bahwa orang-orang dapat mengetahui serta melihat langsung rincian dari tanah yang terdaftar

melalui buku tanah, baik objeknya maupun subjek haknya dengan memberikan bayaran dengan jumlah⁸⁹.

b). Tujuan pendaftaran tanah

Terjaminnya hak atas tanah dan kepastian hukum adalah tujuan dari didaftarkannya tanah. Dengan menunjukkan sertifikat tanah hasil setelah mendaftarkannya, pemegangnya bisa memberikan bukti bahwa tanah tersebut adalah haknya. Keterangan yang dibutuhkan juga akan mudah didapatkan oleh pihak lain yang memiliki kepentingan tertentu. Keterangan tanah baik berbentuk data yuridis maupun fisik yang terbuka dan tersaji secara umum di kantor pertanahan dibuat dalam bentuk SKTP/Surat Keterangan Pendaftaran Tanah. Berikut ini maksud dari kepastian hukum tersebut⁹⁰ :

1. Kepastian hukum subjek haknya/pihak yang memegang hak;
2. Kepastian hukum objek haknya, berupa luas, batas, dan tempat tanahnya;
3. Kepastian hukum pada haknya.

Selain untuk kepastian huku, mendaftarkan tanah juga akan memberi perlindungan hukum bagi yang memiliki tanah, hal ini yang dikatakan oleh A.P. Parlindungan. Banyaknya buku penunjang pendaftaran tanah dikantor pertanahan membuktikan bahwa seluruh berkas yang ada di dalamnya disimpan dengan teratur dan baik untuk

⁸⁹ J.Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti), 1997, hlm 43-4

⁹⁰ Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, (Depok: Raih Asa Sukses), 2012 ,hlm 9

memudahkan pencarian data yang dibutuhkan adalah wujud dari perilaku tertib administrasi⁹¹.

2. Pelaksanaan pendaftaran tanah

Mendaftarkan tanah berarti melakukan pendaftaran dan pemeliharaan tanah pertama kali dengan sejumlah kegiatan berupa:

a. Mengumpulkan dan mengolah data fisik

Data fisik dan yuridis wajib dikumpulkan saat mendaftarkan tanah, data fisik merupakan rincian luas, batas, lokasi, serta satuan rumah susun yang didaftarkan termasuk rincian ada atau tidaknya bangunan/bagian bangunan di atasnya. Sementara rincian terkait status hukum, benda lain yang membebaninya, satuan rumah susun yang akan didaftarkan, pemegang hak, serta hak dari pihak lainnya disebut sebagai data yuridis. Pemetaan dan pengukuran menjadi hal yang identik dengan kegiatan mengumpulkan dan mengolah data fisik. Karena untuk mendapatkan data tentang orientasi arah, letak dan ukuran tanahnya sertifikat yang diterbitkan tidak bisa terlepas dari data fisik⁹².

b. Membuktikan hak dan pembukuannya

Orang yang mengklaim bahwa tanah itu miliknya harus bisa memberikan bukti hak tanahnya sebelum pendaftaran tanah dilakukan. Ketentuan dan prosedur yang ada

⁹¹ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju), 1999, hlm 79

⁹² Waskito dan Hadi Arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia Edisi Pertama*, (Jakarta: Prenadamedia Group), 2029, hlm 36

harus dijalankan dalam membuktikan hak tanah dengan melihat banyaknya sumber data yuridis. Kegiatan mencatat data fisik serta yuridis sebuah objek tanah yang telah ada haknya pada sebuah daftar disebut sebagai pembukuan hak. hal yang dapat dituliskan dalam pembukuan ini meliputi pembatasan penggunaan tanah baik pembatasan penggunaan tanah hak dalam kawasan lindung maupun garis pantai serta pemindahan hak⁹³.

c. Menerbitkan sertifikat

Sertifikat diartikan sebagai bukti telah didaftarkannya hak atas suatu tanah. Sementara itu Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengartikannya sebagai:

“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 bersangkutan”⁹⁴.

d. Menyajikan data fisik dan yuridis

Daftar nama, peta pendaftaran, buku tanah, daftar tanah, dan surat ukur yang disimpan ke dalam daftar umum dijadikan sebagai wujud penyajian dari data-data fisik dan yuridis yang secara tertulis maupun visual bisa masyarakat yang berkepentingan lihat dan ketahui sewaktu-waktu. Tetapi untuk daftar nama hanya bisa dilihat oleh instansi tertentu dalam menjalankan tugasnya. Kepala kantor pertahanan menjadi penentu dalam menyetujui atau tidaknya permohonan permintaan informasi daftar nama tersebut. SKPT menjadi wujud tertulisnya data fisik dan yuridis suatu tanah⁹⁵.

⁹³ *Ibid*, Hlm 41

⁹⁴ *Ibid*, Hlm 42

⁹⁵ *Ibid*, hlm 43

e. Menyimpan dokumen dan daftar umum

Menurut kementerian, kantor pertahanan bisa menyimpan dokumen-dokumen seperti⁹⁶ :

1. Dokumen terkait tanah yang menjadi bagian dari daftar umum
2. Daftar nama, surat ukur, peta pendaftaran, daftar tanah, serta buku tanah.

Ada dua jenis sistem dalam mendaftarkan tanah, yaitu:

a. Secara sistematis

Pendaftaran ini dilakukan dengan mendaftarkan keseluruhan objek pendaftaran tanah di sebuah kelurahan/desa secara bersama-sama untuk pertama kalinya. Sesuai Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 9 Ayat 1 bahwa hanya pemerintah yang berhak melakukan sistem ini dalam mendaftarkan keseluruhan objek pendaftaran tanah pada wilayah/daerah tertentu.

b. Secara sporadis

Sistem sporadis menurut PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 1 Angka 11 diartikan sebagai:

“kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individu atau massal”⁹⁷.

Pemutakhiran tanah berwujud *continuous recording* atau perekaman seluruh pendirian hak baru, pengikatan hak tanggungan serta mutasi dan segala yang terkait dengan objek tanah, pendaftaran, dan pemeliharaan data tanah menjadi langkah yang

⁹⁶ *Ibid*, Hlm 44

⁹⁷ Jimmy Joses Sembiring, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, (Jakarta: Visimedia), 2010, hlm 27

harus dilakukan selanjutnya⁹⁸. 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 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 nama⁹⁹.

E. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT diartikan pada PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 1 Angka 24 sebagai pejabat umum yang memiliki wewenang menyusun akta tanah tertentu. Sementara itu Peraturan PPAT pasal 1 angka 1 mengartikan PPAT sebagai:

“pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”.

Sedangkan arti PPAT dalam PERKABAN No. 1 Tahun 2006 Pasal 1 Angka 1 adalah:

⁹⁸ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia, Op.Cit*, hlm 89

⁹⁹ Wibowo T. Tunardi, *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah*,
https://www.jurnalhukum.com/pelaksanaan-pendaftarantanah/#Pemeliharaan_data_pendaftaran_tanah, diakses pada tanggal 20 Agustus 2021

“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 susun”¹⁰⁰.

Salah satu mitra kerja BPN (Badan Pertanahan Nasional) yang bertugas sebagai pejabat umum pembuatan akta autentik yang didalamnya berguna untuk membantu menguatkan subjek haknya terkait perbuatan hukum atas tanah yang bersangkutan disebut sebagai PPAT. Ada beberapa kategori PPAT, yakni¹⁰¹:

- a. PPAT biasa, yakni PPAT yang telah memenuhi persyaratan tertentu untuk melakukan pelayanan pembuatan akta tanah kepada masyarakat di mana ia juga bisa berperan sebagai penasihat hukum, konsultan, maupun notaris.
- b. PPAT sementara, yakni PPAT yang ditugaskan melakukan pelayanan pembuatan akta di wilayah yang di dalamnya belum banyak PPAT lain, biasanya mereka bertugas sebagai kepala desa atau camat.
- c. PPAT khusus, yakni PPAT yang bertugas melakukan pelayanan hanya kepada golongan tertentu dan ditugaskan sebagai kepala kantor pertanahan.

1. Kewenangan PPAT

Menurut Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 1 jo Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 24 menyebutkan bahwa:

“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

¹⁰⁰ Leny Agustan dan Khairuknas, *Tata Kelola Kantor Notaris/PPAT*, (Yogyakarta: UII Press), 2018, hlm 5

¹⁰¹ Budi Untung, *22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*, (Yogyakarta: Andi Offset), hlm 27

akan dijadikan dasar pendaftarannya. Khusus berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah yang terletak di dalam daerah kerjanya”¹⁰².

Sementara itu, PPAT menurut Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 Pasal 10 selain memiliki wewenang melakukan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik, juga berwenang 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 membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Perjanjian Kredit, Sertipikat Hak Atas Tanah, dan Foto copy Pajak Bumi dan Bangunan.”

PPAT hanya memiliki wewenang melakukan pendaftaran pemberian hak tanggungan dari pemberinya dalam memanfaatkan pelayanan elektronik sistem HT sesuai kewenangan khususnya yang tertuang dalam Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 Pasal 9 Ayat 5¹⁰³.

2. Tugas PPAT

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 2 ayat 2 menjelaskan bahwa PPAT bertugas:

“membantu sebagian kegiatan pendaftaran dalam kaitannya dengan pembuatan akta sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun”¹⁰⁴.

Tugas PPAT lainnya adalah menyusun akta HT yang mana UU tentang HT dan ketentuan di bidang hukum pertanahan menjadi asal sumber kewenangannya. PPAT yang

¹⁰² *Ibid*, hlm 29

¹⁰³ 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

¹⁰⁴ Winahyu Erwiningsih dan Fakhriyza Zalili Sailan, *Hukum Agraria Dasar-Dasar Dan Penerapannya Di Bidang Pertanahan*, (Yogyakarta: FH UII Press), 2019, hlm 190

dimaksudkan di sini adalah mereka yang bertugas sebagai notaris merangkap sebagai PPAT, mereka yang seorang PPAT tapi bukan dari kalangan notaris, atau bisa juga kepala kecamatan (camat) tempat tanah jaminan berada sebagai PPAT sementara secara *ex officially*¹⁰⁵

3. Peran PPAT dalam pendaftaran Hak Tanggungan dan tanah

Memberikan bantuan kepada kepala kantor pertanahan Kota/Kabupaten dalam menjalankan seluruh tahapan pendaftaran tanah adalah peran dari PPAT. PP No. 24 Tahun 1997 pasal 7 tentang pendaftaran tanah yakni Pasal 1 PPAT sesuai Pasal 6 ayat 2 menjadi ketetapan hukum yang mengatur tentang PPAT bahwa hanya Menteri yang dapat mengangkat dan memberhentikan mereka. PPAT sementara dapat menteri tunjuk untuk wilayah dan desa yang terpencil sesuai yang ada dalam Pasal 2.¹⁰⁶ Sementara itu UU mengatur PPAT juga untuk membuat APHT sebagai akta otentik yang dibutuhkan saat mendaftarkan HT¹⁰⁷. 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

¹⁰⁵ Munir Fuady, *Op. cit.*, hlm 37

¹⁰⁶ Leny Agustan dan Kairulnas, *Op., Cit*, hlm 8

¹⁰⁷ Maria Nadea Ambarsari dan I Gusti Ngurah Darma Laksana, *Peranan Notaris/Ppat Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Gianyar*, artikel

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 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)¹⁰⁸.

F. Tinjauan Umum Tentang Kreditur

Bank biasanya menjadi pihak yang berperan sebagai kreditur atau penerima hak tanggungan. Bank oleh UU Perbankan Tahun 1992 Pasal 1 Angka 2 daitarikan sebagai:

“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”.¹⁰⁹

Definisi bank di atas menjelaskan bahwa bank berfungsi melakukan perhimpunan dan penyaluran dana serta memberikan jasa pelayanan lain dalam lalu lintas pembayaran bagi masyarakat atau disebut sebagai *financial intermediary*. Kedua fungsi ini saling berkaitan satu sama lain. Bank selalu berupaya memperoleh laba yang besar dari usahanya sebagai badan usaha, serta memperluas kesempatan kerja, mendorong kegiatan-kegiatan

¹⁰⁸ I GedeEthaPrianjaya, *Pemberian Kredit Bank Dengan Jaminan Hak Guna Bangunan Yang JangkaWaktunya Telah Berakhir Sedangkan Perjanjian Kreditnya Belum Berakhir*, Jurnal Acta Comitas (2017) 1, hlm 134

¹⁰⁹ M bahsan, *Op., Cit.*, hlm 75

ekonomi, dan berkewajiban menjaga stabilitas nilai uang dalam perannya sebagai lembaga keuangan¹¹⁰.

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 penyaluran 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 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

¹¹⁰ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama), 2003, hlm 59

bank terutama jasa pembayaran ataupun pengiriman uang berkaitan erat dengan kebutuhan pada industry ekonomi guna menjalankan aktivitas ekonominya¹¹¹.

Saat pemberian kredit, bank pada dasarnya menggunakan suatu analisis pemberian kredit yang dikenal dengan Prinsip 5C atau Fives of Credit, diantaranya¹¹² :

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 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 pemebrian 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

¹¹¹ Andika Persada Putera, *Hukum Perbankan Analisis Mengenai Prinsip, Produk, Risiko Dan Manajemen Risiko*,(Surabaya: Scopindo), 2019, hlm 20

¹¹² 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

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

KENDALA DALAM PEMASANGAN HT-ELEKTORNIK MENURUT PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 5 TAHUN 2020 TENTANG PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK

1. Tanggung jawab kantor pertanahan apabila terjadi kendala pada sistem dalam pemasangan Hak Tanggungan Elektronik.

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 kreditor. 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 hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan, jika telah didaftarkan di kantor pertanahan sehingga terbuka dan diketahui oleh umum¹¹³.

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 pada Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 asal 1 ayat 7 menyatakan bahwa:

¹¹³ 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 selanjutnya disebut Pelayanan HT-el adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.”

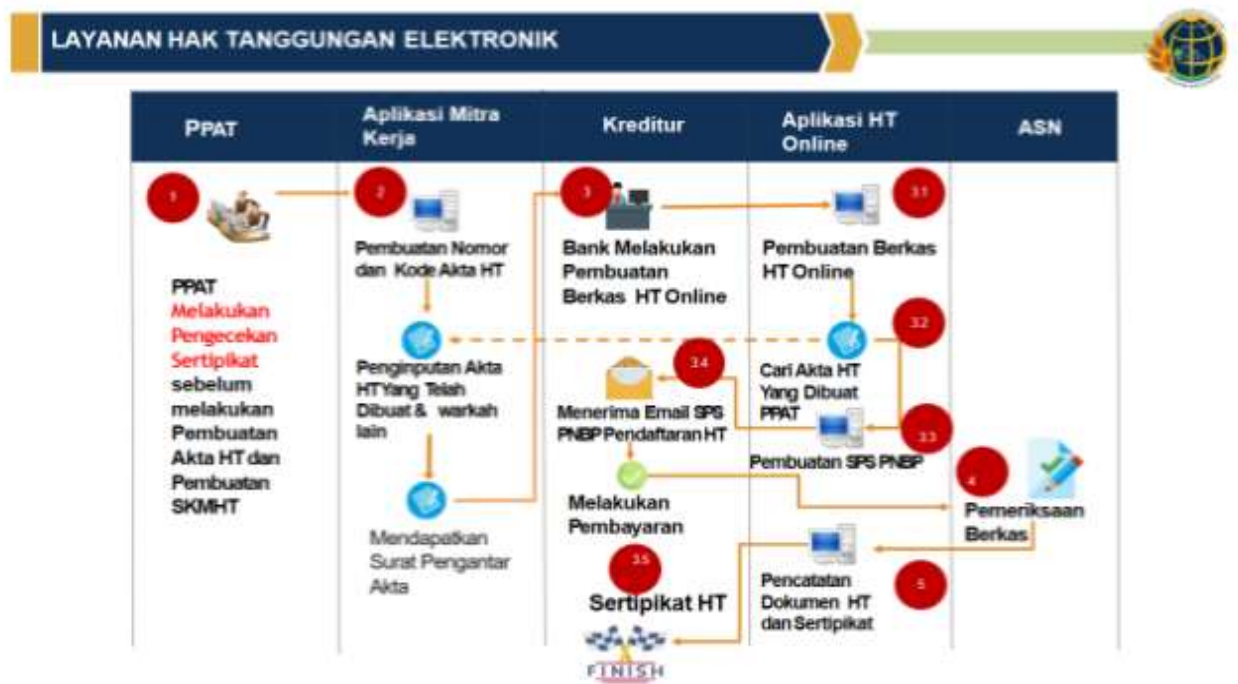
Hal ini sebagai perwujudan dari Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik yang pada Pasal 1 Ayat 1 tentang menyebutkan sistem elektronik sebagai:

“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 8 Juli 2020PM 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 Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang berdasarkan Pasal 38 Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan yakni 8 April 2020. 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 teknologi.¹¹⁴ dan juga diharapkan dengan HT-el ini akan mengurangi 40 persen antrian yang ada di loket kantor pertanahan, akan mengurangi potensi fraud, mengurangi warkah yang selama ini menumpuk di kantor pertanahan, dapat memberikan kepastian waktu dan juga kepastian biaya kepada masyarakat.

¹¹⁴ <http://pusdiknas.com/workshop-nasional/> , *Kebijakan Dan Implementasi Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Berdasarkan Permen Atr No. 9 Tahun 2019*, diakses pada tanggal 23 Agustus 2021

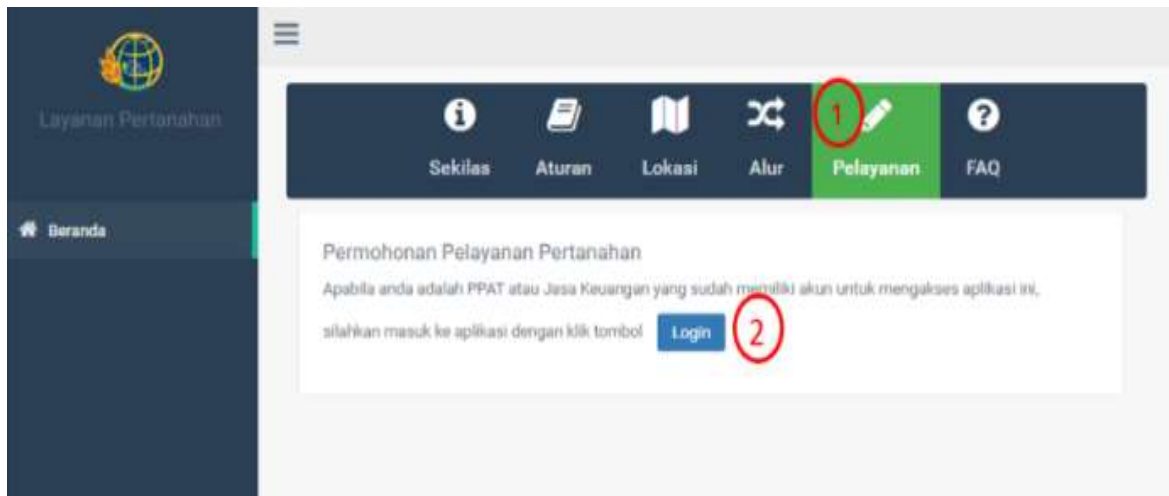
Proses pembebanan Hak Tanggungan secara elektronik sejak pembuatan APHT sampai terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan dapat dilihat pada gambar Alur / Proses pembebanan Hak Tanggungan Elektronik dibawah ini :



Gambar 2. Alur Alur/Proses HT Elektronik

Sumber : Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN, 2020

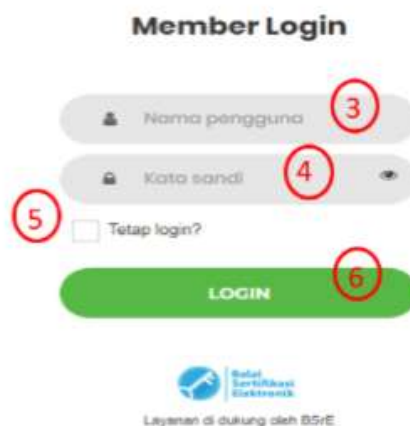
Untuk PPAT sebelum melakukan proses pendaftaran Hak Tanggungan harus mendaftar terlebih dahulu pada aplikasi mitra kerja PPAT di mitra.atrbpn.go.id dan sudah melakukan validasi data serta telah diverifikasi oleh Kantor Pertanahan alur atau mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik dilakukan dari aplikasi <https://htel.atrbpn.go.id> oleh user yang terdaftar sebagai PPAT dan Jasa Keuangan. Langkah-langkahnya adalah sebagai berikut :



Gambar 3. Halaman Hak Tanggungan online untuk PPAT yang sudah terdaftar di mitra BPN.

Sumber: <https://docs.atrbpn.go.id/htel/bank/htel/>

- Klik menu Pelayanan (nomor 1)
- Klik Login (nomor 2)



Gambar 4. Halaman member login untuk PPAT yang sudah terdaftar di mitra BPN.

Sumber: <https://docs.atrbpn.go.id/htel/bank/htel/>

- Input nama pengguna (Jasa Keuangan) (nomor 3)
- Input kata sandi (nomor 4)
- Ceklis tetap login (nomor 5)
- Klik login (nomor 6)

Setelah login ke aplikasi mitra BPN kemudain tahapan-tahapan yang dilakukan yaitu ¹¹⁵:

1. Pihak kreditur/bank datang ke PPAT untuk dibuatkan APHT;
2. Melakukan pengecekan sertifikat/surat ukur objek jaminan Hak Tanggungan secara manual dan di cek ke sistem elektronik;
3. setelah pengecekan dan hasilnya sesuai maka akan dibuatkan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) dan di tandatangi oleh bank kemudian kembali lagi ke PPAT;
4. APHT yang sudah ditandatangani kemudian di scan dan diinput ke dalam sistem bersamaan dengan dokumen-dokumen lain, seperti KTP, sertifikat objek jaminan HT, PNBK, Kuasa bank, SKMHT (jika dasarnya dari SKMHT), kedalam sistem HT-el;
5. Setelah itu download surat pengantar akta dan diserahkan kepihak kreditur/Bank

Alur Mekanisme Hak Tanggungan Elektronik oleh Bank selaku kreditur ¹¹⁶:

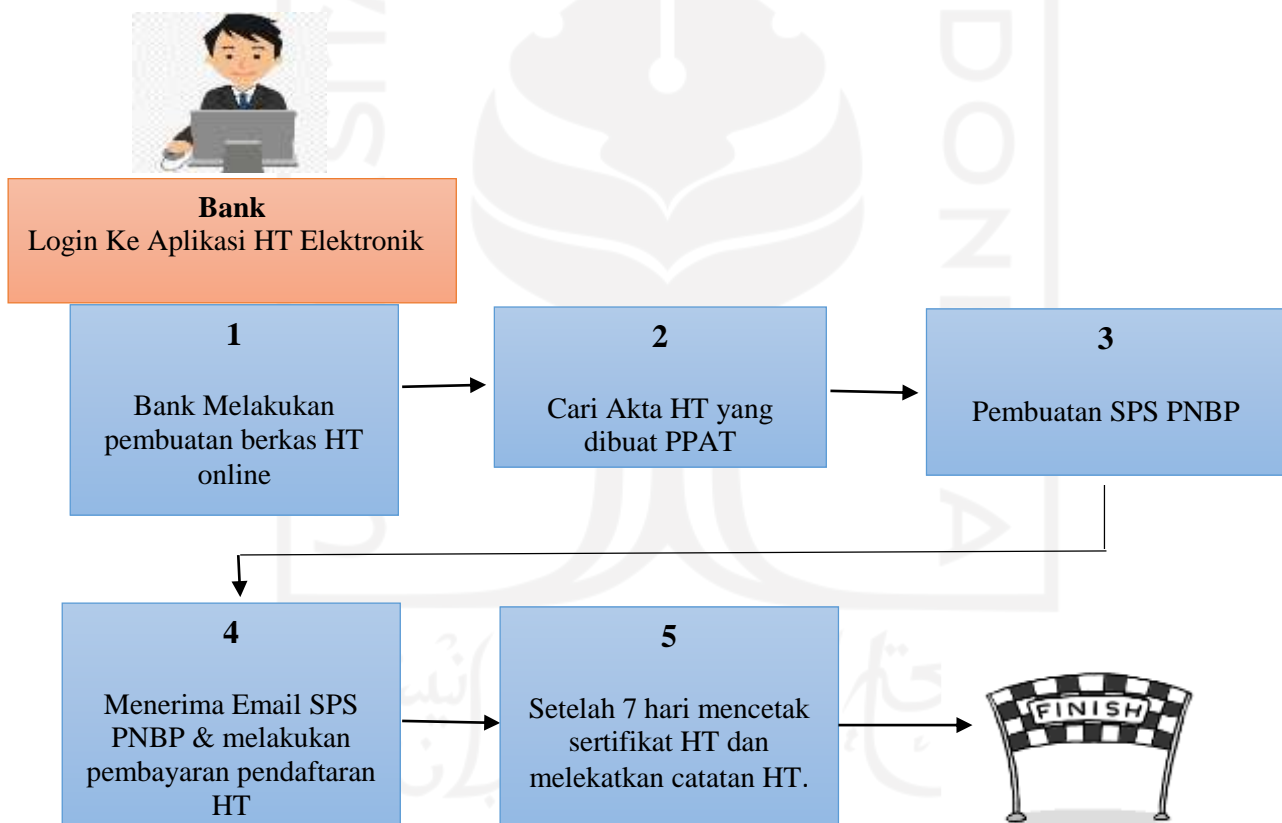
1. Bank login ke aplikasi HT Elektronik;

¹¹⁵ Wawancara PPAT Kabupaten Bantul Anindita, S.H., M.Kn. di kantor Notaris dan PPAT Anindita, S.H., M.Kn pada tanggal 5 Juli 2021.

¹¹⁶ Wawancara Petugas Hak Tanggungan Bank BRI cabang bantul pada tanggal 23 Agustus 2021

2. Bank melakukan pembuatan berkas permohonan HT online yang di tandatangani oleh pimpinan dan bermaterai cukup kemudian di scan dan di uplad pada aplikasi bersama akta HT yang telah dibuat oleh PPAT;
3. Kemudian akan muncul SPS (Surat Perintah Setor) PNPB dan lakukan pembayaran
4. Setelah 7 hari mencetak sertifikat HT dan melekatkan catatan HT.

Penjelasan dengan gambar Alur Aplikasi HT Elektronik oleh Bank



Gambar 5. Alur Aplikasi HT Elektronik oleh Bank

Sumber : Dibuat sendiri oleh penulis



KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG /
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA

ADIGOXN

Edisi I (Pendaftaran Hak Tanggungan)
00001 : 2019/2019

DEMI Keadilan
BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN

Nomor : 00021/2019

Peringkat : Pertama

Dengan syarat - syarat seperti tertera dalam Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah
Nomor 739/0001 Tanggal 30/05/2019 Yang dibuat oleh Rani Nuriani

Untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah :
Rp 250.000.000
(Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)

Pemegang Hak Tanggungan

**PT. BANK MANDIRI (PERSERO), TBK CABANG
SISINGAMANGARAJA**
berkedudukan di Jakarta Selatan

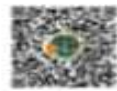
Jenis dan Nomor Hak

No. Urut	Jenis Hak	Nomor Hak	Wilayah	Nilai Perseki
1	GUNA BANGUNAN	00050	Kec. PAKAL, Kec. PAKAL	Rp 100.000.000
2	GUNA BANGUNAN	00051	Kec. PAKAL, Kec. PAKAL	Rp 150.000.000

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.

Isian diperiksa
sesuai dengan berkas permohonan



Ir. Galbreth Sari, S.H., M.Sc.
Kepala Kantor Pertanahan

Pemohon :

- Adu dokumen ini berbentuk elektronik yang ditandatangani secara digital menggunakan sertifikat elektronik (SSE).
- Dilarang melakukan transaksi, pemertan atau pengubahan kepada pihak lain yang tidak terkait dengan transaksi ini.
- Kode QR akan menampilkan dokumen edisi yang berlaku.



1/1

HAK TANGGUNGAN Nomor 00021/2019 Peringkat 1 Adukt (Pembuat) Akta Nundars Nomor 739/0001 Tanggal 30/05/2019.	CR 258 No. 3030/2019 Tgl. 30/05/2019 CR 307 No. 4256/2019 Tgl. 30/05/2019	PT. BANK MANDIRI (PERSERO), TBK CABANG SISINGAMANGARAJA di Jakarta Selatan	
HAK TANGGUNGAN Nomor 00021/2019 Peringkat 1 Adukt (Pembuat) Akta Nundars Nomor 739/0001 Tanggal 30/05/2019.	CR 258 No. 3030/2019 Tgl. 30/05/2019 CR 307 No. 4256/2019 Tgl. 30/05/2019	PT. BANK MANDIRI (PERSERO), TBK CABANG SISINGAMANGARAJA di Jakarta Selatan.	

Gambar 6. Contoh sertifikat Hak Tanggungan beserta catatan Hak Tanggungan

Sumber: <https://docs.atrbpn.go.id/htel/bank/htel/>

Sertipikat HT-el bisa di download dan dicetak oleh kreditur, sertipikat ini hanya satu lembar dan dalam bentuk pdf, meskipun file ini berbentuk pdf dan bisa saja dikonversi ke format *microsoft word* supaya bisa untuk di *edit* namun hal tersebut sangat minim terjadi karena di dalam sertipikat HT-el terdapat *barcode* yang berisi seluruh informasi terkait Sertifikat Hak Tanggungan tersebut yang dapat digunakan untuk mengecek hasil layanan dengan melakukan *scan* menggunakan aplikasi Sentuh Tanahku. Maka dari itu sangat kecil kemungkinan sertipikat HT-el untuk di salah gunakan oleh kreditur yang mempunyai itikad tidak baik. Dan juga di dalam Pasal 21 Permen Agraria Nomor 5 Tahun 2020 disebutkan larangan untuk mengubah isi, memanipulasi dan lain sebagainya terhadap sertipikat. Bahkan apabila pemegang sertipikat HT-el didapati mengubah atau memanipulasi isi dari sertipikat HT-el dapat dikenai sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Untuk pendaftaran Hak Tanggungan peringkat kedua dan selanjutnya diterbitkan sertifikat HT-el baru dengan nomor yang baru. Peringkat di dalam Hak Tanggungan merupakan Hak *Preference* bagi kreditur, Masing-masing peringkat pemegang hak tanggungan tersebut hanyalah pemegang hak tanggungan pertama yang mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan, ketentuan ini tercantum dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu;

“apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Jaminan hak atas tanah tersebut di bebankan hak tanggungan sampai dengan 6 (enam) peringkat, yaitu;

1. Peringkat I (Pertama), peringkat I hak tanggungan terjadi karena jaminan hak atas tanah dibebankan pada permohonan kredit pertama.
2. Peringkat II (Kedua), peringkat II (kedua) hak tanggungan terjadi karena jaminan hak atas tanah yang sudah dibebankan hak tanggungan tingkat I (pertama) di bebankan lagi dalam permohonan penambahan kredit atau addendum perjanjian kredit pertama.
3. Peringkat III (Ketiga), peringkat III (ketiga) hak tanggungan terjadi karena jaminan hak atas tanah dibebankan pada permohonan kredit dan addendum perjanjian kredit pertama di bebankan lagi untuk permohonan pertambahan kredit kedua.
4. Peringkat IV (Keempat), peringkat IV (keempat) hak tanggungan terjadi karena jaminan hak atas tanah dibebankan pada permohonan kredit, addendum perjanjian kredit pertama, dan addendum permohonan kredit kedua di bebankan lagi untuk addendum permohonan kredit ketiga.
5. Peringkat V (Kelima), peringkat V (kelima) hak tanggungan terjadi karena jaminan hak atas tanah dibebankan pada permohonan kredit, addendum perjanjian kredit pertama, addendum perjanjian kredit kedua dan addendum perjanjian kredit ketiga, di bebankan lagi untuk permohonan addendum perjanjian kredit keempat.
6. Peringkat VI (Keenam), peringkat VI (keenam) hak tanggungan terjadi karena jaminan hak atas tanah dibebankan pada permohonan kredit, addendum perjanjian kredit pertama, addendum perjanjian kredit kedua, addendum perjanjian kredit

ketiga, dan addendum perjanjian kredit keempat di bebaskan lagi untuk permohonan addendum perjanjian kredit kelima.

Timbulnya sertifikat hak tanggungan dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak atas tanah yang dapat menimbulkan munculnya peringkat hak tanggungan tersebut tidak semuanya berjalan baik. Hal ini dikarenakan bahwa tidak semua jaminan hak atas tanah dalam perjanjian kredit dapat dilakukan pembebanan dengan hak tanggungan, karena pembebanan hak tanggungan tidak dilaksanakan secara keseluruhan tetapi hanya pada permohonan kredit yang terbilang tinggi saja yang di daftarkan pembebanan hak tanggungan. Sehingga walaupun nilai jaminan yang di jadikan jaminan dalam permohonan kredit sangat tinggi jika permohonan kreditnya kecil maka tidak di bebaskan hak tanggungan. Maka dari itu meskipun nilai jaminan masih memungkinkan diajukan permohonan penambahan kredit lagi, tetapi tidak bisa di ajukan permohonan penambahan kredit kembali karena tidak dilakukan pembebanan hak tanggungan. Sedangkan adanya peringkat hak tanggungan yang dapat dimungkinkan permohonan kredit lebih dari satu kali atau penambahan kredit adalah jika jaminan hak atas tanah di daftarkan hak pembebanan hak tanggungan.

Untuk peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama kreditor, penghapusan Hak Tanggungan sebagian (Roya Parsial), atau perbaikan data diterbitkan sertifikat HT-el baru dengan nomor yang sama dengan sertifikat sebelumnya yang berisikan data perubahan terakhir. Sedangkan untuk penghapusan Hak Tanggungan keseluruhan (Roya penuh), diberikan tanda khusus pada sertifikat HT-el sebelumnya yang menyatakan

bahwa sertifikat tidak berlaku. Apabila piutang telah dibayar lunas, penghapusan Hak Tanggungan keseluruhan (Roya penuh) dilakukan oleh kreditor melalui sistem HT-el.

Penghapusan atau pembebasan dalam Pasal 2 UUHT biasa dikenal sebutannya Roya, Perbedaan Roya Elektronik dan manual adalah berkas dari pemohon discan dan didaftarkan melalui *website* dan langsung dikoreksi oleh pelaksana roya, tidak melalui loket pertanahan. Sehingga Notaris/PPAT tidak harus datang ke Kantor Pertanahan karena dapat di onlinekan dari kantor Notaris.

Proses Pelaksanaan Roya Online Berikut prosedur mengurus surat roya online :

1. Buka website.atrbpn.go.id dari smartphone atau PC;
2. Login dengan memasukkan nama pengguna dan password;
3. Setelah masuk, klik menu "Pelayanan" dan Pilih opsi "Roya" lalu Pilih kantor wilayah, lalu pilih kantor pertanahan, diakhiri dengan klik tombol "buat berkas baru" Apabila berhasil, akan muncul menu kelengkapan informasi;
4. Masukkan nomor hak tanggungan, tahun, dan kode hak tanggungan di kolom. Kemudian klik "Cari hak tanggungan" dan klik "unggah" untuk melanjutkan;
5. Kemudian akan muncul sertifikat hak tanggungan, jika sudah benar klik "unggah" ;
6. Setelah proses diatas selesai maka akan muncul menu jenis dan nomor hak yang akan diroya. Lalu pilih tambah sertifikat roya, pilih sertifikatnya dan klik "Unggah",Periksa informasi sertifikat, informasi pemilik dan informasi detail lainnya. Jika sudah benar, klik Simpan;

7. Kemudian Anda akan masuk ke menu upload file, tempat Anda dapat mengunduh surat keterangan roya dari kreditur, formulir permohonan, dan nomor keterangan roya. Setelah selesai, klik "Unggah" untuk menyelesaikan proses.

Begitu juga di dalam pelaksanaan *Take Over* Dalam hal *take over* pembiayaan dengan objek jaminan berupa tanah yang telah dibebani Hak tanggungan, dilakukan melalui proses roya atau pencoretan di kantor Badan Pertanahan Nasional terlebih dahulu untuk menghapus kedudukan kreditur awal sebagai pemegang hak jaminan. Setelah proses roya selesai maka dilanjutkan dengan pembebanan hak Tanggungan atas dasar Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat sebelumnya untuk jaminan benda tidak bergerak. Setelah diterimanya bukti jaminan asli, dilakukan pembebanan ulang atas jaminan yang didahului dengan penandatanganan Akta Pembebanan Hak Tanggungan bersamaan dengan dilakukannya roya jaminan. Ketentuan mengenai pengalihan kredit (*take over*) dalam hukum yang berlaku di Indonesia mengikuti ketentuan dalam KUHPerdara tentang subrogasi karena sampai dengan saat ini belum ada peraturan perundang-undangan yang secara khusus mengatur tentang *take over*. Subrogasi terjadi dengan dipenuhinya kewajiban debitur oleh pihak ketiga, tatacara *take over* secara elektronik dapat di akses pada wibesite <https://docs.atrbpn.go.id/htel/bank/htel/> .

Serta untuk APHT titipan pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungannya yang mengupload APHT beserta berkas-berkasnya ke sistem HT-el ialah PPAT yang membuat APHT beserta bank sebagai kreditur, jika terjadi permasalahan dalam proses pendaftaran

Hak Tanggungan melalui sistem HT-el penyelesaiannya sesuai dengan kesepakatan atau komunikasi dengan PPAT yang menitipkan.

Terdapat perbedaan antara pelaksanaan Hak Tanggungan secara konvensional dan pelaksanaan sistem HT-el yang diatur dalam peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 atau disebut Peraturan Menteri HT-el. Setelah peraturan tersebut lahir kemudian dikeluarkanlah Petunjuk Teknis Nomor: 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 yang digunakan oleh Kantor Pertanahan, PPAT, serta kreditur sebagai pedoman dalam melaksanakan HT-el. Hal ini bertujuan supaya pelaksanaan sistem HT-el di kantor pertanahan dapat terstruktur sesuai dengan panduan dan petunjuk yang ada, sehingga tujuan penyelenggaraan layanan tersebut dapat berjalan dengan optimal.

Ruang Lingkup Petunjuk Teknis ini meliputi;

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

Pada penelitian ini, penulis melakukan analisis mengenai perbandingan tugas PPAT dan Bank selaku kreditur dalam pelaksanaan Hak Tanggungan secara konvensional

dengan pelaksanaan Hak Tanggungan secara elektronik, perbandingan mengenai pelaksanaan Hak Tanggungan konvensional dan pelaksanaan Hak Tanggungan secara Elektronik, serta perbandingan pelaksanaan HT Konvensional menurut UUHT dan menurut Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020. Hasil analisis akan dituangkan dalam tabel dibawah ini.

Tabel 2. Perbandingan tugas PPAT dan Bank

HT Konvensional		HT Elektronik	
Bank	PPAT	PPAT	Bank
Memberi kuasa kepada PPAT	Kuasa mendatangi Kantor Pertanahan.	Menggunakan akta ke Kantor Pertanahan	Membuat berkas permohonan secara elektronik (tanpa datang
Menitipkan biaya pendaftaran HT	Membayarkan biaya pendaftaran	Menyerahkan salinan akta dan sertipikat tanah kepada bank	Membayar biaya pendaftaran
Menerima sertipikat dari PPAT	Mengambil biaya Pendaftaran.	-	Menerima sertipikat elektronik
Menerima sertipikat setelah	Mengambil sertipikat pada	-	Diterima otomatis hari ke 7

hari ke 7	hari ke 7		
Produk sertipikat analog dalam media kertas	-	-	Produk sertipikat berupa file PDF dengan tanda tangan digital
Menerima sertipikat yang sudah diberikan catatan.	-	-	Mencetak dan melekatkan catatan pendaftaran pada sertipikat HT

Sumber: Data Primer Penulis Oktober 2021

Sesuai dengan tabel 2 diatas dapat dilihat perbedaan antara peran dan tugas PPAT maupun kreditur dalam pelaksanaan Hak Tanggungan yang dilaksanakan secara konvensional dengan HT-el. Berdasarkan wawancara kepada Ibu Anindita, S.H.,M.Kn selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Bantul sebagai pelaksana dan pengguna sistem HT-el dapat merasakan adanya perbedaan yang signifikan terhadap tugas dan peran dalam pelayanan Hak Tanggungan konvensional dengan pelayanan HT-el.¹¹⁷

PPAT dan Bank dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan haruslah kompak agar proses dapat berjalan dengan lancar. Dengan diberlakukannya sistem Hak Tanggungan Elektronik ini PPAT dan kreditur tidak perlu datang ke kantor pertanahan setempat. Hal

¹¹⁷ *Op.Cit* Wawancara PPAT Kabupaten Bantul Anindita, S.H., M.Kn di Bantul, 05 Juli 2021

tersebut sangatlah memberikan keuntungan besar bagi PPAT dan Kreditur itu sendiri
keuntungan- keuntungan lainnya antara lain:

1. Lebih efisien, menyingkat waktu, serta adanya ketepatan waktu pendaftaran Hak Tanggungan (hari ketujuh setelah didaftar);
2. Karena tidak dilakukan secara *face to face* (tatap muka) maka sangat meminimalisir terjadinya tindakan korupsi, kolusi dan nepotisme;
3. Adanya monitoring pengerjaan pendaftaran Hak Tanggungan, sehingga Bank dan PPAT dapat saling memantau letak progress pengerjaan Hak Tanggungan serta adanya *dual control* antara PPAT dan Bank terkait transparansi proses pengerjaannya.

Setelah menganalisis mengenai tugas dan peran PPAT dan kreditur penulis juga akan menganalisis mengenai perbandingan pelaksanaan pelayanan Hak Tanggungan secara konvensional dengan pelaksanaan pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik menurut pelaksana dan pengguna pelayanan Hak Tanggungan, yang perbedaannya terlihat sangat nyata pada teknis pelaksanaannya, yang dulunya pelaksanaan pelayanan Hak Tanggungan dilakukan secara manual dengan keluarnya sistem baru yaitu HT-el maka pelayanan Hak Tanggungan dilaksanakan secara *online* dan tergantung kepada kesiapan pelaksana dan pengguna itu sendiri. Perbedaan tersebut akan disajikan dalam tabel 3.

Tabel 3. Perbandingan Pelaksanaan HT Konvensional dan HT-el

Berdasarkan Wawancara Dengan Pelaksana dan Pengguna

HT Konvensional	HT Elektronik
Dibutuhkan interaksi tatap muka antara Kreditor, PPAT dan Kantor Pertanahan.	Tidak perlu tatap muka karena permohonan dilakukan melalui sistem
Loket pendaftaran hanya buka di hari dan jam kerja saja.	Pendaftaran dapat dilakukan pada hari dan jam kerja Kantor Pertanahan
Harus antri di loket pendaftaran	Mendaftar secara langsung melalui Sistem HT-el
Persyaratan dan kelengkapan dokumen berupa fotokopi dan asli	Persyaratan dan kelengkapan dokumen di scan dan diupload pada sistem
Sertipikat HT jadi setelah 7 hari atau lebih	Sertipikat HT terbit tepat waktu 7 hari
Sertipikat HT diambil di Kantor Pertanahan	Sertipikat HT dikirim melalui email
Sertipikat tanah telah diberi catatan dan diambil kembali pada Kantor Pertanahan	Catatan pada sertipikat dikirim melalui email, dan ditempel sendiri oleh kreditor
Dibutuhkan ruang penyimpanan warkah hasil pendaftaran HT	Warkah telah tersimpan dalam bentuk digital pada sistem

Sumber: Data Primer penulis, Oktober 2021

Penulis juga melakukan analisis terhadap pelaksanaan Hak Tanggungan secara konvensional menurut UUHT dan HT-el menurut Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020.

Tabel 4. Analisis Perbandingan Pelaksanaan HT Konvensional berdasarkan UUHT dan HT-el Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020.

Perbedaan	Hak Tanggungan Konvensional Berdasarkan UUHT	Hak Tanggungan Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020.
Petunjuk Teknis	Tidak ada petunjuk teknis pelaksanaan	Petunjuk teknis terdapat dalam Nomor 2/Juknis 400.HR.02/IV/2020
Pihak yang terlibat	PPAT, Kreditur, Kantor pertanahan (belum dijelaskan)	Didalam pasal 5 ayat 1 dijelaskan secara rinci komponen penyelenggara pelayanan HT-el beserta kewenangannya
Ruang lingkup peraturan	-	Terdapat dalam pasal 2. Diganti menjadi penolakan/pembatalan layanan dan persiapan pelaksanaan

Penghitungan hari	Tidak dijelaskan	Terdapat dalam pasal 1 ayat 17 . hari adalah hari kalender
Catatan buku tanah	Pencatatan Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan secara manual , baik menggunakan mesin ketik maupun tulis tangan	Catatan dikirim ke email kreditur dan dicetak oleh kreditur menggunakan kertas stiker warna putih polos (terdapat dalam Juknis)
Sertipikat	Buku sertipikat disediakan oleh Kementrian ATR/BPN	Sertipikat HT-el yang telah dikirim ke email kreditur, dicetak oleh kreditur (terdapat dalam Juknis)
Jangka waktu pemeriksanan berkas	Tidak dijelaskan	Terdapat dalam pasal 14 yaitu sampai hari ke-7
Jangka waktu melengkapi berkas	Tidak dijelaskan	Di dalam pasal 13 dijelaskan apabila terdapat dokumen yang tidak lengkap atau tidak sesuai maka Kreditor dan/atau

		PPAT untuk segera melengkapi berkas paling lama hari ke 5 (lima) sejak permohonan pelayanan diterima oleh Sistem HT-el.
PPAT	PPAT wajib mengirimkan APHT dan warkah lain dengan datang secara langsung ke Kantor Pertanahan	Di dalam pasal 9 dijelaskan mengenai kewenangan PPAT dan kreditur dalam mekanisme pelayanan HT
Debitur	Sesuai peraturan perundang-undangan	Tidak ada pengaturan mengenai debitur
Kreditur	Sesuai peraturan perundang-undangan	Diatur dalam pasal 7
Jenis layanan	Pendaftaran HT, peralihan HT, perubahan nama kreditur, penghapusan HT (roya)	Dijelaskan di dalam pasal 6 ayat 1. pendaftaran Hak Tanggungan, peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama Kreditor, penghapusan Hak

		Tanggungjawab, dan perbaikan data.
Persiapan pelaksanaan	Tidak ada	Di jelaskan dalam Bab V pasal 27 sampai dengan pasal 32. Kantor Pertanahan melakukan persiapan pelaksanaan Pelayanan HT-el, meliputi: a. validasi data; b. pendaftaran akun; c. pendaftaran Tanda Tangan Elektronik.
Penundaan layanan	Dilakukan dengan cara menghubungi pemohon	Dijelaskan di dalam Bab IV pasal 24 dapat ditolak atau dibatalkan
Penjelasan nomor sertipikat	Perubahan dicatat secara manual pada catatan Buku Tanah dan Sertipikat	Dijelaskan di dalam pasal 17 ayat 1,2, dan 3.

Sumber: Data Primer penulis, Oktober 2021

Dari hasil analisis pada tabel 4 dapat disimpulkan bahwasannya terdapat perbedaan yang terlihat secara signifikan dan nyata antara pelaksanaan Hak Tanggungan

konvensional menurut UUHT dengan pelaksanaan pelayanan HT-el menurut Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 pelaksanaan HT-el sampai saat ini memiliki beberapa keunggulan daripada pelaksanaan Hak Tanggungan secara konvensional baik dari segi waktu, biaya, tahapan pelaksana, serta produk yang dihasilkan.

Namun Di samping banyaknya kelebihan dalam pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik terdapat pula kendala yang sering terjadi didalam sistem (Informasi Tekhnologi) atau aplikasi HT-el itu sendiri, sistem tersebut disiapkan oleh Pemerintah (Kementerian ATR/BPN) qq PUSDATIN (Pusat Data Informasi Pertanahan dan Tata Ruang). Apabila terjadi kendala yang disebabkan oleh sistem IT atau aplikasi HT-el nya maka kantor pertanahan akan memberikan solusi secara tekhnis kepada PPAT/Bank selaku kreditur yaitu dengan menghubungi pegawai kantor pertanahan setempat bagian sistem IT pelayanan Hak Tanggungan Elektronik melalui aplikasi *Whatsaap*, dikarenakan saat ini sedang pandemi Covid-19 dan adanya PPKM (Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat) maka kantor pertanahan dalam melayani secara tatap muka hanya terbatas sesuai dengan jadwal yang sudah ditentukan oleh Kantor Pertanahan. Sebelum diberlakukannya PPKM ketika terdapat masalah mengenai sistem IT atau aplikasi HT-el yang tidak dapat terselesaikan bisa langsung datang ke kantor pertanahan menghadap ke bagian IT pada pelayanan Hak Tanggungan Elektronik. Dan jika terdapat masalah lain yang masih dapat ditangani melalui aplikasi atau sistem bisa dengan cara klik tombol tolak yang terdapat di dalam aplikasi kemudian pihak pegawai kantor pertanahan akan menuliskan apa yang menjadi masalah atau

kekurangan berkas dalam tombol tolak tersebut, dan hal tersebut akan terkirim secara otomatis ke email PPAT/Bank.¹¹⁸

UUHT dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tidak mengatur mengenai pertanggungjawaban Kantor Pertanahan apabila terjadi kendala dalam sistem HT-el, di dalam Petunjuk Teknis Nomor: 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 yang menjadi pedoman bagi Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pelayanan HT-el hanya menyebutkan bahwasannya Permohonan Pelayanan HT-el dibatalkan apabila terdapat keadaan tertentu (*force majeure*) yang menyebabkan Sistem HT-el terganggu sehingga mengakibatkan hasil layanan Hak Tanggungan tidak dapat diterbitkan dan permohonan Pelayanan HT-el dinyatakan batal, antara lain: 1) *Server* mengalami *blackout* atau tidak berfungsi; 2) Servis yang disediakan oleh instansi lain tidak berjalan; atau 3) Jaringan komunikasi ke server terputus. yang dinyatakan oleh Penyelenggara Pelayanan HT-el, kemudian di dalam Petunjuk Teknis Nomor: 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 juga menjelaskan apabila terdapat permasalahan yang tidak dapat diselesaikan, maka Tim Pembina dan Pengawas Pelaksanaan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional berkoordinasi dengan tim di tingkat Kementerian untuk mendapat alternatif penyelesaian. Sedangkan di dalam UUHT pasal 23 hanya mengatur mengenai sanksi administratif bagi pejabat yang melanggar atau lalai dalam melaksanakan tugas jabatannya. Namun dalam kenyataannya pertanggungjawaban yang diberikan oleh Kantor Pertanahan apabila terjadi kendala

¹¹⁸ Wawancara dengan pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul melalui aplikasi Whatsapp pada tanggal 20 Agustus 2021

dalam sistem HT-el hanya merupakan pertanggungjawaban secara teknis saja dan bukan pertanggungjawaban secara yuridis yang mengacu pada peraturan dan adanya penjatuhan sanksi, seperti yang disebutkan dalam Petunjuk Teknis Nomor: 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 apabila terjadi kendala dalam sistem HT-el salah satunya ialah *server* mengalami *blackout* atau tidak berfungsi yang mengakibatkan hasil layanan Hak Tanggungan tidak dapat diterbitkan dan permohonan Pelayanan HT-el dinyatakan batal, kemudian dengan alasan *force majeure* tersebut pemohon dapat mengajukan permohonan pengembalian biaya pelayanan. Namun di dalam prakteknya batalnya penerbitan HT-el yang dikarenakan adanya kendala pada sistem HT-el mengakibatkan kerugian bagi PPAT dan kreditur dikarenakan PPAT dan kreditur harus mengulang proses HT-el dari awal dan biaya pelayanan serta PNB (Pendapatan Negara Bukan Pajak) yang sudah dibayarkan sebelumnya menjadi hangus dan harus membayar ulang. Hal ini yang akan menimbulkan sebuah pertanyaan siapakah yang menanggung atau membayar kerugian tersebut? jawabannya adalah kerugian tersebut dalam prakteknya biasanya ditanggung oleh PPAT, atau bisa juga sesuai kesepakatan dari kreditur dan PPAT karena Kantor Pertanahan tidak mau tau mengenai hal tersebut. Sampai saat ini belum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur secara tegas mengenai pertanggungjawaban Kantor Pertanahan dalam pelayanan HT-el.

Sama halnya dengan pengaturan pada Hak Tanggungan di perbankan syariah yang sampai saat dasar hukumnya masih menggunakan ketentuan UUHT atau HT Konvensional, karena pada dasarnya sampai sekarang belum ada Undang-undang Hak

Tanggung perbankkan syariah dan pemasangan Hak Tanggungan pada perbankkan syariah masih diberlakukan sama dengan bank konvensional.

Jika dianalisis dengan menggunakan teori keberlakuan hukum, validitas suatu norma hukum harus memenuhi syarat-syarat:

- a. Keberlakuan sosial atau faktual artinya kaidah hukum dalam kenyataannya diterima dan berlaku di dalam masyarakat beserta sanksi yang mengikat
- b. Keberlakuan yuridis, aturan hukum dibuat dengan prosedur yang benar dan tidak bertentangan dengan peraturan lain, terutama dengan peraturan yang lebih tinggi
- c. Keberlakuan moral, kaidah hukum tidak boleh bertentangan dengan nilai-nilai moral.

Dengan melihat syarat-syarat tersebut bahwasannya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 belum memenuhi keberlakuan yuridis pada validitas norma hukum untuk dapat dilaksanakan dengan baik dikarenakan terdapat aturan dalam Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 yang tidak sesuai dengan UUHT sebagai dasar hukum Peraturan Menteri tersebut terbit, dapat dilihat dalam tabel 4 mengenai analisis Perbandingan Pelaksanaan HT Konvensional berdasarkan UUHT dan HT-el yang berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, terdapat ketidak sinkronan antara UUHT dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, salah satunya mengenai pasal 13 ayat 2 UUHT yang menyebutkan bahwa PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan namun dalam Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020

hanya dalam bentuk digital hasil pemindaian, padahal UUHT secara hirarkhi mempunyai posisi yang lebih tinggi dibanding dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020. Oleh karena itu menurut UUP3 (Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan), Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tidak boleh bertentangan dengan UUHT, akan tetapi faktanya demikian dan setelah Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 diterbitkan Kantor Pertanahan dalam memberikan pelayanan Hak Tanggungan lebih mengacu kepada Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 dengan berpedoman pada Petunjuk Teknis Nomor: 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 tentang pelaksanaan HT-el.

Hak Tanggungan Elektronik ini hanyalah sebatas sistem IT yaitu alat atau sarana, bukan subyek hak dan bukan pula ahli hukum. IT hanyalah sebuah sistem yang dijalankan oleh manusia maka Sumber Daya Manusia yang menjalankan sistem tersebut haruslah yang berkompeten di bidangnya. Di dalam sistem HT Elektronik ini yang masuk dan keluar hanyalah sebatas data saja jika yang mengakses bukanlah ahli hukum maka perbuatan hukum tidaklah tercover, maka dari itu yang di perlukan oleh Kantor Pertanahan yaitu SDM atau ahli hukum yang mengerti tentang perbuatan hukum, SDM itu sendiri harus mempunyai itikad baik dan prinsip mau dan mampu, jika sudah mau dan mampu pasti semua akan berjalan dengan lancar mampu dalam penguasaan IT dan mampu dari segi hukumnya.

Meskipun Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan

Terintegrasi Secara Elektronik telah diundangkan dan diberlakukan namun dalam pelaksanaannya masih sangat tergantung dari kesiapan Sumber Daya Manusia, sistem IT, serta Kantor Pertanahannya itu sendiri.

2. kendala yang terjadi dalam pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik

Berdasarkan hasil wawancara dengan ibu Anindita S.H., M.Kn selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Bantul, Dalam praktek dilapangan pelaksanaan layanan Hak Tanggungan Elektronik tidaklah selalu berjalan dengan lancar, karena Hak Tanggungan Elektronik ini merupakan sesuatu yang baru serta pemberlakuan pelaksanaannya dilakukan tanpa melalui transisi sosialisasi yang memadai mengakibatkan muncullah berbagai kendala dalam pelaksanaan layanan Hak Tanggungan Elektronik berdasar Permen ATR/KBPN RI No. 5 Tahun 2020 yang telah dilaksanakan serentak secara Nasional sejak 8 Juli 2020 kendala tersebut menjadi tantangan tersendiri bagi PPAT dan kreditor, kendala-kendala tersebut antara lain ¹¹⁹:

1. Kendala pelaksanaan HT-el bagi PPAT

- a. *Check and balance* kurang, setelah berkas didaftarkan akan ada pengkoreksian dalam jangka waktu 5 hari kerja, jika ada kesalahan atau kekurangan berkas PPAT/Bank selaku kreditor wajib untuk membenarkan kesalahan tersebut, namun Kantor Pertanahan sering mengkoreksi dalam waktu yang mepet notifikasi koreksi muncul di waktu 4 hari setelah berkas di daftarkan, mau tidak mau PPAT/Bank

¹¹⁹ *Op. Cit* Wawancara PPAT Kabupaten Bantul Anindita, S.H., M.Kn di Bantul, 05 Juli 2021

selaku kreditur harus membetulkan koreksian tersebut pada hari itu juga, padahal belum tentu berkas yang harus dibenarkan itu mudah untuk didapatkan dan apabila tidak segera di betulkan SPS PNBPN akan hangus dan harus mengulang dari awal biasanya Kantor Pertanahan tidak mau disalahkan, hal tersebut sangatlah merugikan kreditur, karena sampai saat ini belum ada pengaturan mengenai prosedur pengembalian PNBPN dan biaya layanan. di dalam Petunjuk Teknis Nomor: 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 hanya menjelaskan Pengembalian biaya layanan dapat diajukan apabila pelayanan Hak Tanggungan dinyatakan batal karena keadaan *force majeure* karena kendala pada sistem. Tetapi dalam prakteknya proses pengembalian biaya sangatlah sulit dan yang terjadi biaya tersebut tetap hangus.

- b. Sistem IT yang belum siap, server *error* aplikasi HT sering mengalami masalah yang biasanya terjadi pada jam kerja karena digunakan di seluruh Indonesia, sulit mengupload data, sehingga perlu dilakukan berulang kali, padahal PPAT hanya mempunyai waktu 7 hari kerja setelah APHT dibuat.
- c. Sertipikat belum siap ketika mau di upload, belum tervalidasi, belum terploating, sertipikat tidak diketemukan dalam sistem, data disertipikat tidak sama antara data fisik dengan data di Kantor Pertanahan karena biasanya data yang ada di Kantor Pertanahan merupakan data lama yang belum diperbaharui. padahal untuk hal tersebut memakan waktu yang lama.
- d. Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik hanya untuk tanah-tanah yang sudah bersertifikat, bagi tanah yang belum bersertifikat harus dilakukan konversi terlebih

dahulu yang diawali dengan pembuatan SKMHT (Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan) dan itu harus dilakukan secara konvensional. Dengan kata lain Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik tidak memberikan akses untuk melaksanakan ketentuan Pasal 10 ayat (3) UUHT.

- e. Bank selaku kreditur biasanya lama untuk mendaftarkan perlu selalu diingatkan. Padahal dalam pendaftaran HT-el ini semua tergantung kepada PPAT dan Bank selaku kreditur itu sendiri.

2. Kendala pelaksanaan HT-el bagi Bank selaku kreditur.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Rizma Selaku Karyawan di Bank BRI Kantor Cabang Bantul dapat diketahui kendala yang sering dialami terhadap pelaksanaan HT-el sebagai berikut : ¹²⁰

- a. Sistem pada mitra HT-el sering tidak *connect* atau tidak nyambung karena digunakan di seluruh Indonesia pada jam kerja yang bersamaan.
- b. Pada saat proses roya sering terjadi ketidak sesuaian catatan roya yang terteta pada Sertipikat fisik dengan data pada sistem elektronik Kantor Pertanahan, di Sertipikat Hak Milik sudah tertera catatan roya nya tetapi ketika akan di *entry* ke dalam sistem elektronik atau online proses roya tersebut tidak terditeksi, hal tersebut terjadi karena belum ada pembaharuan data oleh Kantor Pertanahan

¹²⁰ Wawancara dengan Ibu Rizma selaku Karyawan Bank BRI Kantor Cabang Bantul, di Bantul 01 Oktober 2021

- c. Karena belum siapnya Sistem IT pada HT-el dalam proses royalti banyak proses yang tidak dapat dikerjakan melalui komputer dan harus menggunakan Handphone terlebih dahulu kemudian baru dilanjutkan menggunakan komputer.

3. Kendala pelaksanaan HT-el bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul

Dari sisi pelaksana HT-el berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul dalam pelaksanaan pelayanan HT-el dahulu kendala utama yang sering terjadi yaitu aplikasi HT-el yang terintegrasi dengan server pusat koneksinya sering mengalami permasalahan karena digunakan oleh seluruh Indonesia maka koneksinya menjadi lambat, tetapi setelah melalui beberapa tahap perbaikan sistem koneksi untuk saat ini sudah tidak terjadi kendala lagi.

Selain kendala dari PPAT, Bank selaku kreditur, dan kendala dari Kantor Pertanahan adapula kendala yang dihadapi oleh kreditur perorangan yaitu belum terdaftar dan tervalidasi pada sistem layanan Hak Tanggungan elektronik. Kreditur Perorangan harus mendaftar sebagai pengguna Aplikasi Sentuh Tanahku yang sudah terverifikasi, kreditur perorangan mengakses Sistem HT-el menggunakan akun Aplikasi Sentuh Tanahku terlebih dahulu dan karena biasanya kreditur perorangan bukanlah orang yang paham tentang hukum maka untuk teknis pembuatan akun mitranya seringkali menemui masalah yaitu ketidakpahaman dalam mendaftar pada aplikasi tersebut.

Dari terdapatnya berbagai problem dan kendala di atas antara sistem IT dan SDM masih belum berjalan dengan baik, apabila sistem IT dan SDM bekerja dengan baik Hak Tanggungan Elektronik ini sangatlah menguntungkan bagi PPAT/Bank karena semua kendali berada di PPAT dan Bank.

Disebutkan Salah satu kendala dalam layanan Hak Tanggungan Elektronik yaitu tidak bisa untuk tanah-tanah yang belum bersertifikat yang terdapat dalam point d kendala pada PPAT . Jika mencermati Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 10 ayat (3) yang berbunyi :

“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.”

Pasal diatas sangatlah berbeda dengan Pasal 15 Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 dimana hanya hak atas tanah yang bersertifikasi saja yang diatur karena pasal tersebut berbunyi:

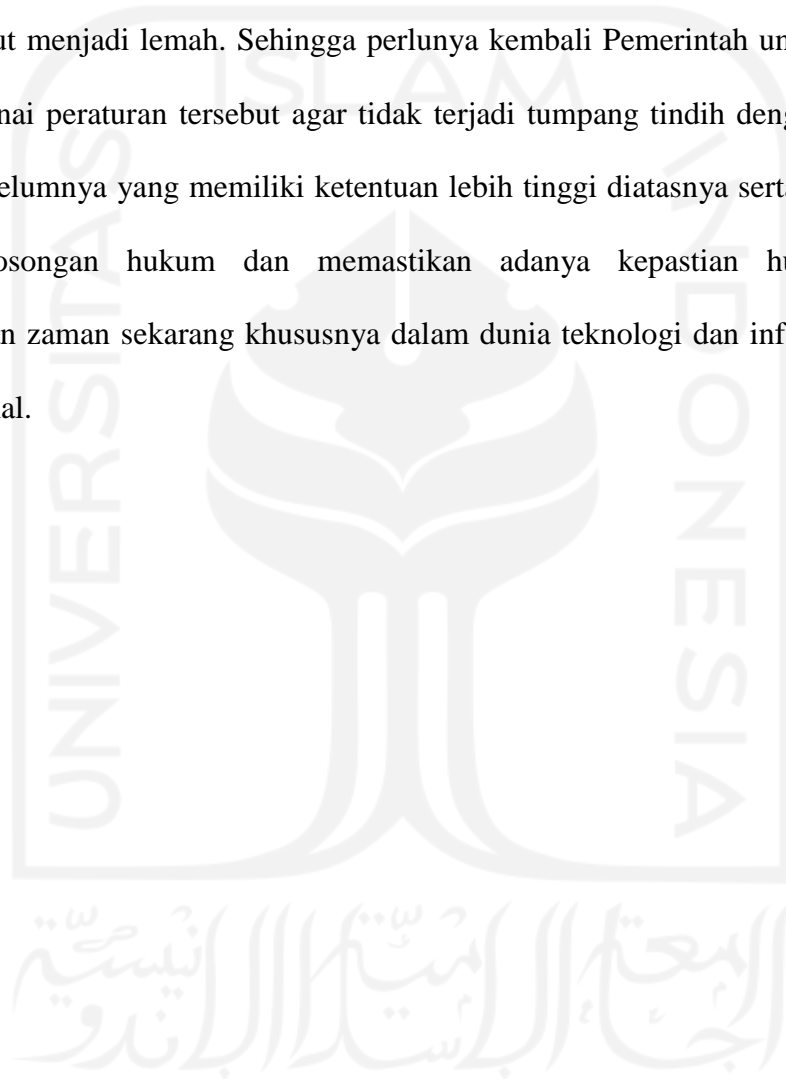
1. “Hasil Pelayanan HT-el berupa Dokumen Elektronik yang diterbitkan oleh Sistem HT-el, meliputi:
 - a. Sertipikat HT-el;
 - b. catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun; dan
 - c. catatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik 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 Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan oleh Kreditor pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijaminkan;
4. Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) menjadi satu kesatuan dengan Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
5. Hasil Pelayanan HT-el disampaikan kepada Kreditor melalui Sistem HT-el dan/atau melalui Domisili Elektronik.”

Dengan kata lain terdapat perbedaan yang signifikan terhadap Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dengan PM ATR/BPN No 5 Tahun 2020 terkait jaminan Hak Atas Tanah yang belum di daftarkan. Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak

Tanggungans Nomor 4 Tahun 1996 tidak dapat diberlakukan karena HT Elektronik berbasis data tanah yang sudah bersertifikat dan terdaftar pada Kantor Pertanahan setempat. Serta Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 yang mengatur Layanan HT Elektronik ini belum mengakomodasi ketentuan Pasal 10 ayat (3) UUHT di atas. Jadi apabila terdapat Hak Atas Tanah yang belum di daftarkan digunakan sebagai jaminan Hak Tanggungan, maka harus memakai SKMHT/Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan kemudian 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, 7 (tujuh) hari dari penerbitan barulah bisa dipasang untuk jaminan Hak Atas Tanah. Pendaftaran tanah bisa dilakukan secara sporadik maupun sistematis. Guna memenuhi ketentuan Pasal 10 ayat (3) UUHT sebaiknya Kantor Pertanahan tetap menerima Pendaftaran Hak Tanggungan secara konvensional untuk bidang Hak Atas Tanah yang dijadikan jaminan tapi belum bersertifikat.

Dalam hal apabila terjadi kesalahan dalam pengisian data seperti yang disebutkan di dalam pasal 19 ayat (1) Permen Agraria Nomor 5 Tahun 2020, ditentukan bahwa : dalam hal terjadi kesalahan pengisian data dalam permohonan Pelayanan HT-el yang diketahui setelah hasil Pelayanan HT-el diterbitkan, pemegang Sertipikat HT-el dapat mengajukan perbaikan. Selanjutnya pada ayat (2) nya disebutkan bahwa : permohonan perbaikan Sertipikat HT-el sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan melalui Sistem HT-el paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal Sertipikat HT-el diterbitkan. Namun Pada pelaksanaannya HT elektronik dapat berpotensi menimbulkan masalah baru

bukannya mempermudah malah jadi mempersulit pihak pendaftar itu sendiri yang harus melaporkannya terlebih dahulu bahwa terdapat kesalahan dalam pengisian data yang dimana dalam memperbaikinya memakan waktu yang lama. Akibat dari kesalahan data yang terdapat dalam Sertipikat HT-el dapat menjadikan kekuatan Eksekutorial Sertipikat HT-el tersebut menjadi lemah. Sehingga perlunya kembali Pemerintah untuk mengkaji ulang mengenai peraturan tersebut agar tidak terjadi tumpang tindih dengan peraturan yang ada sebelumnya yang memiliki ketentuan lebih tinggi di atasnya serta mengurangi adanya kekosongan hukum dan memastikan adanya kepastian hukum dalam perkembangan zaman sekarang khususnya dalam dunia teknologi dan informasi dalam Hukum Formal.



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 diantaranya:

1. Tanggungjawab Kantor Pertanahan apabila terjadi kendala pada sistem pemasangan Hak Tanggungan Elektronik
 - a. Bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 2020 tidak mengatur secara tegas mengenai pertanggungjawaban dan sanksi bagi Kantor Pertanahan apabila terjadi kendala pada sistem dalam pemasangan HT-el yang mengakibatkan sertipikat HT-el batal dan tidak dapat terbit.
 - b. Bahwa setelah dikeluarkannya Petunjuk Teknis Nomor: 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020, Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pelayanan HT-el mengacu dan berpedoman kepada Petunjuk Teknis Tersebut.
 - c. Bahwa pertanggungjawaban Kantor Pertanahan apabila terjadi kendala pada sistem IT atau aplikasi HT-el hanya pertanggungjawaban secara teknis dengan memberikan akses kepada PPAT/Bank selaku kreditur untuk berkomunikasi secara langsung kepada pegawai Kantor Pertanahan setempat bagian pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik bisa melalui aplikasi *Whatsaap* dan bisa juga datang langsung ke kantor pertanahan dengan menghadap bagian IT

pelayanan Hak Tanggungan Elektronik dengan jadwal yang sudah ditentukan oleh Kantor Pertanahan.

d. Bahwa apabila terdapat permasalahan yang masih bisa diselesaikan melalui aplikasi HT-el maka Kantor Pertanahan akan menyelesaikan permasalahan tersebut melalui aplikasi HT-el yang otomatis *notification* atau pemberituannya akan masuk ke *e-mail* PPAT dan kreditur.

2. Kendala yang terjadi dalam pembebanan Hak Tanggungan Elektronik

a. Bahwa kendala utama yang sering dialami oleh pengguna dan penyelenggara HT-el ialah sistem IT pada HT-el atau aplikasi HT-el yang masih sering bermasalah.

b. Kendala pada PPAT yakni: 1). Pengoreksian yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan terhadap berkas yang telah di upload oleh PPAT sering terjadi dalam waktu yang mepet. 2). Aplikasi HT-el sering mengalami masalah atau *server error* yang biasanya terjadi pada jam kerja. 3). Ketidaksinkronan antara data fisik Sertipikat dengan data pada sistem elektronik Kantor Pertanahan. 4). Sertipikat belum siap ketika mau di upload, belum tervalidasi, belum terploating. 5). Bank selaku kreditur perlu selalu diingatkan untuk segera melakukan proses pendaftaran Hak Tanggungan. 6). Pelayanan HT-el tidak memberikan akses untuk tanah-tanah yang belum bersertifikat

c. Kendala pada Bank selaku Kreditur yaitu: 1). sering terjadi *server error* pada aplikasi mitra Ht-el. 2). Dalam proses roya sering terjadi ketidaksinkronan antara catatan roya pada sertipikat fisik dengan catatan yang terdapat dalam sistem

elektronik Kantor Pertanahan. 3). Di dalam proses roya banyak proses yang tidak dapat dilakukan dengan komputer harus dengan Handphone terlebih dahulu.

- d. Kendala pada Kreditur Perorangan : 1). Ketidapahaman dalam mendaftar pada aplikasi sentuh tanahku yang merupakan aplikasi HT-el bagi kreditur perorangan.
- e. Kendala pada Kantor Pertanahan selaku pelaksana HT-el yaitu: 1). Kendala utama yaitu koneksi lambat yang terjadi pada server pusat karena digunakan oleh Kantor Pertanahan seluruh Indonesia pada jam dan hari yang bersamaan.

B. Saran

Saran yang dapat penulis sampaikan terhadap kantor pertanahan selaku pelaksana HT-el serta bagi pengguna sistem HT-el yaitu PPAT/Bank selaku kreditur adalah:

- 1. Saran untuk kantor pertanahan
 - a. Perlunya revisi mengenai Peraturan Perundang-Undangan yang belum ada pengaturan mengenai pertanggungjawaban serta sanksi bagi pengguna sistem HT-el yakni PPAT dan Bank selaku kreditur serta pelaksana sistem HT-el yakni Kantor Pertanahan.
 - b. Perlunya dilakukan sinkronisasi antara Undang-Undang Hak Tanggungan dengan Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 agar dalam pemberlakuannya tidak tumpang tindih.
 - c. Perlunya sosialisasi dalam memberlakukan sistem baru, sosialisasi dapat dilakukan dengan menggunakan media sosial atau dapat dilakukan melalui perangkat-perangkat desa untuk mensosialisasikan ke masyarakat, agar masyarakat paham

mengenai sistem HT-el terutama untuk kreditur perorangan yang pada dasarnya bukanlah seorang ahli hukum.

- d. Perlunya dilakukan pembaharuan data secara berkala pada sertipikat untuk menghindari ketidaksinkronan antara data pada sertipikat fisik dan data sertipikat pada sistem elektronik.
 - e. Perlunya melakukan pematangan, pembaharuan dan *maintenance* dalam sistem IT serta Sumber Daya Manusianya (pegawai kantor pertanahan), karena tertundanya pendaftaran Hak tanggungan dapat mengakibatkan batalnya dan tidak terbitnya sertipikat Hak Tanggungan. Dalam pelaksanaan pelayanan Hak Tanggungan Elektronik antara sistem IT dan Sumber Daya Manusianya sangatlah berkaitan.
 - f. Perlunya menumbuhkan itikad baik serta prinsip mau dan mampu bagi pegawai kantor pertanahan, apabila sudah tertanam prinsip mau dan mampu pasti semua akan berjalan dengan baik dan lancar, mampu dari segi penguasaan sistem ITnya dan dari segi hukumnya. Karena IT hanyalah sarana bukan ahli hukum maka dari itu harus menunjang pelaksanaan hukum yang memadai. Jika sekiranya tidak menunjang dan tidak maksimal sebaiknya kembali lagi ke konvensional.
 - g. Perlunya dilakukan validasi secara terus menerus dan pengecekan sertipikat sebaiknya dirubah ke Sistem Elektronik untuk memperlancar pelaksanaan HT-el.
2. Saran untuk PPAT dan Kreditur
- a. Perlunya PPAT dan Kreditur selalu meng-*update* ilmu, teknologi, dan wawasan. Jangan hanya menggunakan prinsip kebiasaan yang jadinya akan tertinggal.

- b. Perlunya ketrampilan bagi PPAT dan Kreditur dalam menggunakan segala perangkat yang dibutuhkan guna menyelesaikan pembebanan Hak Tanggungan sampai keluarnya Sertifikat Hak Tanggungan secara Elektronik.
- c. Perlunya kekompakan antara PPAT dan Kreditur, dalam bekerja sama, berkomunikasi dengan baik, dan mengkonfirmasi apabila terjadi problem sistem IT kepada penyelenggara layanan HT-el yaitu Kantor Pertanahan setempat.
- d. Perlunya PPAT dan Kreditur berusaha untuk lebih memahami mekanisme dan prosedur dari HT-el dengan berpedoman pada Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 dan Petunjuk Teknis HT-el No.2 Tahun 2020 untuk meminimalisir kesalahan prosedur dan teknis dalam pelayanan HT-el sehingga penyelenggaraan HT-el dapat berjalan dengan baik, serta *output -outcome* yang dihasilkan dapat maksimal. Karena IT hanyalah sebatas alat atau hanya sebatas sistem untuk memudahkan, menjadikan cepat dan praktis. Apabila yang mengoperasikan tidak faham maka akan berakibat fatal.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, (Depok: Raih Asa Sukses), 2012
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2010
- Abdurrahman dan Samsul Wahidin, *Beberapa Catatan Tentang Hukum Jaminan Dan Hak-Hak Jaminan Atas Tanah*, (Bandung: Alumni), 1985
- Andrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta:Sinar Grafika), 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
- A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju), 1999
- A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Dan Konversi Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, (Bandung: PT. Alumni), 1988
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Djambatan , Jakarta, 2005
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, Jakarta : Djambatan, 2008
- Budi Untung, *22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*, (Yogyakarta: Andi Offset)
- Busyra azheri, 2011, *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary*, (Jakarta: Raja Grafindo Perss)
- Ch. Gatot Wardoyo, *Sekitar Klausul-klausul Perjanjian Kredit Bank, Bank dan Manajemen*, (Nopember-Desember 1992)
- Dr. H. Salim HS., S.H., M.S, *Perkembangan hukum jaminan di Indonesia* Cetakan ke-10, Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 2017

- Frieda Husni Hasbullah, 2005, *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak yang Memberi Kenikmatan*, (Jakarta: IHC), 2009
- Gatot Supramono, *Perbankan Dan Masalah Kredit*, (Jakarta: Djambatan), 1996
- Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2000
- Hans Kelsen (a), sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, *General Theory Of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu hukum normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, BEE (Jakarta: Media Indonesia), 2007
- Hartono Pratiknyo, SH., *Hutang Piutang*, (Yogyakarta Mustika Wikasa), dalam bukunya R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Alumni 1982)
- H. Budi Untung, *Kredit Perbankan Indonesia Edisi II*, Andi Offset, Yogyakarta, 2011
- HR. Ridwan, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006
- H. Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada), 2008
- H Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada), 2014
- I Gusti Nyoman Guntur, *Pendaftaran Tanah*, (Yogyakarta: STPN Press), 2014
- I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Pendaftaran Dan Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika), 2019.
- 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: Mitra Wacana Media), 2018.
- Jimly Asshidiqie dan Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, Cetakan Pertama (Jakarta: Sekretariat Jendral & Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI, 2006
- Jimmy Joses Sembiring, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, (Jakarta: Visimedia), 2010.
- J. Satrio. *Cessie, Subrogatie, Novatie, kompensatie dan Percampuran Hutang*. Bandung:

- Alumni,1999.
- J.Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti), 1997.
- Kartini Muljadi. *Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana,2005.
- Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Riset Sosial*, Bandung: Alumni, 1986.
- Leny Agustan dan Khairuknas, *Tata Kelola Kantor Notaris/PPAT*, (Yogyakarta: UII Press), 2018
- Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung : Alumni), 1978.
- Mariam Darus Badzulzaman, *Serial Hukum Perdata Buku Kedua: Kompilasi Hukum Jaminan*,(Bandung: Mandar Maju), 2009.
- M. Bahsan,*Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo), 2007.
- M. Bahsan, *Hukum jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*,(Jakarta: PT Rajagrafindo Persada), 2008
- M. Khoidin, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, Dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, (Surabaya: Laksbang Yustitia), 2017
- Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang* , (Jakarta: Erlangga), 2013.
- M. Yamin Lubis dan A. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung:Mandar Maju), 2008.
- Nindyo Pramono, *Hukum Perbankan 1*, Laksbang Pressindo, Jogjakarta, 1999.
- Ny. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta:Liberty Yogyakarta), 1980.
- O.P Simorangkir, *Seluk Beluk Bank Komersial*, Cetakan Kelima, Aksara Persada Indonesia, Jakarta, 1998.
- Priyo Handoko,*Menakar Jaminan Atas Tanah Sebagai Pengaman Kredit Bank*,(Jember: Center for society studies), 2006.
- Prof.R.Subekti,SH, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermassa),1979.

- Purawahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro , Semarang, 2009.
- Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan* (Edisi Revisi dengan UUHT), (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponogoro), 2008.
- Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011
- Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1999.
- Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek hukum perbankan di indonesia*, (Jakarta: Gremedia pustaka Utama), 2003
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia, Jakarta Indonesia, 1990.
- Rudi Indrajaya dan Ika Ikmassari, *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang*, (Jakarta: Visimedia),2016.
- Sanusi Bintang dan Dahlan, *Pokok-Pokok Hukum Ekonomi Dan Bisnis*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2000
- Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001.
- Sutan Remy Sjahdeini. *Hak Tanggungan : Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Airlangga University Press, Surabaya, 1996.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Cetakan ke-11. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia UIPress, Jakarta, 2008.
- Suharnoko. *Doktrin Subrogatie, Novasi, dan Cessie*. Kencana.Jakarta, 2005.
- Tan Thong Kie, *Studi Notariat Dan Serba Serbi Notaris*, (Jakarta: PT Ichtibar Baru Van Hoeve), 2011.
- Thomas Suyatno dkk, *Dasar-Dasar Perkreditan Edisi Keempat*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama),2007.

- Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, (Jakarta: Prenadamedia Group), 2008.
- Urip susanto, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat akta*, Jakarta: Kencana, 2017
- Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana), 2019
- Waskito dan Hadi Arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia Edisi Pertama*, (Jakarta: Prenadamedia Group), 2019.
- Winahyu Erwiningsih dan Fakhriyasa Zalili Sailan, *Hukum Agraria Dasar-Dasar Dan Penerapannya Di Bidang Pertanahan*, (Yogyakarta: FH UII Press), 2019
- YLBH dan PSHK, *Panduan Bantuan Hukum Di Indonesia: Pedoman Anda Memahami Dan Menyelesaikan Masalah Hukum*, (Jakarta: Yayasan Obor Indonesia), 2007.

B. JURNAL

- 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 tôrâ, Vol. 1 No. 3, Desember 2015.
- I Made Adi Guntara dan Ni Made Ari Yuliantini Griadhi, *Penerapan Prinsip 5c Sebagai Upaya Perlindungan Terhadap Bank Didalam Menyalurkan Kredit*, karya ilmiah, FH Udayana.
- 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.
- Nadia Imanda, *Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, Jurnal Notarie Vol. 3 No. 1, Februari 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

Tri Novidianto, Tutiek Retnowati. *Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Untuk Kredit Yang Diambil Alih (Take Over) Dengan Pelunasan Dan Jaminan Yang Dikeluarkan Tidak Pada Hari Yang Sama*. *Al'Adl*, Volume X Nomor 1, Januari 2018

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

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

D. INTERNET

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>

Wibowo T. Tunardi, *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah*, https://www.jurnalhukum.com/pelaksanaanpendaftarantanah/#Pemeliharaan_data_pendaftaran_tanah

<https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/16249/05.2%20bab%202.pdf?sequence=7&isAllowed=y>

Kebijakan Dan Implementasi Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Berdasarkan Permen Atr No. 9 Tahun 2019, <http://pusdiknas.com/workshop-nasional/>

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

<https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5f27c575eba57/kenali-mekanisme-pendaftaran-hak-tanggung-an-secara-elektronik?page=2> , Kementrian ATR/BPN

<https://idtesis.com/metode-penelitian-hukum-empiris-dan-normatif/>

E. UNDANG-UNDANG

Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

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

Petunjuk Tekhnis Nomor: 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020

PP No 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 dan perubahanya Undang-Undang 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dan perubahanya dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Nomor 10 Tahun 2016 tentang Pemenuhan Ketentuan Bank Perkreditan Rakyat Dan Transformasi Badan Kredit Desa Yang Diberikan Status Sebagai Bank Perkreditan Rakyat

Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik.

