

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR PERORANGAN DALAM
PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK**

TESIS



OLEH :

NAMA MHS. : Nora Hilma Sari, S.H.
NO. POKOK MHS. : 21921068

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2024

HALAMAN PERSETUJUAN



PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR PERORANGAN DALAM
PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK

Oleh :

Nama Mhs. : Nora Hilma Sari, S.H.

No. Pokok Mhs. : 21921068

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

Pembimbing 1

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

Yogyakarta, 28 Maret 2023

Pembimbing 2

Dr. Agus Pandoman, S.H., M.Kn.

Yogyakarta, 28 Maret 2023

Mengetahui

Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister

Fakultas Hukum Universitas Islam

Indonesia



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



PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR PERORANGAN DALAM
PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK

TESIS

Oleh:

Nama Mahasiswa : Nora Hilma SariNo.

Mahasiswa : 21921068

Telah diuji di hadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis Program Studi Kenotariatan
Program Magister dan telah dinyatakan LULUS/TIDAK LULUS
Pada Hari Sabtu, 30 Maret 2024

Pembimbing 1,

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

Yogyakarta, 1 April 2024

Pembimbing 2,

Dr. Agus Pandoman, S.H., M.Kn.

Yogyakarta, 1 April 2024

Anggota Tim Penguji

Dr. Solichin, S.H., M.Kn.

Yogyakarta, 1 April 2024

Mengetahui

Ketua Program Studi Kenotariatan Program
Magister Fakultas Hukum



Universitas Islam Indonesia

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

MOTTO

“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:

Sebaik-baik manusia diantaramu adalah yang paling banyak manfaatnya bagi orang lain

(H.R. Bukhari)

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

(Jika kamu menginginkan kehidupan yang Bahagia maka gantungkan itu pada sebuah tujuan, bukan pada orang lain)

-Albert Einstein

SURAT PERNYATAAN

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

Bismillahirrahmanirrahim

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : NORA HILMA SARI, S.H.
No. Mhs : 21921068

Adalah benar-benar mahasiswa Megister Kenotariatan Program Pascasarjana, Fakultas Hukum universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya tulis ilmiah (tugas Akhir) berupa tesis dengan judul:

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR PERORANGAN DALAM PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

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

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (terutama pada butir 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara syah dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut.

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.

Dibuat di Yogyakarta,
Pada tanggal 28 Februari 2024

pernyataan,

Nora Hilma Sari, S.H.

HALAMAN PERSEMBAHAN

TESIS INI DIPERSEMBAHKAN KEPADA:

SUAMIKU

ORANG TUAKU

PUTRAKU

&

ALMAMATERKU

KATA PENGANTAR

Assalamu 'alaikum Wr.wb.

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT atas limpahan rahmat, karunia dan kasih sayang-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Perorangan dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik”. Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat dalam memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Dalam penulisan tesis ini penulis menyadari bahwa ilmu dan pengetahuan yang dimiliki penulis masih sangat terbatas, maka terima kasih penulis haturkan dengan pikiran terbuka serta hati yang lapang atas semua pihak yang telah mendukung dan membimbing penulis dalam tercapainya karya penelitian ini dengan harapan agar dapat memberikan substansi pemikiran yang bisa bermanfaat bagi *khazanah* keilmuan di masyarakat luas, khususnya di bidang hukum kenotariatan.

Penulis juga menyadari, sebagai pembelajar yang masih awam akan keilmuan khususnya dalam penelitian ini. Selaksa terima kasih dari lubuk hati terdalam ingin penulis sampaikan kepada:

1. Prof. Fathul Wahid, S.T., Ph. D, selaku Rektor Universitas Islam Indonesia;
2. Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
3. Bapak Dr. Nurjihad, S.H.,M.H. selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia sekaligus selaku Dosen Pembimbing I yang telah meluangkan waktu dan banyak memberikan ilmu serta arahan kepada penulis;
4. Bapak Dr. Agus Pandoman, S.H., M.Kn, selaku Dosen pembimbing II yang selalu senantiasa membimbing, memberikan masukan dan mengarahkan dalam penulisan tesis ini dengan penuh kesungguhan dan kelapangan hati beliau;

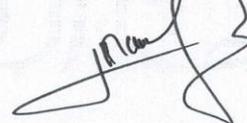
5. Segenap jajaran Dosen Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, yang telah banyak memberikan ilmunya kepada penulis selama masa perkuliahan;
6. Bapak dan Ibu Staf Pegawai Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, yang telah sangat membantu kemudahan,
7. Suamiku yang senantiasa mendampingi serta mensupport dari awal perjuangan.
8. Buah hati kami *Muhammad Daffa alkhairi*. Yang senantiasa turut menyemangati.
9. Keluarga tercinta, ayahanda. Ibunda yang selalu mendoakan.
10. Teman sejawatku my “bab” *Zulhasni, Spd*. Yang selalu turut andil dan meluangkan waktu.
11. Rekan-rekan seperjuangan di Magister Kenotariatan Angkatan 16 yang telah kebersamai penulis dalam perjuangan selama masa perkuliahan.

Besar harapan penulis, semoga tulisan ini dapat berguna dan bermafaat bagi pembaca dan menjadi salah satu bentuk kontribusi akademik sebagai bahan referensi di bidang hukum kenotariatan serta spirit dalam penulisan tesis ini dapat diambil hikmahnya sebagai batu loncatan ke depan.

Wassalamu'alaikum Wr.wb.

Yogyakarta, 27 Februari 2024

Penulis,-



NORA HILMA SARI, S.H.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
HALAMAN ORISINALITAS	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	viii
ABSTRAK	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	9
D. Orisinalitas Penelitian.....	11
E. Kerangka Teoritik	14
1. Teori Pendaftaran	14
2. Teori Peralihan Hak Tanggungan dan Hapusnya Hak Tanggungan	19
3. Teori Perlindungan Hukum	22
F. Metode Penelitian	24
1. Jenis Penelitian	24
2. Fokus penelitian.....	27
3. Bahan Hukum.....	29
4. Objek & Subjek Penelitian	29
5. Teknik Penelitian.....	29

6. Pendekatan Penelitian.....	30
7. Analisis Bahan Hukum.....	30
G. Sistematika Penulisan	30
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, HAK	33
TANGGUNGAN, PENDAFTARAN TANAH, DAN HAPUSNYA PERJANJIAN	
A. Pengertian Perjanjian, Asas dan Syarat Perjanjian	33
1. Pengertian Perjanjian	36
2. Asas-asas Perjanjian.....	44
3. Syarat-Syarat Perjanjian	50
B. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan.....	51
1. Pengertian Hak Tanggungan.....	53
2. Dasar Hukum Hak Tanggungan.....	54
3. Asas-Asas Hak Tanggungan	56
4. Subjek dan Objek Hak Tanggungan.....	57
5. Proses Pembebanan Hak Tanggungan.....	61
6. Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik	65
7. Berakhirnya Hak Tanggungan	65
C. Lelang	67
1. Pengertian Lelang.....	67
2. Asasa-asas Lelang	68
3. Syarat-syarat Pelaksanaan Lelang	69
4. Jenis-jenis Lelang	71
5. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.....	72
BAB III .PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR PERORANGAN	
DALAM PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK	75

A. Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Perorangan dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik	81
B. Penyelesaian Hukum Apabila Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik Tidak Terbit dalam Waktu yang Telah Ditentukan.....	100
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan	106
B. B. Saran	108
DAFTAR PUSTAKA	110
LAMPIRAN	116

ABSTRAK

Sejak diberlakukannya sistem Hak Tanggungan berbasis Elektronik (HT-el) sesuai Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, pendaftaran hak tanggungan elektronik terhadap pengguna layanan perseorangan (kreditur perorangan) harus memiliki aplikasi Sentuh Tanahku yang telah diverifikasi. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur perorangan pemasangan HT-el dan untuk mengetahui penyelesaian hukum apabila terjadi keterlambatan dalam pendaftaran HT-el dari waktu yang ditentukan. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dengan mengkaji undang-undang yang berkaitan. Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan berupa studi pustaka, dokumen dan wawancara kemudian dianalisis secara deskriptif-kualitatif menggunakan teori perlindungan hukum, teori perjanjian, dan teori pendaftaran secara elektronik. Hasil penelitian ini ialah bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur perorangan pendaftaran HT-el terbagi 2 (dua) bentuk perlindungan yaitu Perlindungan Hukum secara Preventif dan Perlindungan Hukum secara Represif. Sedangkan Penyelesaian Hukum apabila HT-e tidak terbit dalam jangka waktu yang ditentukan dilihat dari 2 (dua) aspek, aspek personal dan aspek Server. Keterlambatan pendaftaran APHT tidak berpengaruh terhadap keabsahan APHT, namun demikian perlu adanya saran dari penelitian ini yaitu sosialisasi penggunaan sistem, revisi mengenai peraturan perundang-undangan yang belum ada pengaturan mengenai mekanisme pemasangan hak Tanggungan elektronik khususnya bagi pengguna layanan perorangan serta menambahkan menu Pratinjau pada aplikasi Sentuh Tanahku.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Hak Tanggungan Elektronik, Kreditur Perorangan

ABSTRACT

Since the implementation of the Electronic Mortgage Rights (HT-el) system in accordance with ATR/BPN Ministerial Regulation Number 5 of 2020, registration of electronic mortgage rights for individual service users (individual creditor) must have verified touch Tanahku application. The aim of this research is to find out what form of legal protection exists for individual creditors installing HT-el and to find out the legal settlement if there is a delay in HT-el registration beyond the specified time. The research method used is a normative legal research approach by examining related laws. The legal material collection techniques used were literature studies, documents and interviews and then analyzed descriptively-qualitatively using legal protection theory, agreement theory and electronic registration theory. The results of this research are that the form of legal protection for individual creditors registering for HT-el is divided into 2 (two) forms of protection, namely Preventive Legal Protection and Repressive Legal Protection. Meanwhile, legal settlement if HT-e is not published within the specified time period is seen from 2 (two) aspects, the personal aspect and the server aspect. Delays in APHT registration do not affect the validity of APHT, however there is a need for suggestions from this research, namely socialization of system use, revision of statutory regulations where there are no regulations regarding the mechanism for installing electronic mortgage rights, especially for individual service users and adding a Preview menu to the Touch application My land.

Keywords: Legal Protection, Electronic Mortgage, Individual Creditors

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Lembaga Hak Tanggungan merupakan lembaga yang terkenal di Indonesia. Dimana baik masyarakat maupun Perusahaan Lembaga Keuangan khususnya Pengguna Layanan Hak Tanggungan ini berharap lembaga ini bisa menjadi penjamin yang kuat yang dapat memberikan kepastian hukum. Sebagaimana yang diungkapkan Purwadi Patrik dan Kashadi yakni: “Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan yang mempunyai *droit de preference* (mempunyai kedudukan diutamakan bagi pemegangnya) dan *droit de suite* (mengikuti objek Hak Tanggungan ditangan siapapun objek berada).¹

Menurut ketentuan UU Republik Indonesia No. 4 itu Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang berikutnya dalam tulisan ini diistilahkan dengan UUHT Pasal 10 angka (1) 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”

¹ H. Budi Untung, *Kredit Perbankan Indonesia* Edisi II, (Andi Offset, Yogyakarta, 2011) hlm.31.

Selanjutnya disebutkan pada UUHT “bahwa yang dapat dibebankan Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai”. 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:²

“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”

Seluruh pihak yang berkaitan dengan perjanjian kredit oleh Badan Hukum atau Non Badan Hukum, baik penerima, pemberi, dan pihak terkait wajib diberikan perlindungan hukum melalui lembaga jaminan hukum yang ada. 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 bisakembali secara utuh. Salah satu bentuk persyaratan tersebut ialah adanya suatu jaminan yang debitur harus berikan kepada kreditur, jaminan di dalam perjanjian kredit 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

² Nindyo Pramono, *Hukum Perbankan 1*, (Laksbang Pressindo, Jogjakarta, 1999), hlm. 3.

debitur dari krediturnya.³

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;
2. Ikut batal dengan batalnya perjanjian pokok;
3. Ikut beralih dengan berlihnya perjanjian pokok⁴

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

³ Rachmadi Usman, 2011, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.66.

⁴ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, "Hukum Jaminan", Bahan Ajar, Surabaya: Fakultas Hukum Universitas Yos Sudarso, 2017, hlm. 3

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.

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu:⁵

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

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 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

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

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 informasi 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. 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 Tahun 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 sistem elektronik”.⁶

Setelah adanya proses ujicoba mengenai Hak Tanggungan 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 Permen ATR Nomor 9 Tahun 2019 di atas dicabut selanjutnya terbit petunjuk teknis sebagai pedoman dalam Pelaksanaan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik tertanggal 29 April 2020. Berdasarkan Permen ATR/BPN tersebut di atas, sejak 8 Juli 2020 serentak dilaksanakan dan harus diimplementasikan pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik di seluruh

⁶ Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2000. Hal. 8.

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, kreditor dan PPAT dalam pelayanan pembebanan Hak Tanggungan.⁷

Kementerian ATR/BPN bekerjasama dengan 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 Pertanahan, PPAT, dan kreditor sehingga pihak yang pemohon hanya perlu mendatangi PPAT guna mengajukan HTnya.⁸

Sejalan dengan kemajualan teknologi digitalisasi tentunya dalam penerapannya masih terdapat berbagai kendala dalam pemasangan Hak Tanggungan elektronik berdasarkan Permen ATR/BPN No. 5, dimana:

1. Jika tidak terdaftar, data PPAT bisa dihapus. Sampai saat ini banyak PPAT yang belum melakukan pemutakhiran data diri.
2. Hanya kreditor yang terdaftar, tervalidasi dan terverifikasi yang bisa menggunakan aplikasi mitra ATR/BPN, faktanya masih banyak institusi Perbankan dan Perorangan yang belum mengajukan permohonan Pendaftaran

⁷ J. Satrio. 1999. *Cessie, Subrogatie, Novatie, kompensatie dan Percampuran Hutang*. Bandung: Alumni. Hlm. 50.

⁸ Kartini Muljadi. 2005. *Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana. Hlm 152.

Layanan HT-el sehingga sebagai pengguna belum mempunyai akun yang harus didaftarkan.

3. Saat server error, peringkat HT salah dan harus bayar ulang PNB
4. Tentang subjek debitor yang berbeda dengan Pemegang Hak Atas Tanah yang dijamin PPAT sering keliru dalam memasukkan data pemegang Hak Atas Tanah pada menu Pembuatan Akta Persetujuan
5. Mekanisme Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan elektronik untuk kreditor Perseorangan.
6. Kendala pada Kreditor perorangan ketidakpahaman dalam mendaftar pada aplikasi sentuh tanahku yang merupakan aplikasi HT-el bagi kreditor perorangan dikarenakan tidak semua kreditor perorangan paham dengan hukum dan sistem IT.

Dari berbagai problem dan kendala di atas sesungguhnya hampir semua mengacu/tertuju pada sistem IT yang disiapkan pemerintah (Kementerian ATR/BPN) dan PUSDATIN (Pusat Data Informasi Pertanahan dan Tata Ruang).⁹ Serta kurangnya pemahaman terhadap mekanisme pemasangan Hak Tanggungan secara elektronik khususnya bagi masyarakat umum. Belum lagi Pasal 22 Permen ATR/BPN tersebut mengatur juga larangan yang mesti menjadi pencermatan tersendiri bagi pengguna layanan HT elektronik yaitu larangan memalsukan identitas, memberikan username dan password kepada pihak lain yang menyebabkan terbukanya informasi, memalsukan dokumen dan/atau memberikan informasi yang tidak benar yang menyebabkan kesalahan hasil Hak Tanggungan Elektronik dan Perbuatan lain yang ditetapkan oleh penyelenggara HT el. Pada

⁹ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2019), hlm. 39.

Pasal 23 Permen ATR/BPN tersebut, bisa dilihat sanksinya yaitu Penutupan akses sementara atau permanen, pembatalan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik dan dilaporkan pada Aparat Penegak Hukum. Sebagai salah satu contoh kasus yang terjadi pada Notaris “X”, dimana Klien dengan inisial “F”, sebagai Kreditor Perorangan yang ingin memasang Hak Tanggungan Elektronik atas pengikatan Sertipikat Hak Tanggungan. Namun Kreditor tersebut terkendala dengan pendaftaran akun Pendaftaran HT el. Kreditor merasa keberatan untuk berkoordinasi dengan Notaris/PPAT, dengan alasan data pribadi bersifat rahasia (*confidential*). Sehingga untuk melakukan pemasangan Hak Tanggungan elektronik pada kreditor tersebut mengalami kendala dan melalui proses yang cukup lama hingga dikeluarkannya Hak Tanggungan Elektronik oleh Badan Pertanahan setempat. Penelitian ini diperlukan selain untuk menginventarisasi dan menganalisis permasalahan dalam pelayanan HT-el yang dilakukan oleh kreditor Perorangan yang belum memiliki akun HT Elektronik dan belum terdaftar seperti pada Bank atau Lembaga Keuangan lainnya yang sudah terdaftar. Dimana bagi masyarakat secara umum sebagai pengguna dari HT elektronik (mitra) belum diadakan sosialisasi, namun untuk kreditor perorangan sudah dianggap paham akan penggunaan dari sistem HT-el ini serta bagaimana cara melakukan pendaftaran akun melalui aplikasi yang disediakan oleh Kantor Pertanahan.¹⁰

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka peneliti tertarik mengangkat permasalahan dalam penelitian ini tentang:

**“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR PERORANGAN
DALAM PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK”.**

¹⁰ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan, Yogyakarta: Liberty, 1980, hlm. 37

A. Rumusan Masalah

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

1. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap kreditor perorangan dalam pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik?
2. Bagaimana penyelesaian hukum apabila sertipikat Hak Tanggungan Elektronik tidak terbit dalam waktu yang telah ditetapkan?

B. Tujuan Penelitian

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

1. Untuk menganalisis bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap kreditor perorangan dalam pendaftaran hak tanggungan elektronik.
2. Untuk mengetahui bagaimana penyelesaian hukum apabila sertipikat hak tanggungan elektronik tidak terbit dalam waktu yang ditentukan.

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.¹¹

2. Secara Praktis

Dilihat dari segi praktis, hasil penelitian ini bermanfaat dalam meningkatkan perkembangan kemampuan menalar penulis, mengukur

¹¹ *Op Cit.* hlm. 34.

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.¹²

D. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

Sebagai bahan tambahan referensi bagi penelitian dimasa yang akan datang dan juga dapat diharapkan untuk memberikan masukan atau pertimbangan bagi penelitian dimasa yang akan datang.

2. Secara Praktis

a) Penelitian ini sebagai pengetahuan untuk masyarakat umum tentang bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap kreditor perorangan dalam pendaftaran hak tanggungan elektronik.

b) Penelitian ini sebagai informasi tentang penyelesaian hukum apabila sertipikat hak tanggungan elektronik tidak terbit dalam waktu yang ditentukan.

c) Penelitian ini sebagai bahan informasi untuk pihak pemerintah selaku pembuat peraturan bahwa pentingnya keamanan dan kepastian hukum sertipikat elektronik bagi masyarakat.

3. Secara Akademisi

¹² Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hlm. 47.

Penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi untuk penelitian yang akan datang dan menjadi sumbangsih untuk Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia serta menjadi salah satu syarat kelulusan di Program Studi Kenotariatan.

E. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran kepastakaan yang telah dilakukan penulis mengenai **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR PERORANGAN DALAM PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN 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)	<p>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.</p> <p>Persamaan Penelitian ini adalah sama-sama mengkaji berkaitan penggunaan layanan Hak Tanggungan Elektronik.</p>
		<p>Penelitian tersebut sangat berbeda dengan yang akan diteliti oleh penulis baik dari segi permasalahan maupun tujuannya.</p>

2.	Lusi Miryani (2020)	<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> <p>Persamaan dari Penelitian ini adalah sama-sama menggunakan pendekatan Perundang-undangan dengan metode Deskriptif Kualitatif.</p>
3.	Rizka Muthuadina (2020)	<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.
4.	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. Persamaan dari penelitian ini adalah sama-sama menganalisis terkait Pengguna Layanan Hak Tanggungan elektronik.

5.	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> <p>Persamaan dari Penelitian ini adalah sama-sama menggunakan pendekatan Perundang-undangan dengan metode Deskriptif Kualitatif.</p>
--	--	--

Sumber : Olahan data penulis 2024

F. 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. 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.¹³ Didalam menjawab masalah-masalah yang ingin diteliti, penulis memanfaatkan beberapa teori yang relevan dengan objek yang diteliti sebagai alat

¹³ Soetandyo Wignjosoebroto, *Hukum Konsep dan Metode*, Malang: Setra Press, 2013, hlm.

analisisnya, antara lain:

1. Teori Pendaftaran

Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan. Salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas Publisitas. Oleh karena itu didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan pada pihak ketiga. Asas Publisitas tersebut terpenuhi dan Hak Tanggungan tersebut mengikat pihak ketiga dengan dibuatkannya Buku Tanah 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, sertadihapus atau tidaknya perjanjian tersebut di kemudian hari dengan ciri-ciri antara lain:

- *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;
- *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;
- Asas spesialisitas dan publisitas sudah terpenuhi agar bisa memberi pihak-pihak terkait kepastian hukum dan mengikat pihak ketiganya. Objek dari hak tanggungan harus dikenaldengan 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;

- 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.

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. 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. Terbagi menjadi 2 (bentuk) pendaftaran:

- a) Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Konvensional.

Pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 13 sampai Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Akta pemberian Hak Tanggungan dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan. Secara sistematis tata cara pendaftaran dikemukakan sebagai berikut:

- 1) Pendaftaran dilakukan di kantor pertanahan

- 2) PPAT dalam waktu 7 hari setelah penandatanganan APHT wajib mengirimkan akta pemberian Hak Tanggungan dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan serta berkas yang diperlukan.
- 3) Kantor pertanahan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak tanggungan yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak tanggungan tanah yang bersangkutan.
- 4) Tanggal buku hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya
- 5) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah tanggungan dibuatkan.
- 6) Kantor pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan
- 7) Apabila diperhatikan prosedur pendaftaran di atas, tampak bahwa momentum lahirnya pembebanan hak tanggungan atas tanah adalah pada saat hari buku tanah hak tanggungan dibuatkan di Kantor Pertanahan.¹⁴

b) Pendaftaran Hak Tanggungan Berbasis Elektronik.

Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (HT-el). Suatu prosedur elektronik atau rangkaian perangkat yang memiliki fungsi sebagai sarana pencari, penyebaran, pengumpul, pengolah, penyimpan, pengirim, berbagai informasi elektronik disebut sebagai sistem elektronik. Pada Peraturan

¹⁴ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2007, hlm. 160.

Menteri HT-el menyebutkan bahwa Sistem HT-el ialah serangkaian proses pelayanan Hak Tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem. Pada dasarnya untuk menggunakan sistem HT-el, pengguna harus terdaftar terlebih dahulu dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) Pengguna layanan sistem HT-el terdiri dari perseorangan/badan hukum selaku kreditor dan Aparatur Sipil Negara Kementerian yang bertugas melayani hak tanggungan
- 2) Terhadap perseorangan/badan hukum sebagaimana dimaksud sebelumnya harus menjadi pengguna terdaftar pada sistem HT-el dengan memenuhi persyaratan:
 - a. Mempunyai domisili elektronik
 - b. Surat Keterangan terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan
 - c. Pernyataan pemenuhan persyaratan dan kriteria serta persetujuan ketentuan sebagai pengguna terdaftar
 - d. Syarat lainnya yang ditentukan oleh kementerian
- 3) Kementerian melakukan verifikasi atas pendaftaran dan berhak menolak pendaftaran dimaksud. Transaksi Elektronik lahir dan berkembangnya hukum teknologi informasi telah didorong dengan adanya konvergensi antara teknologi telekomunikasi dan informatika dan salah satunya adalah mendorong lahirnya suatu alternatif bagi penyelenggaraan kegiatan bisnis yang dikenal dengan perdagangan melalui elektronik (selanjutnya akan disebut *e-commerce*) sampai saat ini belum ada kesepakatan tentang definisi *e-commerce* karena masing-masing pihak memberikan suatu definisi

yang berbeda-beda, hal ini sejalan dengan perkembangan teknologi yang selalu berkembang sehingga definisi *e-commerce* akan mengikuti perkembangan teknologi tersebut. Akan tetapi dalam perkembangan praktik *e-commerce* merupakan kegiatan yang meliputi tukar-menukar informasi (*information sharing*), iklan (*advertising*) dan transaksi (*transacting*). Internet yang semula muncul dari suatu Negara adikuasa, lalu menyebar ke negara-negara lain, sehingga membentuk jaringan internet global. Elektronik internet menurut Julian Ding sebagaimana dikutip oleh Mariam Darus Badruzaman menentukan bahwa:

Transaksi elektronik internet adalah elektronik dagang antara penjual dengan pembeli untuk menyediakan barang, jasa atau mengambil alih hak kontrak. Dilakukan dengan media elektronik dimana para pihak tidak hadir secara fisik dan media ini terdapat pada jaringan umum dengan sistem terbuka yaitu internet atau world wide web. Transaksi ini terjadi terlepas dari batas wilayah dan syarat nasional.

2. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum merupakan salah satu dari tujuan hukum dan dapat dikatakan bahwa kepastian hukum merupakan bagian dari upaya untuk dapat mewujudkan keadilan. Kepastian hukum sendiri memiliki bentuk nyata yaitu pelaksanaan maupun penegakan hukum terhadap suatu tindakan yang tidak memandang siapa individu yang melakukan. Melalui kepastian hukum, setiap orang mampu memperkirakan apa yang akan ia alami apabila ia melakukan suatu tindakan hukum tertentu. Kepastian hukum pun diperlukan guna mewujudkan prinsip-prinsip dari persamaan dihadapan hukum tanpa adanya diskriminasi. Dari kata kepastian, memiliki

makna yang erat dengan asas kebenaran. Artinya, kata kepastian dalam kepastian hukum merupakan suatu hal yang secara ketat dapat disilogisme dengan cara legal formal. Dengan kepastian hukum, maka akan menjamin seseorang dapat melakukan suatu perilaku yang sesuai dengan ketentuan dalam hukum yang berlaku dan begitu pula sebaliknya. Tanpa adanya kepastian hukum, maka seorang individu tidak dapat memiliki suatu ketentuan baku untuk menjalankan suatu perilaku. Sejalan dengan tujuan tersebut, Gustav Radbruch pun menjelaskan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu tujuan dari hukum itu sendiri. Gustav Radbruch menjelaskan bahwa dalam teori kepastian hukum yang ia kemukakan ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut.

- a. Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
- b. Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
- c. Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.
- d. Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum tersebut, didasarkan pada pandangannya mengenai kepastian hukum yang berarti adalah kepastian hukum itu sendiri. Gustav Radbruch mengemukakan, bahwa kepastian hukum

adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapat dari Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum, hukum merupakan hal positif yang mampu mengatur kepentingan setiap manusia yang ada dalam masyarakat dan harus selalu ditaati meskipun, hukum positif tersebut dinilai kurang adil. Lebih lanjut, kepastian hukum merupakan keadaan yang pasti, ketentuan maupun ketetapan. Secara hakiki hukum haruslah bersifat pasti dan adil. Maksudnya, hukum yang pasti adalah sebagai pedoman kelakuan serta adil adalah pedoman kelakuan yang harus menunjang antara suatu tatanan dan dinilai wajar. Hanya dengan bersifat pasti dan adil lah, maka hukum pada dijalankan sesuai dengan fungsi yang dimilikinya.

Selain Gustav Radbruch, Jan M. Otto pun turut berpendapat mengenai kepastian hukum yang disyaratkan menjadi beberapa hal sebagai berikut.

- a. Kepastian hukum menyediakan aturan hukum yang jelas serta jernih, konsisten serta mudah diperoleh atau diakses. Aturan hukum tersebut haruslah diterbitkan oleh kekuasaan negara dan memiliki tiga sifat yaitu jelas, konsisten dan mudah diperoleh.
- b. Beberapa instansi penguasa atau pemerintahan dapat menerapkan aturan hukum dengan cara yang konsisten serta dapat tunduk maupun taat kepadanya.
- c. Mayoritas warga pada suatu negara memiliki prinsip untuk dapat menyetujui muatan yang ada pada muatan isi. Oleh karena itu, perilaku warga pun akan menyesuaikan terhadap peraturan yang telah diterbitkan oleh pemerintah.

- d. Hakim peradilan memiliki sifat yang mandiri, artinya hakim tidak berpihak dalam menerapkan aturan hukum secara konsisten ketika hakim tersebut dapat menyelesaikan hukum.
- e. Keputusan dari peradilan dapat secara konkrit dilaksanakan.

Menurut Jan M. Otto kelima syarat dalam kepastian hukum tersebut menunjukkan, bahwa kepastian hukum dapat dicapai, apabila substansi hukum sesuai dengan kebutuhan yang ada pada masyarakat. Jan M. Otto pun menjelaskan aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum ialah hukum yang lahir melalui dan dapat mencerminkan budaya yang ada di masyarakat. Teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Jan M. Otto dapat disebut sebagai kepastian hukum yang sebenarnya atau *realistic legal certainly*, artinya kepastian hukum tersebut dapat mensyaratkan bahwa ada keharmonisan yang hadir di antara negara dengan rakyat yang memiliki orientasi serta memahami sistem hukum negara tersebut. Menurut pendapat dari Jan Michiel Otto, kepastian hukum yang sesungguhnya dapat lebih berdimensi yuridis. Akan tetapi, terbatas pada lima situasi yang telah dijelaskan di atas. Jan M. Otto pun berpendapat, bahwa hukum haruslah ditegakkan oleh instansi penegak hukum yang memiliki tugas untuk dapat menjamin kepastian hukum itu sendiri, demi tegaknya ketertiban maupun keadilan yang hadir dalam hidup masyarakat. Berbeda pendapat dengan Gustav Radbruch yang mengungkapkan bahwa kepastian hukum adalah salah satu dari tujuan hukum, Sudikno Mertokusumo mengungkapkan bahwa kepastian hukum adalah sebuah jaminan agar hukum dapat berjalan dengan semestinya, artinya dengan kepastian hukum individu yang memiliki hak adalah yang telah mendapatkan putusan dari keputusan hukum itu sendiri.

Sudikno pun menjelaskan, bahwa meskipun kepastian hukum berkaitan erat dengan keadilan akan tetapi hukum serta keadilan itu sendiri adalah dua hal yang berbeda. Hukum memiliki sifat-sifat berupa umum, mengikat setiap individu, menyamaratakan, sedangkan keadilan sendiri memiliki sifat yang berbeda yaitu subyektif, individualistis serta tidak menyamaratakan. Dari sifat yang ada pada hukum dan keadilan itu sendiri, dapat dilihat dengan jelas bahwa keadilan dan hukum adalah hal yang berbeda. Sehingga, kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum yang sesuai dengan bunyinya. Sehingga, masyarakat pun dapat memastikan bahwa hukum yang ada dan tercantum dapat dilaksanakan. Dalam memahami nilai-nilai dari kepastian hukum, maka ada hal yang harus diperhatikan yaitu, bahwa nilai tersebut memiliki relasi yang erat dengan instrumen hukum positif serta peranan negara dalam melakukan aktualisasi pada hukum positif tersebut.

3. Teori Perlindungan Hukum

Dengan hadirnya hukum dalam kehidupan bermasyarakat, berguna untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang biasa bertentangan antara satu sama lain. Maka dari itu, hukum harus bisa mengintegrasikannya sehingga benturan-benturan kepentingan itu dapat ditekan seminimal mungkin. Perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

Menurut Satjito Rahardjo perlindungan hukum adalah upaya melindungi kepentingan-kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingan

tersebut. Menurut R. La Porta dalam ¹⁵Jurnal of Financial Economics, bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh suatu negara memiliki dua sifat yaitu bersifat pencegahan (prohibited) dan bersifat hukuman (sanction). ¹⁶

Bentuk perlindungan hukum yang paling nyata adalah adanya institusi-institusi penegak hukum seperti pengadilan, kejaksaan, kepolisian, dan Lembaga-lembaga penyelesaian sengketa diluar pengadilan (non litigasi) lainnya. Perlindungan yang dimaksud dengan bersifat pencegahan (prohibited) yaitu membuat peraturan, dan perlindungan yang bersifat hukuman (sanction) yaitu menegakkan peraturan.

Pada perlindungan hukum di butuhkan suatu wadah atau tempat dalam pelaksanaannya yang sering disebut dengan sarana perlindungan hukum. Sarana perlindungan hukum dibagi menjadi dua macam yaitu:

- 1) Sarana Perlindungan Hukum Preventif, pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi¹⁷

- 2) Sarana Perlindungan Hukum Represif, Perlindungan hukum yang

¹⁵ Moch. Isnaeni, Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan, Surabaya: Revka Petra Media, 2016, hlm. 47

¹⁶ Mariam Darius Badruzaman, Bab-Bab Tentang Credietverband, Gadai, Fidusia, Bandung: Alumni, 1987, hlm. 67

¹⁷ Sutan Remy Sjahdeini, Hak Tanggungan – Asas-Asas, Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan, Bandung: Alumni, 1999, hlm. 49.

represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Peradilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum Represif. Prinsip perlindungan hukum terhadap Tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.

G. METODE PENELITIAN

Penulis menggunakan metode-metode penelitian sebagai berikut:

1. Tesis ini berjudul:

“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR PERORANGAN DALAM PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK”.

2. Subjek Penelitian akan dilakukan kepada narasumber yang dapat memberikan data dan informasi terkait dengan objek penelitian. Penelitian dilakukan secara langsung kepada Notaris Dr. Agus Pandoman, S.H., MKn.

3. 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 normative (undang-undang) dalam aksinya disetiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam suatu masyarakat. Jenis dari penelitian ini merupakan penelitian lapangan (field research) yaitu penelitian yang dilakukan secara sistematis dan metodologis untuk mengungkapkan data yang diperlukan dalam penelitian yang bersumber dari lokasi atau lapangan. Penulis akan meneliti lebih mendalam tentang proses atau mekanisme Pendaftaran Peralihan Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT dan Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (selanjutnya disebut dengan Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang (HT-el) dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan Perundang-undangan dan literatur-literatur lainnya yang berkaitan dengan bidang hukum perdata khususnya dalam Hak Tanggungan yang berkaitan dengan dalam proses pendaftaran Peralihan Kreditur Hak Tanggungan karena pewarisan secara elektronik
4. Metode Pendekatan. Pendekatan penelitian yang penulis gunakan untuk penelitian ini adalah pendekatan Perundang-Undang (Statute approach) dan pendekatan konsep (conceptual approach) dalam hal ini penulis mencoba menganalisis peraturan yang mengenai hak tanggungan yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dengan dikeluarkan peraturan Menteri

ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang proses pendaftaran hak tanggungan secara elektronik (HT-el):

a. **Pendekatan Perundang-undangan (Statute Approach)**

Pendekatan penelitian yang penulis gunakan untuk penelitian ini adalah pendekatan Perundang-Undang (Statute approach) dan pendekatan konsep (conceptual approach).⁵⁰ dalam hal ini penulis mencoba menganalisis peraturan yang mengenai hak tanggungan yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dengan dikeluarkan peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang proses pendaftaran hak tanggungan secara elektronik (HT-el)

b. **Pendekatan Kasus (Case Approach)**

Pendekatan kasus bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma hukum positif dalam praktik hukum, terutama kasus-kasus yang telah diputus sebagaimana yang dapat dicermati dalam yurisprudensi terhadap perkara-perkara yang menjadi fokus penelitian. Benar bahwa kasus-kasus yang terjadi bermakna empiris, namun kasus-kasus tersebut dipelajari untuk memperoleh gambaran terhadap dampak dimensi penormaan dalam suatu aturan hukum dalam praktik hukum, serta menggunakan hasil analisisnya untuk bahan masukan (input) dalam eksplanasi.

c. **Pendekatan Futuristik (Futuristik Approach)**

Futuristik mempunyai arti yang bersifat mengarah atau menuju bagaimana konsep kedepan atau yang akan datang. Pendekatan

futuristik ini diperlukan dalam rangka untuk menakar dan melihat bagaimana konsep aturan hukum yang seharusnya dilakukan agar terciptanya kepastian hukum dalam proses peralihan hak tanggungan elektronik pada saat melakukan pendaftaran peralihan hak tanggungan di Kantor Pertanahan.

5. Bahan Penelitian Hukum

a. **Bahan Hukum Primer**

Bahan Hukum Primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer yang berupa Perundang-undangan, Perundangundangan, catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan hakim. Perundangundang yang digunakan dalam penulisan ini terdiri atas :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata);
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA);
3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT);
4. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020

tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

5. Petunjuk Teknis yang dikeluarkan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik sebagai petunjuk teknis dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020.

b. **Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum yang digunakan dalam penulisan ini berupa rancangan undang-undang, buku, jurnal-jurnal hukum, kamus-kamus hukum, dan website yang terkait dengan penelitian Tujuan dan kegunaan studi kepustakaan adalah jalan untuk pemecahan suatu permasalahan yang diteliti.

c. **Bahan Hukum Tersier**

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berupa kamus hukum, artikel, majalah hukum yang ada kaitannya dengan permasalahan yang penulis buat, yaitu mengenai akibat hukumnya terhadap Hak Tanggungan yang telah didaftar secara elektronik dan bagaimana proses pendaftaran peralihan pemegang hak tanggungan disebabkan pewarisan

karena kreditur meninggal dunia.

6. Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka (library research) dari bahan hukum yang ada berupa peraturan perundangundangan, literatur-literatur, buku-buku yang terkait dengan bidang hukum terutama di bidang hukum perdata khususnya dalam jaminan Hak Tanggungan. Dalam hal ini dikarenakan ruang lingkup yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif. Metode lain yang digunakan selain library research yaitu penelitian lapangan (field research) dimana alat pengumpulan data yang digunakan berupa wawancara. Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dalam mana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan. Pada metode wawancara ini akan dilakukan kepada praktisi hukum, seperti kepada Notaris/PPAT di Daerah Istimewa Yogyakarta khususnya Kabupaten Sleman menilai serta memberi masukan terhadap implementasi Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 dalam hal terjadi peralihan hak tanggungan.

7. Teknik Pengolahan Bahan Hukum.

Pengolahan Bahan hukum dilakukan dengan cara mengolah dan menganalisis bahan hukum yang dikumpulkan secara tekstual, lalu dikonstruksikan secara kualitatif, untuk selanjutnya ditarik suatu kesimpulan.

8. Teknik Analisis Bahan Hukum.

Analisis terkait bahan-bahan hukum yang telah lebih dulu dilakukan dengan kajian mengidentifikasi, kemudian disusun dan diinventarisir dan diolah melalui metode penafsiran hukum, yakni metode yang dipakai dalam rangka menganalisis dan melakukan pengambilan kesimpulan.

9. Teknik Penarikan Kesimpulan.

Dalam penelitian ini menggunakan penarikan kesimpulan dengan logika berpikir atau metode deduktif, dimulai dari penalaran yang berlaku umum sampai ke masalah konkrit yang dihadapi. Aturan-aturan umum ini dijabarkan dalam wujud aturan-aturan yang lebih konkret sehingga dapat ditafsirkan dan disimpulkan secara lebih khusus dalam rangka menjawab permasalahan dalam penelitian ini.

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 Tinjauan Pustaka Ketujuh Luaran Penelitian, Kedelapan Metode Penelitian dan Kedelapan

Sistematika Penelitian.

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 kreditur perorangan, juga aturan lain yang terkait dengan penelitian ini

BAB III

: Bab ini berisi tentang 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 khususnya kreditor perorangan serta kendala apa saja yang terjadi dalam pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik.

BAB IV : PENUTUP

BAB II
TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, HAK
TANGGUNGAN, PENDAFTARAN TANAH, DAN HAPUSNYA PERJANJIAN

A. Pengertian Perjanjian, Asas dan Syarat Perjanjian

a. Pengertian Perjanjian

Undang-Undang Perbankan Nomor 9 Tahun 1998 mengartikatkan 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”.

Defenisi perjanjian kredit menurut KUHPerdara yaitu: “Perjanjian pendahuluan (*overeenkomst*) dari penyerahan uang.” KUHPerdara juga menjelaskan pengertian perjanjian pendahuluan sebagai “hasil dari kesepakatan”*consensus*” antara kreditor/bank dengan debitur/nasabah”. Yang dimaksud dalam kesepakatan ini ialah sudah ada kesesuaian kehendak berbentuk komitmen antar pihak terkait di mana komitmen ini tertulis di dalam perjanjian kredit. Selain pengertian perjanjian kredit, perjanjian pendahuluan, KUHPerdara juga memaparkan pengertian perjanjian kredit, yaitu “perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*) karena realisasi perjanjian ini mendahului perjanjian utang-piutang, sedang perjanjian utang piutang merupakan pelaksanaan dari perjanjian pendahuluan atau perjanjian kredit”.¹⁸

¹⁸ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu, 1998, hlm. 84.

Debitor merupakan Pihak yang berperan sebagai peminjam di dalam perjanjian. Sedangkan pihak yang memberkan pinjaman baik modal atau uang disebut kreditur, ia akan mendapatkan kontraprestasi dari debitor dalam bentuk bunga.¹⁹

Perjanjian memiliki beberapa unsur di dalamnya. Unsur-unsur yang ada disana dapat kita kelompok-kelompokkan dalam beberapa kelompok, yaitu sebagai berikut.²⁰

1) Unsur Essensialia

Essensialia adalah unsur perjanjian yang harus selalu ada di dalam suatu perjanjian. Unsur essensialia juga disebut unsur mutlak, di mana tanpa adanya unsur tersebut, perjanjian tidak mungkin ada. Contohnya : dalam perjanjian jual beli harus ada kesepakatan mengenai barang dan harga karena tanpa kesepakatan mengenai barang dan harga dalam perjanjian jual beli, perjanjian tersebut batal demi hukum karena tidak ada hal tertentu yang diperjanjikan.

2) Unsur Naruralia

Naturalia adalah unsur perjanjian meskipun tidak diperjanjikan atau diatur oleh para pihak dalam perjanjian tapi dianggap ada karena undang-undang yang mengaturnya. Contohnya menanggung cacat tersembunyi bagi penjual

3) Unsur Accidentalialia

Accidentalialia adalah unsur perjanjian apabila dimaksudkan dalam perjanjian harus disebut dalam perjanjian atau mengikat para pihak jika para pihak

¹⁹ Ibid, hlm. 34

²⁰ J. Satrio, 2006, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya, Bandung, hlm. 20.

memperjanjikannya. Contohnya : pengaturan mengenai denda keterlambatan dalam klausul di perjanjian jual beli angsuran.²¹

Menurut Prof Sudikno, perjanjian adalah hubungan hukum antara kedua belah pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat/ menimbulkan suatu akibat hukum Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang yang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari perjanjian ini timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan antara dua orang yang membuatnya. Bentuk perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang ditulis atau diucapkan. Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan sedangkan definisi perikatan itu sendiri adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang, atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.

b. Asas-asas Perjanjian

Latar belakang atau aturan dasar merupakan asas perjanjian yang mendasari pengaturan mengenai perjanjian. Ada beberapa Asas Dalam perjanjian, antara lain:

1) Asas Konsensualisme

Berdasarkan Pasal 1320 butir 1 KUHPerduta. Asas ini berhubungan dengan saat lahirnya perjanjian. Perjanjian lahir dengan adanya kata sepakat mengenai essentialia perjanjian. Kata sepakat terjadi ketika

²¹ Ibid. 89.

ada persesuaian kehendak atau persesuaian kemauan antara para pihak dengan bertemunya penawaran dan penerimaan. Dalam beberapa literatur, sepakat juga disebut sebagai adanya perizinan yang bebas. Kedua belah pihak harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus dinyatakan, karena kemauan yang disimpan dalam hati sanubari tidaklah berarti di dalam hukum. Lahirnya sepakat tersebut yaitu pada saat pernyataan kemauan. Ada lima cara terjadinya pernyataan persesuaian kehendak, yaitu dengan:

1. Bahasa yang sempurna dan tertulis
 2. Bahasa yang sempurna secara lisan
 3. Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan. Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya.
 4. Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya
 5. Diam atau membisu asal dapat diterima oleh pihak lawannya.²²
- Isyarat tubuh atau juga secara diam-diam misalnya jika seseorang naik bus. Secara diam-diam telah meletakkan kewajiban pada penumpang untuk membayar harga karcis dan bagi kondektur untuk mengantar ke tempat tujuan. Dalam pelaksanaannya seperti disebutkan diatas, untuk lahirnya

²² Sudikno Mertokusumo, 1987, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 7.

perjanjian atau sepakat tidak diperlukan formalitas-formalitas tertentu. Sepakat atau kemauan yang bebas tersebut sebagai syarat pertama untuk suatu perjanjian yang sah dianggap tidak ada atau ada kemungkinan dibatalkan jika perjanjian itu terjadi karena paksaan, kekhilafan ataupun penipuan. Hampir seluruh perjanjian dalam Buku III KUHPerdara merupakan perjanjian konsensual. Pengecualian terhadap asas ini ialah pada perjanjian formil. Perjanjian formil adalah perjanjian yang dalam pembuatannya menggunakan formalitas-formalitas tertentu sesuai dengan undang-undang atau diadakan secara tertulis misalnya perjanjian perdamaian. Perjanjian riil adalah suatu perjanjian yang tidak hanya memerlukan kata sepakat saja, tetapi juga mensyaratkan adanya penyerahan atas benda yang menjadi objek perjanjian. Bahwa perjanjian itu sudah sah dalam arti sudah mengikat, apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian itu. Misalnya jual-beli, tukar-menukar, sewa-menyewa. Pada perjanjian jual-beli, bila sudah terjadi kesepakatan mengenai barang dan harga maka perjanjian itu sudah lahir dengan segala akibat hukumnya.

2) Asas Kebebasan Berkontrak.

Berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara. Hal ini dapat dilihat dengan digunakannya kata-kata. Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Asas ini berhubungan dengan isi, bentuk, dan jenis perjanjian. Perjanjian dilakukan untuk membuat alat bukti ketika melakukan

kerja sama dengan pihak lain.

Asas kebebasan berkontrak merupakan jaminan kebebasan kepada seseorang untuk secara bebas dalam beberapa hal yang berhubungan dengan perjanjian, antara lain:

- a) Bebas menentukan apakah ia akan melakukan perjanjian atau tidak; Semua pihak bebas untuk melakukan kerja sama dengan orang lain atau bekerja sendiri, dengan demikian apabila orang tersebut mampu memenuhi kebutuhannya sendiri, maka tidak perlu membuat perjanjian²³
- b) Bebas menentukan dengan siapa ia akan melakukan perjanjian; Setiap orang bebas memilih dengan siapa ingin bekerja sama atau mengikatkan diri dalam melakukan perjanjian.
- c) Bebas menentukan isi atau klausul perjanjian; Setiap orang bebas menentukan isi perjanjian, namun terbatas karena terdapat 3 hal yang tidak boleh dilakukan berdasarkan pasal 1337 KUHPerdara, antara lain:
 - i. Perjanjian tidak boleh mengenai hal-hal yang dilarang oleh Peraturan Perundang-undangan
 - ii. Perjanjian tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum,
 - iii. Perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kesusialaan

²³ Moch. Isnaeni, Lembaga Jaminan Kebendaan Dalam Burgerlijk Wetboek : Gadai Dan Hipotek, Revka Petra Media, 2016, hlm. 109.

iv. Bebas menentukan bentuk perjanjian;²⁴

Perjanjian bebas dapat dibuat dalam bentuk lisan maupun tertulis. Dimana Perjanjian dalam bentuk tertulis dapat dibuat dengan akta otentik dan juga dapat dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan. Akta otentik memiliki ciri, antara lain: dibuat dengan campur tangan pejabat yang berwenang, bentuknya ditentukan oleh undang-undang, dan harus dibuat di wilayah kerja pejabat yang bersangkutan. Akta yang dibuat di luar wilayah kerja akan menghilangkan sifat otentisitas dan menjadikan akta tersebut terdegradasi menjadi akta di bawah tangan meskipun dibuat oleh notaris. Kebebasan-kebebasan lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Asas kebebasan berkontrak merupakan suatu dasar yang menjamin kebebasan orang dalam melakukan perjanjian. Hal ini berdasarkan dari sifat Buku III KUHPer yang hanya merupakan hukum yang mengatur sehingga para pihak dapat menyimpanginya, kecuali terhadap pasal-pasal tertentu yang sifatnya memaksa sesuai dengan hukum perjanjian yang menganut sistem terbuka. Perkembangan hukum yang semakin dinamis dan semakin kompleks membuat hubungan hukum perjanjian

²⁴ Ibid. 129.

antar manusia juga semakin bertambah, sehingga pengaturan dalam undang-undang juga tidak ada. Kenyataan tersebut yang menjadikan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian sangat penting, karena setiap perjanjian yang telah memenuhi syarat sah dengan tidak melanggar undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum maka sah disebut sebagai perjanjian.²⁵ Jadi asas kebebasan berkontrak dipengaruhi oleh pasal 1320 dan 1337 KUHPer. Yakni tidak bebas mutlak, tetapi tetap harus memenuhi syarat sah perjanjian dan juga tidak melanggar kausa yang dilarang oleh undang-undang ketertiban umum dan kesusilaan. Berdasarkan asas kebebasan berkontrak, ada banyak sekali jenis perjanjian yang kemudian dibagi menjadi dua golongan besar yaitu perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama. Perjanjian bernama merupakan perjanjian yang sudah diatur secara khusus oleh pembentuk undang-undang dan diberi nama resmi. Perjanjian bernama terdiri dari:

- i) Perjanjian yang terdapat dalam Buku III KUH Perdata Bab V-XVIII. Contohnya: jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, perjanjian kerja, persekutuan perdata, badan hukum. Hibah, penitipan barang, pinjam-pakai, pinjaman-pakai habis, bunga

²⁵ Ibid. hlm. 134.

tetap, persetujuan untung-untungan, pemberian kuasa, penanggung dan perdamaian

- ii) Perjanjian yang diatur dalam undang-undang khusus. Contoh: perseroan terbatas, perjanjian pengangkutan udara, koperasi, dan yayasan. Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang belum ada hukum tambahannya sehingga kita boleh memberikan nama pada perjanjian tersebut misalnya perjanjian bagi hasil, perjanjian kredit, leasing, waralaba dan sebagainya. Kebebasan berkontrak dibatasi dengan peraturan umum yang tercantum dalam pasal 1337 KUHPerdara juga dibatasi dengan peraturan khusus yang tercantum dalam peraturan-peraturan pemaksa atau dibatasi dalam perjanjian itu sendiri.

3) Asas mengikatnya suatu perjanjian (Pacta Sun Servanda)

Setiap orang yang membuat perjanjian, terikat untuk memenuhi kontrak tersebut yang berisi janji-janji dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang. Asas ini berhubungan erat dengan akibat hukum suatu perjanjian. Asas yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata dalam kalimat Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, tersebut mengandung arti bahwa perjanjian yang dibuat secara sah mempunyai kekuatan mengikat seperti undang-undang bagi pihak yang membuatnya. Hal ini juga mengandung arti bahwa para pihak wajib mentaati dan

melaksanakan perjanjian tersebut. Lebih jauh, pihak yang satu tidak dapat melepaskan diri secara sepihak dari pihak lain. Dari pengertian tersebut diatas dapat diketahui bahwa asas pacta sunt servanda ini adalah merupakan asas kepastian hukum. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (2) yang menyatakan bahwa persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Asas kepastian hukum ini dapat dipertahankan sepenuhnya apabila dalam suatu perjanjian kedudukan para pihak seimbang dan masing-masing pihak cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Asas pacta sunt servanda atau disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas pacta sunt servanda merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak.

4) Asas Itikad Baik

Dalam melakukan perjanjian tentunya harus dilaksanakan dengan itikad baik sebagaimana diatur dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian berkaitan dengan masalah kepatutan dan kepatasan. Itikad baik memiliki 2 (dua) arti :

b. Itikad baik dalam arti subyektif adalah sikap batin atau kejujuran.

Hal ini terkait dengan kejujuran seseorang pada saat dimulainya

hubungan hukum

- c. Itikad baik dalam arti obyektif adalah perilaku yang dapat dilihat oleh orang. Perjanjian dalam pelaksanaannya harus didasarkan pada norma kepatutan dan kesusilaan. Itikad baik yang dimaksud oleh pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara ialah itikad baik dalam arti obyektif. Oleh karena itu, pelaksanaan perjanjian harus sesuai dengan kepatutan dan kesusilaan sebagai itikad baik dalam arti obyektif.

5) Asas Kepribadian (Personalitas)

Asas ini berhubungan dengan subyek dalam perjanjian. Asas kepribadian dalam KUHPerdara diatur dalam pasal 1315 dan pasal 1340 KUHPerdara. Pasal 1315 KUHPerdara menegaskan pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan suatu perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri. Maksud dari ketentuan itu adalah untuk mengadakan suatu perjanjian, orang tersebut harus untuk kepentingannya sendiri. Pasal 1340 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya. Jadi, perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Pengecualian terhadap berlakunya asas kepribadian yaitu mengenai janji untuk kepentingan pihak ketiga (derdenbeding) yang diatur di dalam pasal 1317 KUHPerdara. Janji untuk kepentingan pihak ketiga hanya mungkin dalam hal jika seseorang memberi sesuatu kepada orang lain dan jika seseorang dalam perjanjian membuat sesuatu janji untuk kepentingan diri sendiri yang harus diartikan sebagai menuntut

sesuatu hak bagi diri sendiri.

Ketentuan Pasal 1318 KUHPerdara, merupakan perluasan terhadap asas kepribadaian mengenai pihak-pihak yang mengadakan perjanjian yaitu meliputi ahli warisnya dan orang-orang yang memperoleh hak secara khusus dari padanya. Hak dan kewajiban yang timbul dari suatu perjanjian diwarisi pula oleh para ahli warisnya. Hak yang secara khusus diperoleh ahli waris tersebut, hanya diperoleh hak-hak saja sedangkan kewajibannya tidak berpindah dari pihak yang mengadakan perjanjian.²⁶

c. Syarat-Syarat Perjanjian

Perjanjian yang sah merupakan perjanjian yang memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh undang-undang. Syarat-syarat sahnya perjanjian ditentukan dalam pasal 1320 KUHPerdara, adalah sebagai berikut:

1) Sepakat mereka yang mengikatkan diri

Sepakat merupakan adanya kesesuaian kehendak antara dua pihak yang melakukan hal-hal pokok dari perjanjian. Namun kesamaan kehendak saja belum melahirkan perjanjian, karena kehendak tersebut harus diutarakan, harus nyata bagi orang lain, dan harus dapat dimengerti oleh pihak lain:

Macam-macam teori kesepakatan antara lain :

- a) Teori Pernyataan (*Utingstheorie*), kesepakatan (*toesteming*) terjadi pada saat yang menerima penawaran menyatakan bahwa ia menerima penawaran tersebut. Jadi dilihat dari pihak yang menerima, yaitu pada

²⁶*Ibid*, hlm. 13.

saat menjatuhkan ballpoint untuk menyatakan menerima, kesepakatan sudah terjadi. Kelemahan teori ini adalah sangat teoritis karena dianggap kesepakatan terjadi secara otomatis.

- b) Teori Pengetahuan (*Vernemingstheorie*), kesepakatan terjadi apabila yang menawarkan itu mengetahui adanya penerimaan, tetapi penerimaan itu belum diterimanya (tidak diketahui secara langsung).
- c) Teori Penerimaan (*Ontvagstheorie*), kesepakatan terjadi pada saat pihak yang menawarkan menerima langsung jawaban dari pihak lawan.
- d) Teori Pengiriman (*Verzendtheorie*), kesepakatan terjadi apabila pihak yang menerima penawaran mengirimkan telegram.

Sepakat yang dimaksud adalah mengenai *essentialia* perjanjian. Yaitu sepakat yang bebas, artinya sepakat yang terjadi bukan karena adanya hal-hal sebagai berikut :

- a. Kekhilafan (*dwaling*)
- b. Paksaan (*dwang*)

Paksaan (*dwang*) yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 1324 KUHPerdara telah terjadi apabila perbuatan itu sedemikian rupa menakutkan salah satu pihak, merugikan harta kekayaan, dan kekayaannya terancam dengan kerugian yang nyata.

- c. Penipuan (*bedrog*)

Diatur dalam pasal 1328 KUHPerdara yaitu bila terdapat tipu

muslihat yang digunakan oleh salah satu pihak sedemikian rupa, terang, dan nyata sehingga pihak yang lain tidak akan mau mengadakan suatu perjanjian jika pihak yang melakukan penipuan itu tidak menggunakan tipu muslihatnya. Penipuan tidak cukup hanya dengan kata-kata saja, tetapi harus disertai dengan tindakan-tindakan tertentu.

d. Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van de omstandigheden*)

Penyalahgunaan keadaan terjadi apabila salah satu pihak dalam perjanjian berdasarkan keunggulan secara ekonomis memaksakan kehendaknya atau melakukan suatu tekanan kepada pihak lain untuk menyetujui perjanjian.

2) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Berdasarkan Pasal 1329 KUHPerdara dinyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap didalam pasal 1330 sub 2 KUHPerdara disebutkan bahwa yang termasuk orang yang tidak cakap adalah semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang untuk membuat sebuah perjanjian tertentu. Yang termasuk dalam kategori orang-orang yang tidak cakap tersebut antara lain :

a) Orang yang belum dewasa

Dalam pasal 330 KUHPerdara dinyatakan bahwa orang yang belum dewasa adalah mereka yang belum berumur 21 tahun dan belum menikah. Dalam Undang-Undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974 yang dinyatakan dalam pasal 50 ayat (1) bahwa anak yang belum

dewasa adalah yang belum mencapai 18 tahun. Pengaturan lain yaitu pada Undang-Undang Nomor 23 tahun 2002 pasal 1 ayat (1) Tentang Perlindungan Anak bahwa seorang anak adalah seorang yang belum berusia 18 tahun, dan yang masih dalam kandungan.

b) Orang-orang yang berada dibawah pengampuan.

Berdasarkan pasal 433 KUHPerdara, yaitu karena gila, dungu, mata gelap, lemah akal dan pemborosan

c) Perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang- Undang, dan semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 dalam pasal 39 ayat (1) menyebutkan batas kedewasaan adalah 18 tahun atau telah menikah ,berdasarkan asas *-lex apriori derogat lex posteori* (hukum yang terbaru mengesampingkan hukum yang lama) jadi berdasarkan hal tersebutmaka batas usia kedewasaan 18 tahun atau sudah menikah tersebut yang dipakai

3) Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu merupakan objek perjanjian, merupakan prestasi yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian. Prestasi dalam hal ini dapat diartikan sebagai suatu hal yang harus dilaksanakan oleh pihak yang berjanji atau dalam hal para pihak saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu dalam perjanjian. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Apa yang diperjanjikan harus cukup jelas, ditentukan jenisnya, jumlah boleh tidak ditentukan (disebutkan) tetapi

asal dapat dihitung dan ditetapkan, demikian ditentukan oleh Pasal 1333 KUHPerdata. Kemudian oleh Pasal 1332 KUHPerdata dikatakan hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat dijadikan objek perjanjian.

Suatu hal tertentu sebagai salah satu syarat perjanjian jika tidak terpenuhi dalam perjanjian maka perjanjian itu dikatakan batal demi hukum (*nuul and void*). Sesuai dengan syarat obyektif suatu hal tertentu tersebut maka bila tidak dipenuhi perjanjian batal demi hukum. Pengertian hal tertentu dalam hukum perikatan adalah prestasi (kewajiban yang mesti dipenuhi oleh ke dua pihak atau lebih) yang terjadi dalam perjanjian sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1234 KUHPer prestasi itu dapat berupa:

- a) Menyerahkan sesuatu;
- b) Berbuat sesuatu
- c) Tidak berbuat sesuatu

Apa yang ditegaskan dalam Pasal 1234 KUHPer, bukanlah bentuk prestasi melainkan cara melakukan prestasi itu. Bentuk prestasi yang sebenarnya adalah barang yang mesti diserahkan, jasa dengan cara berbuat sesuatu, dan berdiam diri untuk tidak berbuat sesuatu. Syarat-syarat prestasi

- a) Tertentu atau setidaknya dapat ditentukan;
- b) Objeknya diperkenankan oleh hukum;
- c) Dimungkinkan untuk dilaksanakan.

4) Suatu sebab yang halal

Sebab yang halal diatur dalam pasal 1335 hingga pasal 1337 KUHPerduta. Suatu sebab yang halal merupakan syarat yang keempat atau terakhir agar suatu perjanjian sah. Mengenai syarat ini, pasal 1335 KUHPerduta menyatakan bahwa –suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan. Dengan sebab ini dimaksudkan tiada lain daripada isi perjanjian. Jadi, yang dimaksud dengan sebab dari suatu perjanjian adalah isi perjanjian itu sendiri.²⁷

Selanjutnya dalam pasal 1336 KUHPerduta menyatakan bahwa jika tidak dinyatakan suatu sebab tetapi ada sebab yang tidak terlarang, atau jika ada sebab lain selain daripada yang dinyatakan itu, perjanjian adalah sah. Jadi, jelas dapat kita lihat bahwa memang pada dasarnya undang-undang tidak pernah mempersoalkan apakah yang menjadi alasan atau dasar dibentuknya perjanjian tertentu, yang ada diantara pihak.²⁸

Adanya sebab yang halal ini adalah menyangkut isi perjanjian yang tidak bertentangan dengan ketirban umum, kesusilaan, dan undang-undang. Pasal 1337 KUHPerduta menyatakan bahwa suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum. Dengan demikian, undang-undang tidak mempersoalkan apa yang menjadi sebab orang

²⁷ Op.Cit., hlm. 68.

²⁸ *Ibid*, hlm 134.

mengadakan suatu perjanjian. Yang diperhatikan oleh undang-undang adalah isi dari perjanjian tersebut yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai. Syarat (1) dan (2) disebut syarat subyektif, karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Sedangkan syarat (3) dan (4) disebut syarat obyektif, karena menyangkut objek perjanjian. Apabila syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi maka perjanjian itu dapat dibatalkan. Artinya, bahwa salah satu pihak dapat mengajukan kepada Pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang disepakatinya. Tetapi apabila para pihak tidak ada yang keberatan maka perjanjian itu tetap dianggap sah. Syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum. Artinya, bahwa dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada. Perjanjian yang batal demi hukum adalah perjanjian sejak semula batal dan tidak mungkin menimbulkan akibat hukum bagi kedua belah pihak. Perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum adalah batal demi hukum. Sedangkan perjanjian dapat dibatalkan, artinya salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta agar perjanjian dibatalkan.²⁹

B. Hak Tanggungan

a. Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan merupakan barang yang dijadikan jaminan guna pelunasan hutang dari Debitur. Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas

²⁹ J.Satrio, *op.cit*, hlm. 129

Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah adalah .³⁰

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

Menurut H. Salim H.S., Hak Tanggungan memiliki ciri-ciri sebagai berikut :

- a. Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan atau didahulukan kepada pemegangnya atau yang dikenal dengan *droit de preference*.
- b. Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada atau disebut *droit de suite*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 bahwa walaupun objek hak tanggungan sudah dipindahtangankan haknya kepada pihak lain, kreditur pemegang hak tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji.
- c. Hak Tanggungan memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan.
- d. Hak Tanggungan mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya atau memberikan kemudahan bagi kreditur dalam pelaksanaan eksekusi.³¹

³⁰ Miriam Daruz Badruzaman, 1987, *Bab-Bab tentang Credutverband, gadai, dan Fidusia*, Bandung: Alumni, hlm. 227.

³¹ *Ibid*, hlm. 67.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwa telah disediakan lembaga jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu hak tanggungan sebagai pengganti lembaga hypoteek dan creditverband. Selama 30 tahun lebih sejak mulai berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, lembaga Hak Tanggungan di atas belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum adanya undang-undang yang mengaturnya secara lengkap sesuai yang dikehendaki Pasal 51 tersebut.³²

Dalam kurun waktu itu, berdasarkan ketentuan peralihan yang tercantum dalam Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria, masih diberlakukan ketentuan Hypoteek sebagaimana dimaksud dalam Buku II KUH Perdata Indonesia dan ketentuan creditverband dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190, sepanjang mengenai hal-hal yang belum terdapat aturannya di dalam Undang-Undang Pokok Agraria.

Ketentuan dalam peraturan perundang-undangan zaman Kolonial Belanda tersebut sudah tidak sesuai dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional dan dalam kenyatannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi.

Akibatnya ialah timbul perbedaan pandangan dan penafsiran

³² *Ibid*, hlm. 87.

mengenai berbagai pelaksanaan hukum jaminan atas tanah, misalnya mengenai pencantuman title eksekutorial, pelaksanaan eksekusi dan lain sebagainya, sehingga peraturan perundangundangan tersebut dipandang kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan. UndangUndang Hak Tanggungan ini pada intinya bertujuan menggantikan ketentuan produk hukum kolonial yang sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan kebutuhan dalam masyarakat Indonesia.

b. Dasar Hukum Hak Tanggungan

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, peraturan yang mengatur tentang pembebanan Hak atas tanah diatur dalam Bab XXI Buku II KUH Perdata, yang berkaitan dengan hyphoteek dan creditverband dalam Staatsblad 1908542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937-190. Kedua ketentuan tersebut sudah tidak berlaku lagi karena tidak sesuai dengan kebutuhan perkreditan di Indonesia. Hal-hal yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, adalah sebagai berikut :³³

- a. Diatur Ketentuan Umum (Berdasarkan Pasal 1 sampai dengan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).
- b. Diatur Objek Hak Tanggungan (Berdasarkan Pasal 4 sampai dengan Pasal 7 UndangUndang Nomor 4 Tahun 1996).
- c. Diatur Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan (Berdasarkan Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).

³³ *Ibid*, hlm. 98.

- d. Diatur Tata Cara Cara Pemberian, Pendaftaran, Peralihan dan Hapusnya Hak Tanggungan (Berdasarkan Pasal 10 sampai dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).
- e. Diatur Eksekusi Hak Tanggungan (Berdasarkan Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996),
- f. Diatur Pencoretan Hak Tanggungan (Berdasarkan Pasal 22 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).
- g. Diatur Sanksi Administrasi (Berdasarkan Pasal 23 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).
- h. Diatur Ketentuan Peralihan (Berdasarkan Pasal 24 sampai dengan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).
- i. Diatur Ketentuan Penutup (Berdasarkan Pasal 27 sampai dengan Pasal 31 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).

c. Asas-Asas Hak Tanggungan

Menurut Salim HS, asas-asas Hak Tanggungan sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah :³⁴

- a. Hak Tanggungan mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan (Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).
- b. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 ayat (1) Undang-

³⁴ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hal. 54

Undang Nomor 4 Tahun 1996).

- c. Hak Tanggungan hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada (Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).
- d. Hak Tanggungan dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut (Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).
- e. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari (Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)
- f. Hak Tanggungan sifat perjanjiannya adalah tambahan (accessoir) (Pasal 10 ayat (1), Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- g. Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada (Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).
- h. Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang (Pasal 3 ayat (2) UndangUndang Nomor 4 Tahun 1996).
- i. Hak Tanggungan mengikuti objek dalam tangan siapa pun objek itu berada (Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).
- j. Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita oleh Pengadilan.
- k. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan ats tanah tertentu (Pasal 8, Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).
- l. Hak Tanggungan wajib didaftarkan (Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4

Tahun 1996).

- m. Hak Tanggungan pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti.
- n. Hak Tanggungan dapat dibebankan dengan disertai janji-janji tertentu (Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).

d. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Subjek Hak Tanggungan diatur di dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yaitu:

- a. Pemberi Hak Tanggungan, dapat perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan
- b. Pemegang Hak Tanggungan, terdiri dari perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang.

Objek Hak Tanggungan Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi syarat-syarat :

1. Objek Hak Tanggungan dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
2. Objek hak Tanggungan termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;
3. Objek Hak Tanggungan mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila cidera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan

dijual di muka umum

4. Objek Hak Tanggungan memerlukan penunjukkan dengan undang-undang Menurut H. Salim HS, terdapat 5 (lima) jenis hak atas tanah yang dapat dijamin dengan Hak Tanggungan, yaitu :

1) Hak Milik.

2) Hak Guna Usaha (HGU)

3) Hak Guna Bangunan (HGB)

4) Hak Pakai, baik hak milik maupun hak atas negara.

5) Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan di dalam akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan.

e. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Pada proses pembebanan hak tanggungan dilakukan melalui dua tahap kegiatan, yaitu:

- a. Tahap pertama pemberian hak tanggungan, yang dibuat oleh PPAT yang mana didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
- b. Tahap kedua, yaitu dilakukan pendaftaran ke Kantor Pertanahan, yang nantinya akan dikeluarkannya Hak Tanggungan yang dibebankan tersebut.

Mengenai tahap pemberian hak tanggungan, dalam Pasal 10 UUHT ditentukan bahwa :

“Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”.

Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembedaan APHT oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. 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, maka pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan hak atas tanah yang bersangkutan.³⁵

Sedangkan pada tahap pendaftaran hak tanggungan menurut Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pembuat Hak Tanggungan (APHT), Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Dengan pengiriman oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah berarti akta dan warkah lain yang diperlukan itu disampaikan ke Kantor Pertanahan melalui petugasnya atau dikirim melalui pos tercatat. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menggunakan cara yang

³⁵ Gunawan Widjaja & Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia*, (Jakarta; PT. RajaGrafindo Persada, 2007), hal. 114

paling baik dan aman dengan memperhatikan kondisi daerah dan fasilitas yang ada, selalu berpedoman pada tujuan untuk didaftarnya hak tanggungan itu secepat mungkin. Sedangkan warkah lain yang dimaksud meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan obyek hak tanggungan, dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk di dalamnya sertifikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai obyek hak tanggungan. Pendaftaran Hak Tanggungan 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.

Terkait dengan kepastian tanggal dalam buku-buku tanah dimaksudkan agar dalam pembuatan buku tanah Hak Tanggungan tidak berlarut-larut sehingga dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dan mengurangi kepastian hukum. Dengan adanya hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan, maka Hak Tanggungan itu lahir, asas publisitas terpenuhi dengan dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan dan Hak Tanggungan mengikat kepada pihak ketiga.³⁶

Dalam hal ini hak atas tanah yang dijadikan jaminan belum bersertifikat, tanah tersebut wajib disertifikatkan terlebih dahulu sebelum dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan. Adanya

³⁶ *Ibid.*, hal.146

sertifikat Hak Tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya hak tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan yang memuat irah-irah dengan kata-kata: **“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**, irah-irah ini mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Sertifikat tersebut berlaku sebagai pengganti grosse akta hipotek atau Hak Tanggungan, sepanjang mengenai hak atas tanah, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 14 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang menyatakan bahwa:

- a. Sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata **“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**. Sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acta hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.³⁷

Jadi tujuan dicantulkannya irah-irah pada sertifikat Hak Tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan

³⁷ R.M Suryodiningrat, 1985, *Asas-Asas Hukum Perikatan*, Tarsito, Bandung, hlm 16.

eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji (wanprestasi), siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Dengan demikian pada dasarnya, berdasarkan ketentuan yang diberikan undang-undang, untuk melakukan eksekusi hak tanggungan yang telah dibebankan atas tanah dapat dilakukan tanpa harus melalui proses gugat menggugat atau beracara di pengadilan. Ketentuan inilah yang disebut dengan Parate eksekusi.³⁸

B. Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik

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 umum.

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

³⁸ <https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/16249/05.2%20bab%202.pdf?sequence=7&isAllowed=y>, di unduh pada 19 Januari 2024

Tanggung Jawab Terintegrasi Secara Elektronik”. Yang pada Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 asal 1 ayat 7 menyatakan bahwa:

“Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang selanjutnya disebut Pelayanan HT-el adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.”

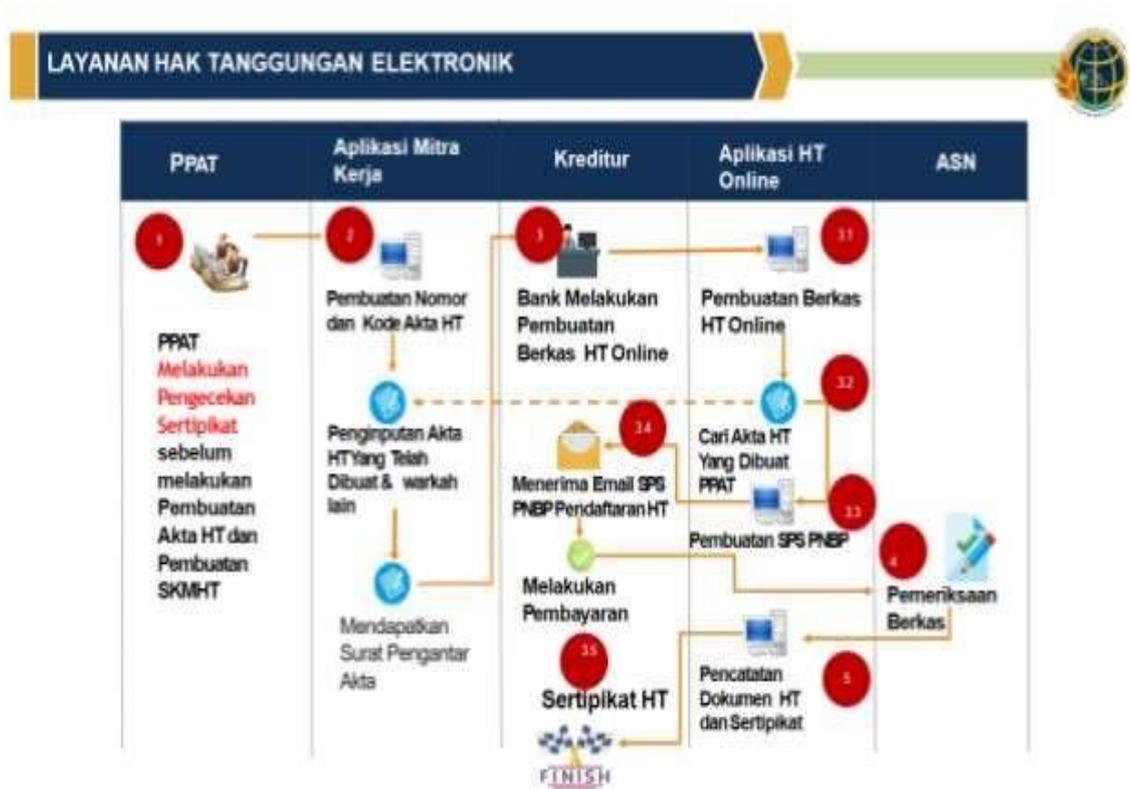
Hal ini sebagai perwujudan dari Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik yang pada Pasal 1 Ayat 1 tentang menyebutkan sistem elektronik sebagai:

“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 tahun2019 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. 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.³⁹

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 :



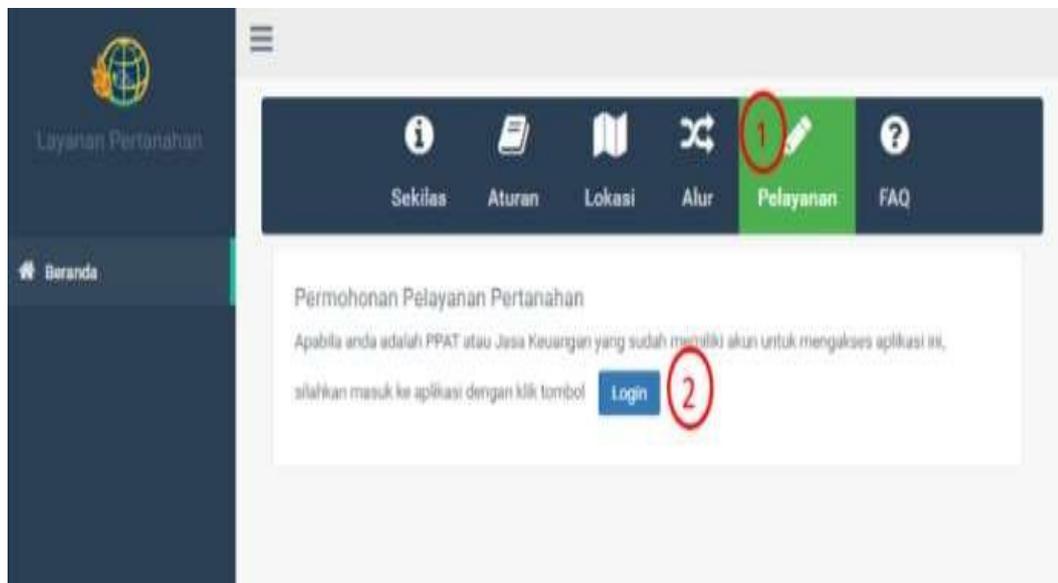
Gambar 1 . Alur Alur/Proses HT Elektronik
Sumber : Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN, 2024

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

³⁹ *Ibid.*, hlm 91-98.

<https://htel.atrbpn.go.id> oleh user yang terdaftar sebagai PPAT dan Jasa Keuangan.

Langkah-langkahnya adalah sebagai berikut :



Gambar 2 dan 3 Halaman Hak Tanggungan online untuk PPAT yang sudah terdaftar di mitraBPN.

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

- 1) Klik menu Pelayanan (nomor 1)

- 2) Klik Login (nomor 2)
- 3) Input nama pengguna (Jasa Keuangan) (nomor 3)
- 4) Input kata sandi (nomor 4)
- 5) Ceklis tetap login (nomor 5)
- 6) Klik login (nomor 6)



Gambar 4. Contoh sertifikat Hak Tanggungan beserta catatan Hak Tanggungan

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

g. Berakhirnya Hak Tanggungan

Berakhirnya Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, hapusnya hak tanggungan adalah karena suatu hal sebagai berikut:

- a. Hapusnya utang yang dijamindengan hak tanggungan.
- b. Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan.
- c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan.
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.⁴⁰

Sesuai dengan sifatnya tambahan (*accessoir*) dari hak tanggungan, adanya hak tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain dengan sendirinya hak tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga, selain itu pemegang hak tanggungan dapat melepaskan hak tanggungannya dan hak atas tanah dapat hapus, yang mengakibatkan hapusnya hak tanggungan.⁴¹

Hapusnya hak tanggungan karena dilepaskan oleh pemegannya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan.⁴²

Hapusnya hak tanggungan karena pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban hak tanggungan sebagaimana diatur dalam

⁴⁰ *Ibid*, hlm. 233.

⁴¹ Andrian Sutedi, *Op. Cit.*, hlm 54

⁴² *Ibid*, hlm. 18

Pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.⁴³

Hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.⁴⁴

h. Lelang Hak Tanggungan

1. Pengertian Lelang

Berdasarkan Vendu Reglement (Stbl. Tahun 1908 No.189 diubah dengan Stbl. 1940 No.56) Lelang adalah:

“Penjualan Umum” adalah Pelelangan atau penjualan barangbarang yang dilakukan kepada umum dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu atau diijinkan untuk ikut serta dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup”.

Pengertian lelang berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana di dalam Pasal 1 ayat (1) menyatakan bahwa :⁴⁵

“lelang adalah suatu cara penjualan barang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang”

Menurut Yahya Harahap yang dimaksud dengan penjualan di muka umum atau yang biasanya disebut dengan lelang adalah :

“Pelelang dan penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin meningkat

⁴³ *Ibid* hlm. 75

⁴⁴ Retno Wulan Sutantio, *Kapita Selekta Hukum Ekonomi Dan Perbankan*, Seri Varia Yustisia, 1996 hlm. 85

⁴⁵ J.Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan Hak Tanggungan*, Bandung: Alumni, 1997, hlm. 34-35

atau dengan pendaftaran harga atau dimana orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberi tahu tentang pelelangan atau penjualan atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.”

2. Asas-Asas Lelang

FX Ngadijarno, Nunung Eko Laksito dan Isti Indri Listani mengatakan bahwa dalam Peraturan Perundang-undangan di bidang lelang dapat ditemukan adanya Asas Lelang yaitu sebagai berikut:⁴⁶

- (a) Asas Keterbukaan. Asas ini menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh Undang-Undang. Oleh karena itu, setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang. Asas ini juga untuk mencegah terjadi praktek persaingan usaha tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktek korupsi, kolusi, dan nepotisme (KKN)⁴⁷
- (b) Asas Keadilan mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proposional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan Pejabat Lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi penjual tidak

⁴⁶ Mariam Darus Badzuzaman, *Serial Hukum Perdata Buku Kedua: Kompilasi Hukum Jaminan*, (Bandung: Mandar Maju), 2009, hlm 56.

⁴⁷ Man S. Sastrawidjaja, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Bandung: Alumni, 2014, hlm. 127

boleh menentukan nilai limit secara sewenangwenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi;

(c) Asas Kepastian Hukum. Asas ini menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang yang merupakan akte otentik. Risalah Lelang digunakan penjual/pemilik barang, pembeli dan Pejabat Lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya;

(d) Asas Efisiensi. Asas ini menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan dengan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga;

(e) Asas Akuntabilitas. Asas ini menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan. Pertanggungjawaban Pejabat Lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.⁴⁹

3. Syarat-Syarat Pelaksanaan Lelang

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2, 3 dan 4 Peraturan

⁴⁸ Herowati Poesoko, *Parate executie Obyek Hak Tanggungan (inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, Yogyakarta: LaksBang PRESSind, 2008, hlm. 31-32.

⁴⁹ 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 tora, Vol.1 No. 3, Desember 2015, hlm 20.

Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 jo. Pasal 6 Keputusan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor 35/PL/2002 Tentang syarat lelang, syarat lelang adalah asas atau patokan yang harus ditegakkan Pejabat Lelang pada pelaksanaan lelang mengenai syarat lelang yang terdiri dari syarat umum dan syarat khusus yaitu :

- a) Syarat umum lelang merupakan syarat yang berlaku dalam setiap pelaksanaan lelang. Yang termasuk syarat umum adalah :
 - 1) Lelang dilaksanakan di hadapan Pejabat Lelang atau ditutup dan disahkan oleh Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan;⁵⁰
 - 2) Lelang terbuka untuk umum yang dihadiri oleh : Penjual dan 1 (satu) orang peserta atau lebih. Berdasarkan Pasal 4 (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013, Lelang tetap dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh 1 (satu) orang peserta lelang;
 - 3) Pengumuman lelang;
 - 4) Harga lelang dibayar secara tunai selambat-lambatnya 1 (satu) hari setelah pelaksanaan lelang⁵¹
- b) Syarat Tambahan Pasal 8 Keputusan Menteri Keuangan jo. Pasal 6 ayat (2) Keputusan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang

⁵⁰ M. Yamin Lubis dan A. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung:Mandar Maju), 2008, hlm 15.

⁵¹ Herowati Poesoko, Op.Cit., hlm. 33-34.

Negara memberi hak kepada penjual menentukan syarat-syarat lelang yang bersifat tambahan, yaitu:

- 1) Jadwal penjelasan lelang kepada peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang;
- 2) Jangka waktu bagi calon pembeli untuk melihat, meneliti secara fisik barang yang akan dilelang;
- 3) Jangka waktu pembayaran harga lelang;
- 4) Jangka waktu pengambilan penyerahan barang oleh pembeli.⁵²

4. Jenis-Jenis Lelang

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2012 Pasal 1 ayat 4, 5, dan 6, jenis-jenis Lelang adalah sebagai berikut:⁵³

- (a) Lelang Eksekusi, adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan atau dokumen-dokumen lain, yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dipersamakan dengan itu, dalam rangka membantu penegakan hukum, antara lain: Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Lelang Eksekusi Pengadilan, Lelang Eksekusi Pajak, Lelang Eksekusi Harta Pailit, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-

⁵² Hatta Isnaini Wahyu Utomo, "Hukum Jaminan", Bahan Ajar, Surabaya: Fakultas Hukum Universitas Yos Sudarso, 2017, hlm. 6.

⁵³ R. Setiawan, 1994, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Bina Cipta, hlm. 49.

Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi dikuasai/tidak dikuasai Bea Cukai, Lelang Eksekusi Barang Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP), Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Eksekusi Barang Temuan, Lelang Eksekusi Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai.

(b) Lelang Non Eksekusi Lelang non eksekusi ini dibedakan lagi menjadi: ⁵⁴

1) Lelang Non Eksekusi Wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik negara/daerah sebagaimana dimaksud dalam Undang- Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara atau barang milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah (BUMN/D) yang oleh peraturan perundang-undangan diwajibkan untuk dijual secara lelang, termasuk kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama

2) Lelang Non Eksekusi Sukarela Lelang Non Eksekusi Sukarela adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik perorangan, kelompok masyarakat atau badan swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya, termasuk BUMN/D berbentuk persero.⁵⁵

5. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

⁵⁴ . Satrio, 2006, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya, Bandung, hlm. 20

⁵⁵ J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, (Bandung; PT. Citra Aditya Bakti, 2007),hlm. 315.

Pasal 1 angka 4 dan 5 Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 mengklasifikasi lelang menjadi 2 (dua), yaitu Lelang Eksekusi dan Lelang Non Eksekusi. Lelang eksekusi adalah penjualan umum untuk melaksanakan atau mengeksekusi putusan atau penetapan pengadilan atau dokumen yang dipersamakan dengan putusan pengadilan, seperti Hipotek, Hak Tanggungan atau Jaminan Fidusia. Sedangkan Lelang Non Eksekusi adalah penjualan umum di luar pelaksanaan putusan atau penetapan pengadilan yang terdiri dari lelang barang milik/dikuasi negara dan lelang sukarela atas barang milik swast⁵⁶.

Pelaksanaan lelang eksekusi pada dasarnya menganut prinsip dasar yang sama, yaitu untuk mencairkan sejumlah tagihan kreditor atas debitor yang ingkar janji (wanprestasi). Dalam hal penyelesaian kredit macet melalui Pengadilan Negeri karena adanya perkara gugatan maka pelelangan dilakukan sebagai pelaksanaan putusan Hakim dalam perkara perdata yang telah berkekuatan hukum tetap (in kraacht), sebagaimana ketentuan Pasal 195 HIR dan Pasal 206 RBG. Dalam hal ini apabila pelaksanaan putusan telah sampai pada tahap pelaksanaan lelang, umumnya tidak dapat lagi dihentikan dengan perlawanan debitor maupun pihak ketiga. Perlawanan pihak ketiga hanya dapat diajukan berdasarkan pengakuan bahwa barang yang dilelang adalah miliknya. Pelaksanaan lelang baru dapat ditangguhkan/ dihentikan apabila pelawan dapat menunjukkan penetapan pengadilan yang berisi perintah penangguhan pelelangan oleh Ketua Pengadilan, sebagaimana ketentuan Pasal 207 dan

⁵⁶ Salim, H.S, 2003, *Hukum Kontrak (Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak)*, Binacipta, Jakarta, hlm. 25

208 HIR atau Pasal 227 dan 228 RBG.⁵⁷

Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 20 Ayat (1) huruf a huruf b dan Ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan jo Pasal 224 HIR atau 258 Rbg, Pasal-pasal tersebut sangat terkait dengan ketentuan dalam Pasal 6 beserta penjelasan, Pasal 14 dan Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan. Sesuai penjelasan umum ayat 9 Undang-Undang Hak Tanggungan, salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbarui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*).

Sehubungan dengan itu pada sertifikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat tanda-bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah

⁵⁷ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Pendaftaran Dan Hak Tanggungan*, (Jakarta: SinarGrafika), 2019, hlm 14.

mempunyai kekuatan hukum tetap.⁵⁸

BAB III

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR PERORANGAN DALAM PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK

A. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Perorangan dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik

1.1 Pendaftaran Hak Tanggungan Perseorangan

Individu yang dapat mengajukan layanan informasi pertanahan dan tata ruang secara elektronik adalah pemegang hak perorangan, kreditur, nazhir maupun pihak yang mempunyai kepentingan untuk mendapatkan informasi pertanahan yang merupakan Warga Negara Indonesia (WNI) atau orang asing yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia dan mempunyai dokumen keimigrasian visa, paspor, atau izin tinggal yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai keimigrasian.⁵⁹

Pengguna Layanan informasi pertanahan dan tata ruang secara elektronik perorangan adalah mereka yang telah memiliki akun pada aplikasi Sentuh Tanahku yang telah terverifikasi. Tahapan pendaftaran akun Sentuh Tanahku perorangan

⁵⁸ Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, (Depok: Raih Asa Sukses), 2012, hlm 9.

⁵⁹ J.Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti), 1997, hlm 43-46.

adalah sebagai berikut:⁶⁰

1. Pengguna layanan mengunduh dan meng-install aplikasi Sentuh Tanahku pada telepon genggam (handphone) yang telah tersedia di playstore atau app store.
2. Pendaftaran pengguna dapat dilakukan dengan mengisi username dan alamat surat elektronik (surel) masing-masing calon pengguna. Alamat surel pengguna layanan hanya dapat didaftarkan 1 (satu) kali.
3. Setelah mendaftarkan username dan surel, pengguna akan mendapatkan surel notifikasi pada alamat surel yang telah didaftarkan. Pengguna layanan dapat melakukan aktivasi akun dengan mengkonfirmasi link pada surel yang telah dikirimkan. Dengan konfirmasi tersebut, pengguna dapat dikategorikan sebagai pengguna layanan Sentuh Tanahku level 1.
4. Pengguna layanan level 1 akan dapat mengakses layanan informasi pertanahan dan tata ruang secara elektronik secara umum pada aplikasi Sentuh Tanahku, meliputi: 1) menu pencarian berkas; 2) pengumuman; 3) plot bidang tanah; 4) pengumuman Sertipikat hilang; 5) informasi layanan; 6) pencarian lokasi bidang tanah; dan 7) menu tanya berkas.
5. Untuk mendapatkan akses layanan informasi pertanahan dan tata ruang secara elektronik dan melihat berkas pribadi secara aktual pada menu “berkas saya” dan e-wallet yang berisikan sertipikat yang dimiliki oleh pengguna layanan, pengguna dapat melakukan verifikasi akun.⁶¹
6. Verifikasi akun dapat dilakukan oleh pengguna layanan dengan mengunggah foto e-KTP dan mengisi form identitas yang telah disediakan pada aplikasi

⁶⁰ Abdul R. Saliman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan Teori dan Contoh Kasus*, Jakarta: Kencana, 2010, hlm. 22

⁶¹ Purwahid Patrik, *Hukum Jaminan*, Edisi Revisi dengan UUHT, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 1989, hlm. 52.

Sentuh Tanahku.

7. Proses verifikasi akun Sentuh Tanahku dilakukan oleh verifikator pada masing-masing kantor pertanahan.
8. Setelah dilakukan verifikasi akun, maka pengguna layanan dapat dikategorikan sebagai pengguna level 2.
9. Pengguna layanan Sentuh Tanahku level 2 dapat mengakses layanan informasi pertanahan dan tata ruang secara elektronik, e-wallet “sertipikat saya” dan monitoring berkas pribadi secara aktual.
10. Bagi Kreditur Hak Tanggungan Perorangan, maka pengguna dapat melakukan verifikasi akun Sentuh Tanahku level 3 dengan melakukan pendaftaran sebagai kreditur hak tanggungan perorangan dari Aplikasi Mitra.⁶²

Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Berbasis Elektronik pada dasarnya pengguna harus terdaftar terlebih dahulu. Terhadap kreditur perseorangan/ Badan Hukum sebagaimana dimaksud sebelumnya harus menjadi pengguna terdaftar pada system HT-el, dengan memenuhi persyaratan sebagai berikut:⁶³

- a. Mempunyai domisili elektronik
- b. Surat Keterangan Terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan
- c. Pernyataan pemenuhan persyaratan dan kriteria serta persetujuan ketentuan sebagai pengguna terdaftar, dan
- d. Syarat lainnya yang ditentukan oleh Kementrian

Lebih lanjut, mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan melalui system HT-el

⁶² Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari Undang-Undang)*, Bandung : Mandar Maju, 1994, hlm. 46.

⁶³ 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.

dapat dirangkum sebagai berikut:

1. Pengguna terdaftar mengajukan permohonan layanan Hak Tanggungan secara elektronik melalui sistem HT-el;
2. Selain berkas persyaratan permohonan pendaftaran dalam bentuk dokumen elektronik permohonan juga membuat surat pernyataan mengenai pertanggung jawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan. Khusus persyaratan berupa sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun harus atas nama Debitur.
3. Permohonan layanan yang diterima oleh sistem HT-el akan mendapatkan tanda bukti pendafara permohonan yang di terbitkan oleh sistem, dengan paling sedikit memuat nomor berkas pendaftaran permohonan, tanggal pendaftaran permohonan, nama pemohon, dan kode pembayaran biaya layanan.
4. Layanan Hak Tanggungan ini dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementrian. Setelah mendapatkan bukti pendaftaran permohonan, pemohon melakukann pembayaran melalui bank persepsi paling lambat tiga hari setelah tanggal pendaftaran permohonan.
5. Setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik, Sistem HT-el akan memproses pencatatan Hak Tanggungan pada buku tanah. Pencatatan pada buku tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Sementara kreditur dapat melakukan pencatatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun dengan mencetak catatan yang di terbitkan oleh sistem HT -el dan melekatkannya pada Sertipikat Hak atas

Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun.⁶⁴

6. Setelah seluruh tahapan selesai hasil layanan Hak Tanggungan yang dikeluarkan berupa Sertipikat Hak Tanggungan dan Catatan Hak Tanggungan pada buku Tanah dan Sertipikat dan Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah susun. Dokumen ini diterbitkan pada hari ketujuh setelah pengajuan permohonan terkonfirmasi. Dalam rangka menjaga keutuhan dan ke autentikan dokumen elektronik, Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh sistem HT-el diberikan tanda tangan elektronik.⁶⁵
7. Sebelum hasil layanan Hak Tanggungan di terbitkan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang di tunjuk harus memeriksa konsep Sertipikat HT-el dan dokumen kelengkapan permohonan. Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang di tunjuk bertanggung jawab secara administratif atas hasil layanan Hak Tanggungan. Dalam hal ini Kepala kantoir Pertanahan atau Pejabat yang di tunjuk bertanggung jawab atas pemeriksaan, Kepala Kantor Pertanahan atau Pjabnat yang ditunjuk dianggap memberikan persetujuan.
8. Sementara kebenaran materiil dokumen yang menjadi dasar hasil layanan sistem HT-el bukan merupakan tanggung jawab Kantor Pertanahan.⁶⁶

Untuk PPAT sebelum melakukan proses pendaftaran Hak Tanggungan harus

⁶⁴ Priyo Handoko, *Menakar Jaminan Atas Tanah Sebagai Pengaman Kredit Bank*, (Jember: Center for society studies), 2006, hlm 20.

⁶⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2000, hlm. 420

⁶⁶ R. Wiryono Projodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bandung, Sumur, 1993, hlm. 9.

mendaftar terlebih dahulu pada aplikasi mitra kerja PPAT di mitra.atrbpn.go.id dan sudah melakukan validasi data serta telah diverifikasi oleh Kantor Pertanahan atau mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik dilakukan dari aplikasi <https://htel.atrbpn.go.id> oleh user yang terdaftar sebagai PPAT dan Jasa Keuangan. File yang di Upload:

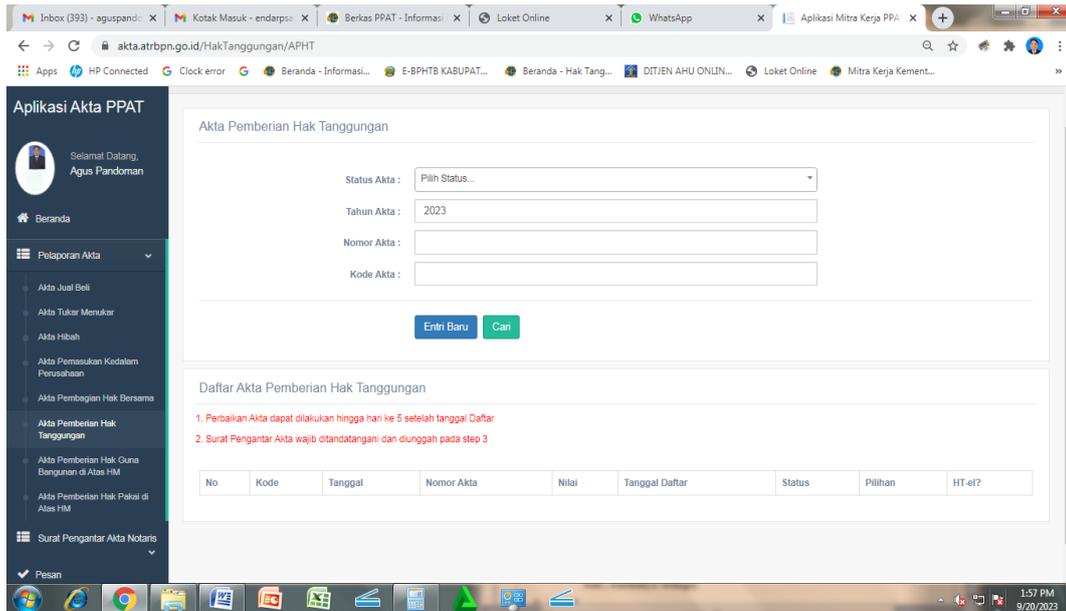
- SPPT PBB
- Kartu Tanda penduduk (KTP Debitur, Kreditur, saksi 1, saksi 2)
- Nomor Induk Pemegang Wajib Pajak (NPWP)
- Sertifikat
- SKMHT
- PERJANJIAN KREDIT
- Foto Kopi SPPT PBB

Langkah-Langkah Kreditur perseorangan untuk melakukan

Pendaftaran HT-el adalah sebagai berikut:

- Buat akun Apps. SENTUH TANAHKU
- Buka Web: mitra.atrbpn.go.id
- Pilih “Daftar Sekarang”
- Pilih “Perorangan”
- Log-in menggunakan akun Apps “Sentuh Tanahku”
- Lengkapi semua isian form yang tersedia sampai selesai
- Untuk Kreditur isian KODE KANTOR DIISI DENGAN NIK KREDITUR

Berikut Langkah-langkah melakukan pendaftaran HT-el Perorangan menggunakan apps Sentuh Tanahku



Gambar 1. Halaman Hak Tanggungan online untuk PPAT yang sudah terdaftar di mitra BPN.

1.2 Perbandingan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Konvensional dan Elektronik Non Badan Hukum

Berdasarkan pada Permen ATR/BPN nomor 5 tahun 2020 pelayanan hak tanggungan di Indonesia saat ini dilakukan secara elektronik, yang sebelumnya dilaksanakan secara konvensional berdasarkan PP 24/1997 dan permen ATR/BPN 3/1997⁶⁷. Pembebanan hak tanggungan terdiri dari 2 (dua) tahap, yaitu pemberian hak tanggungan dan tahap pendaftaran hak tanggungan. Tahap hak tanggungan baik konvensional maupun elektronik tetap sama, yaitu dari yang dulunya dilakukan secara fisik (dengan datang ke kantor pertanahan) menjadi secara elektronik (dengan menggunakan sistem elektronik hak tanggungan).⁶⁸

⁶⁷ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Jakarta: Rineka Cipta, 2009, hlm. 268

⁶⁸ Frieda Husni Hasbullah, 2005, *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak yang Memberi*

Perbandingan pendaftaran hak tanggungan konvensional dengan elektronik dapat ditinjau dalam beberapa aspek, yaitu sebagai berikut:⁶⁹

1. Peran para pihak dalam pendaftaran hak tanggungan.

Diketahui pada pendaftaran hak tanggungan konvensional, terdapat 3 (tiga) pihak dengan peran yang berbeda-beda, yaitu PPAT, Kantor Pertanahan, dan Debitur. Pertama, PPAT berperan untuk mewakili kreditur dalam mengurus segala sesuatu berkaitan dengan permohonan pendaftaran hak tanggungan sampai pengambilan sertifikat hak tanggungan. PPAT datang langsung ke Kantor Pertanahan dengan membawa berkas-berkas yang diperlukan untuk pendaftaran hak tanggungan dan membayar biaya PNPB. Kemudian PPAT akan kembali ke Kantor Pertanahan untuk mengambil sertifikat hak tanggungan, sebagai hasil akhir dari pendaftaran tersebut.⁷⁰

2. Peran Kantor Pertanahan adalah untuk memberikan pelayanan mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan hak tanggungan. Hal ini dilakukan dengan cara memeriksa segala dokumen persyaratan pendaftaran hak tanggungan, mencatat pembebanan hak tanggungan pada sertifikat hak atas tanah dan membuat salinannya pada buku tanah hak atas tanah, serta menerbitkan sertifikat hak tanggungan dan membuat buku tanah hak tanggungan. Selain itu, Kantor Pertanahan berperan ketika hak tanggungan telah hapus yaitu dengan membuat catatan penghapusan hak tanggungan

Kenikmatan, (Jakarta: IHC), 2009, hlm 17.

⁶⁹ *Op. Cit*, hlm 182.

⁷⁰ Frieda Husni Hasbullah, 2005, *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak yang Memberi Kenikmatan*, (Jakarta: IHC), 2009, hlm 17.

atau roya pada sertipikat hak tanggungan dan buku tanah hak tanggungan, menyatakan sertipikat hak tanggungan tersebut tidak berlaku lagi bersama-sama dengan buku tanah hak tanggungan, dan menarik sertipikat hak tanggungan. Peran debitur dimulaisejak pengajuan permohonan kredit kepada bank di mana debitur harus memberikan dokumen-dokumen persyaratan. Dokumen-dokumen ini juga menjadi syarat dalam pembuatan perjanjian kredit, yang nanti akan ditandatangani oleh debitur dan kreditur.⁷¹ Perjanjian kredit biasanya telah mengatur biaya-biaya yang akan dikeluarkan debitur untuk proses pengurusan hak tanggungan (biaya PPAT). Kreditur mengambil biaya yang dimaksud dan memberikannya kepada PPAT, sehingga biaya tersebut mencakup PNBPN pendaftaran hak tanggungan. Kemudian, debitur juga berperan dalam memberikan dokumen-dokumen yang diperlukan kepada PPAT guna pembuatan APHT seperti KTP, Kartu Keluarga, NPWP⁷², sertipikat hak atas tanah, dan bukti pembayaran PBB. Debitur dan kreditur lalu menandatangani APHT tersebut. Jika hak tanggungan telah hapus, maka debitur berperan untuk mengajukan permohonan roya ke Kantor Pertanahan. Debitur harus datang langsung ke Kantor Pertanahan dengan membawa surat permohonan roya dari bank selaku kreditur, sertipikat hak tanggungan, dan dokumen persyaratan lainnya yang dibutuhkan serta membayar PNBPN.⁷³

Terdapat perbedaan antara pelaksanaan Hak Tanggungan secara

⁷¹ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan – Asas-Asas, Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Bandung: Alumni, 1999, hlm. 29.

⁷² Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia : Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta: Liberty, 1980, hlm. 37

⁷³ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992), hlm. 78.

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 kreditor 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.⁷⁴

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 Elektronik⁷⁵

Pada penelitian ini, penulis melakukan analisis mengenai bentuk

⁷⁴ *Ibid*, hlm. 34-45.

⁷⁵ *Ibid*, hlm. 79-83.

pelindungan hukum terhadap kreditor perorangan dalam melakukan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik menurut Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020. Dimana penulis menganalisis terlebih dahulu bagaimana mekanisme awal pendaftaran HT-el perorangan hingga membandingkan bentuk efektivitas antara HT konvensional dengan HT secara elektronik. Untuk dapat ditarik akibat hukum yang sekiranya ditimbulkan sebelum dan sesudah diterapkannya Permen ATR/BPN No 5 Tahun 2020 khususnya bagi kreditor perseorangan.

Tabel 1. Perbandingan HT Konvensional dan HT Elektronik

HT Konvensional		HT Elektronik	
Kreditor	PPAT	PPAT	Kreditor
Kreditor Memberi kuasa kepada PPAT	Kuasa mendatangi Kantor Pertanahan.	Menggunakan akta ke Kantor Pertanahan	Membuat berkas permohonan secara elektronik (tanpa datang)
Kreditor Menitipkan biaya pendaftaran HT	PPAT Membayarkan biaya pendaftaran	Menyerahkan salinan akta dan sertifikat tanah kepada kreditor	Membayar biaya pendaftaran
Menerima sertifikat dari PPAT	Mengambil biaya Pendaftaran.	-	Menerima Sertifikat elektronik

Menerima sertipikat dari PPAT	Mengambil sertipikat pada Kantor Pertanahan	-	Diterima otomatis hari ke 7
-------------------------------	---	---	-----------------------------

Sumber: Data Primer Penulis Januari 2024

Sesuai dengan tabel 1 diatas dapat dilihat perbedaan antara HT Konvensioanl dan HT Elektronik serta perbedaan peran dan tugas PPAT maupun kreditur dalam pelaksanaan Hak Tanggungan yang dilaksanakan secara konvensional dengan HT-el. Berdasarkan wawancara kepada Bapak Novaliyanto Kurniawan, S.H., M.Kn selaku Notaris dan PPAT sekaligus pengguna layanan sistem HT-el dapat merasakan adanya perbedaan yang signifikan terhadap tugas dan peran dalam pelayanan Hak Tanggungan konvensional dengan pelayanan HT-el.⁷⁶

PPAT dan Kreditur dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan harus adanya harmonisasi serta saling bekerja sama agar proses dapat berjalan dengan lancar. Dimana dengan diberlakukannya sistem Hak Tanggungan Elektronik ini PPAT dan kreditur tidak perlu datang ke kantor pertanahan setempat. Hal tersebut sangatlah memberikan keuntungan besar bagi PPAT dan Kreditur itu sendiri keuntungan-keuntungan lainnya antara lain:⁷⁷

1. Lebih efektif dan 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;⁷⁸

⁷⁶ Sanusi Bintang dan Dahlan, *Pokok-Pokok Hukum Ekonomi Dan Bisnis*, (Bandung: PTCitra Aditya Bakti, 2000), hlm 72.

⁷⁷ *Ibid.*, hlm 178-189.

⁷⁸ *Ibid.* hlm 22.

3. Adanya pengawasan pengerjaan pendaftaran Hak Tanggungan, sehingga Kreditor dan PPAT dapat saling memantau sejauh mana progress pengerjaan Hak Tanggungan serta adanya *dual control* antara PPAT dan Kreditor terkait transparansi proses pengerjaannya.

Setelah menganalisis mengenai tugas dan peran PPAT dan kreditor penulis juga akan menganalisis mengenai perbandingan pelaksanaan pelayanan Hak Tanggungan secara konvensional berdasarkan pendapat para pengguna layanan hak Tanggungan. Perbedaannya terlihat sangat jelas 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 2

Berikut berdasarkan Wawancara dengan Badan Pertanahan dan Pengguna Layanan Hak Tanggungan

Tabel 2. Perbandingan Pelaksanaan HT Konvensional dan HT-el

HT Konvensional	HT Elektronik
Dibutuhkan pertemuan tatap muka antara Kreditor, PPAT dan Kantor Pertanahan.	Tidak perlu adanya tatap muka karena permohonan dilakukan secara sistem online
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	Dapat dilakukan pendaftaran secara langsung melalui Sistem HT-el tanpa antri.

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: Januari 2004

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

Tabel 3. Perbandingan Pelaksanaan Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) dan Permen ATR/BPN No. 5/2020 tentang Hak Tanggungan Elektronik.

Bentuk Perbedaan	HT secara Konvensional (Manual)	HT-el (Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020)
Petunjuk umum pelaksanaan	Tidak ada petunjuk umum pelaksanaan	Petunjuk umum pelaksanaan terdapat dalam Nomor 2/Juknis 400.HR.02/IV/2020
Pihak yang terlibat	PPAT, Kreditur, Kantor pertanahan	Berdasarkan pasal 5 ayat 1 dijelaskan secara rinci komponen penyelenggara pelayanan HT-el beserta kewenangannya
Jangka Waktu	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 Kementerian ATR/BPN	Sertipikat HT-el yang telah dikirim ke email kreditur, dicetak oleh kreditur (terdapat dalam Juknis)
Jangka waktu pemeriksaan berkas	Tidak dijelaskan	Terdapat dalam pasal 14 yaitu sampai hari ke-7
		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	Sesuai 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

		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

Tabel 3. Sumber Data Januari 2024.

Dari Tabel diatas terlihat jelas perbedaan pelaksanaan Pemasangan HT berdasarkan UUHT dan berdasarkan Permen ATR/BPN No 5 Tahun 2020 secara Konvensional dengan HT secara elektronik. Secara efektifitas dan efesien jelas pelaksanaan HT secara elektronik lebih efektif. Namun, sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya meskipun HT-el sudah diterapkn, akan tetapi masih terdapat beberapa kendala khususnya bagi pengguna layanan HT-el perorangan dimana harus memiliki akun pada aplikasi Sentuh Tanahku yang telah terverifikasi terlebih dahulu dan secara mandiri melakukan langkah-langkah pada

akun tersebut.⁷⁹

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Dr. Agus pandoman, S.H., M.Kn selaku Notaris/PPAT⁸⁰ sekaligus akademisi Program Studi Kenotariatan menjelaskan adanya kendala dari pemasangan layanan HT-el khususnya bagi pengguna layanan perorangan salah satunya bisa disebabkan kurangnya pemahaman bagi pengguna akan penggunaan layanan dan akun tersebut tentunya akun juga bersifat konfidensial sehingga pengguna layanan perorangan HT-el tidak berani memberikan user mereka kepada siapaun termasuk kepada Notaris/PPAT dengan alasan takut adanya penyalahgunaan data. Sehingga dengan kurangnya campur tangan PPAT dalam membantu pemasangan HT-el juga berdampak pada lambannya proses pemasangan HT-el perorangan khususnya yang belum memahami penggunaan layanan tersebut. Sehingga perlu adanya sosialisasi kembali terhadap pengguna layanan HT-el khususnya bagi penggunaan layanan perorangan untuk menggunakan Apps Sentuh Tanahku.

1.3. Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Perorangan dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik

Bentuk Perlindungan Hukum sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang hak Tanggungan (Pasal 10) dijelaskan bahwa pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang

⁷⁹ *Ibid*, hlm. 109.

⁸⁰ Wawancara dengan Bapak Dr. Agus Pandoman, S.H., M.Kn, Akademisi sekaligus Notaris/PPAT di kab. Purwakarta, Kamis 11 Januari 2024, di FH UII Yogyakarta.

menimbulkan utang tersebut. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 10 ayat (2) UU Hak Tanggungan). Di dalam APHT wajib dicantumkan:

1. Identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
2. Alamat atau Domisili pihak-pihak yang bersangkutan sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;⁸¹
3. Penetapan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
4. Nilai tanggungan;
5. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Selanjutnya APHT yang telah ditandatangani tersebut beserta warkah lain yang diperlukan akan dikirimkan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan guna pendaftaran pemberian hak tanggungan (Pasal 13 ayat (2) jo. Pasal 13 ayat (1) UU Hak Tanggungan). Pendaftaran hak tanggungan 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 (Pasal 13 ayat (3) UU Hak Tanggungan). Pendaftaran hak tanggungan ini diperlukan karena hak tanggungan lahir pada

⁸¹ *Op Cit.* hlm. 87.

tanggal buku tanah hak tanggungan (Pasal 13 ayat 5 UU Hak Tanggungan). Yang mana tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya (Pasal 13 ayat (4) UU Hak Tanggungan).⁸²

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 14 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa sebagai bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan. Hal ini berarti sertifikat hak tanggungan merupakan bukti adanya hak tanggungan. Dengan demikian maka Sertifikat Hak Tanggungan dapat membuktikan sesuatu yang pada saat pembuatannya sudah ada atau dengan kata lain yang menjadi patokan pokok adalah tanggal pendaftaran atau pencatatannya dalam buku tanah hak tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata: "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"; Oleh karena itu Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap melalui tata cara dan menggunakan lembaga parate eksekusi sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata Indonesia. Apabila diperjanjikan lain, maka sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan untuk sertifikat hak tanggungan diserahkan kepada pemegang hak tanggungan. Untuk melindungi kepentingan kreditor, maka dapat saja sertifikat hak tanggungan tetap berada ditangan kreditor. Hal ini dimungkinkan oleh Pasal 14 Ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan kecuali jika diperjanjikan lain, sertifikat

⁸² Christian Liongan, "Penyelesaian Pembagian Harta Perkawinan Bagi WNI Keturunan Tionghoa Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan Di Kota Manado, Sulawesi Utara", Tesis, Program Pasca Sarjana, Semarang: Universitas Diponegoro, 2007, hlm. 61.

hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Dari penjelasan di atas dapat diketahui bahwa hak tanggungan haruslah didaftarkan kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya dalam jangkawaktu 7 (tujuh) hari. Pendaftaran Hak Tanggung kepada Kantor Pertanahan merupakan saat lahirnya suatu hak tanggungan dan merupakan salah satu asas dari Hak Tanggungan. Dengan tidak didaftarkan hak tanggungan maka perjanjian yang dibuat para pihak tetaplah berlaku. Namun tidak memenuhi unsur dari hak tanggungan. Sehingga kreditur dari hak tanggungan tidak memiliki hak sebagai kreditur preferen sebagaimana kreditur yang telah memasang Hak Tanggungan.⁸³

Oleh karena itu, jika atas jaminan tersebut tidak dibuatkan APHT, maka objek jaminan tersebut tidak dapat didaftarkan sebagai objek jaminan haktanggungan. Jika tidak didaftarkan, maka hak tanggungan tersebut tidak pernah lahir/tidak pernah ada. Jika jaminan hak tanggungan tersebut tidak pernah lahir, maka kreditur tidak berkedudukan sebagai kreditur yang didahulukan (kreditur separatis) untuk mendapatkan pelunasan utang debitur. Jika tidak didaftarkan maka hak tanggungan tidak akan mendapatkan sertifikat hak tanggungan. Sertifikat hak tanggungan dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional. Sertifikat hak tanggungan menurut Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan bukti dari adanya hak tanggungan.

Sehingga suatu hak tanggungan yang tidak didaftarkan tidak memenuhi syarat dan asas dari hak tanggungan. Kreditur dari hak tanggungan tidak memiliki kedudukan sebagai kreditur yang preferen melainkan sama seperti kedudukan

⁸³ *Ibid.* hlm. 198

kekurangan kreditur konkuren. Selain itu dengan tidak didaftarkan hak tanggungan maka tidak terdapat sertifikat hak tanggungan yang memberikan hak *parate executie* dan dapat menjadi bukti di pengadilan.⁸⁴

Berbeda halnya jika APHT tersebut dibuat dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Jika hak tanggungan tersebut telah didaftarkan, maka apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-Undang ini (Pasal 21 UU Hak Tanggungan).⁸⁵

Namun apabila hak tanggungan tersebut tidak didaftarkan maka akan berakibat pemegang hak tanggungan tidak berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya dalam pelunasan hutang. Mengenai penyelesaiannya, baik kreditor konkuren maupun kreditor separatis (kreditur yang memiliki jaminan/kreditur yang didahulukan), keduanya harus mengajukan tuntutan untuk memperoleh pemenuhan perikatan sebagaimana terdapat dalam Pasal 27 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Dalam hal terjadi keadaan darurat di luar kendali manusia (*force majeure*) dan/atau keadaan tertentu yang menyebabkan Sistem HT-el terganggu dan hasil Pelayanan HT-el tidak dapat diterbitkan, maka permohonan Pelayanan HT-el dinyatakan batal. Maka, dalam hal Pelayanan HT-el dibatalkan sebagaimana Kreditor telah melakukan pembayaran biaya layanan, maka Kreditor dapat mengajukan permohonan kembali dan biaya yang telah dibayarkan sebelumnya dapat digunakan untuk penggantian biaya Pelayanan HT-el dengan ketentuan

⁸⁴ M. Khoidin, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, Dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, (Surabaya: Laksbang Yustitia), 2017, hlm 11-12.

⁸⁵ Thomas Suyatno dkk, *Op., Cit*, hlm 89.

subjek dan objek pendaftarannya sama Domisili Elektronik dan/atau media elektronik lainnya.⁸⁶ Apabila Kreditur tidak mengajukan permohonan kembali atau melakukan pembatalan pelayanan melalui Sistem HT-el, maka sejatinya pembatalan dari sebuah perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak akan banyak menimbulkan akibat bagi masing-masing pihak yang terlibat dalam perjanjian, dengan pembatalan hak tanggungan secara elektronik yang dikeluarkan oleh kementerian ATR/BPN tentunya hal tersebut sangat merugikan kreditur sebagai subjek pemberi dana kepada debitur, dalam hal ini apabila pembatalan hak tanggungan terhadap objek yang dijadikan jaminan oleh debitur maka perlu penjelasan lebih lanjut mengenai perihal pelunasan hutang debitur kepada kreditur, yakni dengan langkah terlebih dahulu dengan mengajukan gugatan wanprestasi kepada pengadilan negeri setempat, guna memperoleh kepastian hukum bagi kreditur atas modal yang telah diberikan kepada debitur. Setelah mengajukan gugatan, kreditur wajib mengajukan sita sementara terhadap objek yang dijadikan jaminan oleh kreditur dalam melunasi hutang, sita sementara diajukan yang termuat dalam posita gugatan atas dasar sita sementara atau *conservatoir beslag*, dengan begitu kreditur tidak dapat mengalihkan objek tersebut kepada pihak ketiga karena telah dilakukan sita sementara, oleh karena itu saat ini banyak dijumpai kasus dimana setelah dilakukannya perjanjian dan ketika akan melakukan pembebanan hak tanggungan kepada objek yang dijadikan jaminan, akibat dilakukannya pembatalan pembebanan hak tanggungan, maka debitur diwajibkan mengambil langkah tegas secara hukum guna memperoleh

⁸⁶ Ny. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta:Liberty Yogyakarta), 1980, hlm 47.

kepastian terhadap pelunasan hutang dari kreditur.⁸⁷

Berdasarkan pendapat dari hal tersebut tentunya akan sangat merugikan kreditur apabila telah memberikan modalnya kepada debitur, namun pada saat hendak proses melakukan pendaftaran hak tanggungan kepada objek yang telah dijadikan sebagai jaminan bahwa debitur tidak akan mengingkari janjinya kepada kreditur, sebagai gantinya apabila debitur melakukan perbuatan ingkar janji terhadap modal yang telah diberikan oleh kreditur maka objek yang telah dijadikan sebagai jaminan berhak untuk menjadi milik kreditur dengan terlebih dahulu dilakukannya pendaftaran hak tanggungan terhadap objek tanah yang telah dijadikan jaminan oleh kreditur dalam melunasi hutangnya kepada debitur.⁸⁸

Dengan demikian dapat diketahui bahwa perlu dilakukan pengaturan ketika dilakukannya perjanjian antara debitur dengan kreditur mengenai modal yang diberikan kepada kreditur, terhadap objek yang dijadikan jaminan maka terlebih dahulu harus diatur di dalam substansi perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak dimana, modal akan diberikan, apabila pembebanan hak tanggungan telah disetujui oleh kementerian ATR/BPN, maka kreditur berhak menerima modal penuh yang telah diajukan kepada debitur, hal ini tentunya menjadi win-win solution bagi para pihak yang hendak melakukan perjanjian kerjasama dalam hal pemberian modal. Sehingga apabila terjadinya pembatalan oleh kementerian ATR/BPN terhadap objek yang dijadikan jaminan oleh kreditur dapat dilakukan pengurusan selanjutnya sebelum modal yang dimiliki oleh debitur

⁸⁷ Abdurrahman dan Samsul Wahidin, *Beberapa Catatan Tentang Hukum Jaminan Dan Hak-Hak Jaminan Atas Tanah*, (Bandung: Alumni), 1985, hlm 4.

⁸⁸ drian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hlm. 120-122

disetorkan kepada kreditor.⁸⁹

Jadi, bentuk Perlindungan Hukum sebagaimana disebutkan dalam (Pasal 10 UU Hak Tanggungan) dijelaskan bahwa pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Perlindungan hukum secara preventif bagi kreditor perorangan pemasangan HT-el tentunya telah dilindungi dengan pemasangan HT untuk menjadikan kedudukan kreditor pemasang Hak Tanggungan sebagai kreditor preferen. Sedangkan dari segi perlindungan hukum secara Represif, maka Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata: "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG YAHA ESA"; dengan demikian sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap melalui tata cara dan menggunakan lembaga parate eksekusi sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata Indonesia melalui cara pelelangan.⁹⁰

B. Penyelesaian hukum apabila sertipikat Hak Tanggungan Elektronik tidak terbit dalam waktu yang telah ditetapkan.

Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah yang dilaksanakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Dasar pertimbangan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/

⁸⁹ M. Bahsan, *Hukum jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: PTRajagrafindo Persada), 2008, hlm 22.

⁹⁰ Moch. Isnaeni, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, Surabaya: Revka Petra Media, 2016, hlm.

Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 adalah agar prosedur pelayanan hak tanggungan dapat terintegrasi secara elektronik sehingga menjadi efektif dan efisien, yang meliputi:

1. Penyelenggaraan Sistem HT-el
2. Mekanisme Sistem HT-el
3. Penundaan Pelayanan
4. Validasi data⁹¹

Pada layanan Hak Tanggungan diproses dengan melakukan pencatatan hak tanggungan di dalam buku tanah, yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan, dan Sertifikat yang dilakukan oleh kreditor dengan mencetak catatan yang diterbitkan oleh Sistem HT-el dan diletakkan pada Sertifikat. Dalam 7 (tujuh) hari setelah permohonan terkonfirmasi pada Sistem HT-el, maka hasil dari layanan Hak tanggungan akan diterbitkan berupa Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) dan catatan hak tanggungan pada buku tanah dan sertipikat yang keduanya dibuat dalam bentuk dokumen elektronik dengan tanda tangan elektronik. Jika piutang telah lunas, kreditor segera mendaftarkan penghapusan hak tanggungan (roya) melalui Sistem HT-el.⁹²

Hasil Layanan Peralihan Hak tanggungan seperti Sertifikat Hak Tanggungan (SHT), perubahan nama kreditor atau penghapusan hak tanggungan persial, diterbitkan dengan nomor yang sama dengan SHT sebelumnya, dan SHT sebelumnya akan diberikan tanda khusus yang menyatakan bahwa tidak lagi berlaku. Apabila terjadi kesalahan pengisian data dalam permohonan Layanan

⁹¹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Jakarta: Prenada Media, 2004, hlm. 23

⁹² Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, (Jakarta:Prenadamedia Group, 2008), hlm 182

Hak Tanggungan yang diketahui setelah SHT diterbitkan, maka pemegang SHT dapat mengajukan perbaikan melalui Sistem HT-el paling lama 30 hari sejak tanggal penerbitan SHT, dan dikenakan biaya PNBP. Dalam hal ini SHT dinyatakan dalam *status quo*. Setelah SHT hasil perbaikan diterbitkan, maka SHT yang lama dinyatakan tidak berlaku. Lalu bagaimana apabila pendaftaran APHT telah lewat batas waktu 7 (tujuh) hari pendaftaran APHT belum didaftarkan. Maka dalam hal tersebut tentunya kreditor hanya akan menjadi kreditor konkuren yang pelunasan piutangnya sama dengan kreditor lain, sehingga dapat menimbulkan kerugian pada kreditor itu sendiri.⁹³

Keterlambatan pendaftaran APHT tidak berpengaruh terhadap keabsahan APHT, sehingga setelah APHT tersebut didaftarkan tidak mempengaruhi proses lahirnya Hak tanggungan dan keabsahan Hak Tanggungan, Hak Tanggungan baru lahir setelah 7 (tujuh) hari APHT didaftarkan secara lengkap beserta warkah-warkah yang dibutuhkan untuk pendaftaran, dibuktikan dengan terbitnya sertifikat Hak Tanggungan. Keterlambatan pendaftaran hanya akan menunda lahirnya Hak Tanggungan, namun tidak berpengaruh terhadap keabsahan APHT untuk proses pendaftaran Hak Tanggungan. Akibat hukum lewatnya batas waktu kewajiban mendaftarkan APHT oleh Kreditor Perseorangan. maka dapat menimbulkan kerugian bagi kreditor itu sendiri.⁹⁴

Di dalam Petunjuk Teknis Nomor: 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 juga menyebutkan apabila terdapat permasalahan yang tidak dapat diselesaikan di tingkat Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, maka Tim Pembina dan

⁹³ Purwahid Patrik, Op. Cit., hlm. 62.

⁹⁴ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW, Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2008, hlm. 13.

Pengawas Pelaksanaan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional berkoordinasi dengan tim di tingkat Kementerian untuk mendapat alternatif penyelesaian. Dengan kata lain, selama ini Kantor Pertanahan dalam memberikan pertanggungjawaban yang diakibatkan karena kendala sistem pada HT-el hanya secara teknis saja yaitu dengan memberikan solusi kepada pengguna layanan HT-el untuk dapat berkomunikasi secara langsung kepada pegawai Kantor Pertanahan setempat bagian pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik melalui aplikasi Whatsaap dan bisa juga datang langsung ke kantor pertanahan menghadap bagian IT pelayanan Hak Tanggungan Elektronik dengan jadwal yang sudah ditentukan oleh Kantor Pertanahan, dan apabila terdapat permasalahan yang masih bisa diselesaikan melalui aplikasi Kantor Pertanahan akan menyelesaikan permasalahan tersebut melalui sistem HT-el yang kemudian pemberitahuan akan terkirim secara otomatis ke email pengguna.⁹⁵

Penyelesaian Hukum apabila Sertipikat Hak tanggungan Elektronik tidak terbit dalam waktu yang ditetapkan ditinjau dari 2 (aspek):

1. Sertifikat HT-el tidak terbit karena Personal. Di mana kreditur tidak memasang Hak Tanggungan, Maka terjadi wanprestasi bentuk perlindungan hukum dikembalikan Menurut Pasal 1131 dan 1132 Burgelijk wetboek (selanjutnya disebut BW), yang menyatakan bahwa semua harta kekayaan (kebendaan) debitur baik bergerak maupun tidak bergerak, yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan atas seluruh perikatannya dengan kreditur. Apabila terjadi wanprestasi maka

⁹⁵ Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, Mengenal Hukum Perdata, Depok: Gita Tama, 2008, hlm. 45

seluruh harta benda dijual lelang dan dibagi-bagi menurut besar kecilnya piutang masing-masing kreditur. Dengan demikian, upaya hukum yang bisa dilakukan oleh kreditur yang tidak mempunyai hak preferent terhadap jaminan apabila debitur wanprestasi, kreditur dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada pengadilan melalui gugatan biasa. Untuk menentukan kapan debitur telah melalaikan kewajibannya dapat dilihat dari isi perjanjian. Dalam perjanjian biasanya diatur kapan seseorang harus melaksanakan kewajibannya.

2. Sertifikat HT-el tidak terbit karena Sistem Error.

Bagaimana bila pemasangan HT-el terkendala karena *sistem error*, berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, Bapak Bintarawan Widhiatso, S.H., M.Kn⁹⁶ yang menjelaskan Akibat Hukum Batalnya Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Menurut Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 jika disebabkan oleh sistem terganggu (*sistem error*) atau jangka waktu yang ditentukan telah jatuh tempo, dan dari segi waktu serta biaya yang telah dikeluarkan dalam mengurus akta hak tanggungan elektronik dengan selambat-lambatnya akta itu harus didaftarkan dalam 7 hari, akibat pelayanan tidak berjalan sehingga waktu selama 7 hari jatuh tempo maka akibatnya akta itu menjadi batal demi hukum dan akta itu dianggap tidak pernah terjadi. Apabila terjadi kendala yang disebabkan oleh sistem IT atau aplikasi HT-el nya, maka kantor pertanahan akan memberikan solusi secara teknis dengan bagian sistem IT pelayanan HT-el melalui aplikasi Whatsaap atau datang langsung ke Kantor Pertanahan setempat sesuai jadwal yang sudah ditentukan oleh Kantor

⁹⁶ Wawancara dengan Bapak Bintarawan Widhiatso, S.H., MKn, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, di Kantor pertanahan Kabupaten Sleman, 5 Januari 2024, Pukul 10.00 wib

Pertanahan dan kreditor dapat melakukan pendaftaran ulang melalui sistem atau aplikasi Sentuh Tanahku. Undang-Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tidak mengatur secara tegas mengenai pertanggungjawaban dan sanksi bagi Kantor Pertanahan apabila terjadi kendala pada sistem dalam pendaftaran HT-el yang mengakibatkan sertifikat HT tidak dapat terbit. Setelah lahirnya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 untuk petunjuk teknis pelaksanaan pendaftaran HT-el Kantor Pertanahan mengeluarkan Petunjuk Teknis Nomor: 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 yang menjadi acuan atau pedoman bagi Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pelayanan HT-el. Di dalam Petunjuk Teknis tersebut kendala sistem pada HT-el termasuk dalam kategori *force majeure*, apabila terjadi kendala dalam sistem yang menyebabkan Sistem HT-el terganggu sehingga mengakibatkan hasil layanan Hak Tanggungan tidak dapat diterbitkan dan permohonan Pelayanan HT-el dinyatakan batal pemohon dapat mengajukan permohonan pendaftaran ulang, serta dapat mengajukan permohonan pengembalian biaya layanan.⁹⁷

Namun, pada kenyataannya batalnya penerbitan HT-el yang dikarenakan adanya kendala pada sistem HT-el mengakibatkan kerugian bagi pengguna layanan pengguna harus mengulang proses HT-el dari awal hal tersebut. Hal ini tentunya sangatlah membuang-buang waktu dan biaya pelayanan serta Pendapatan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang sudah dibayarkan sebelumnya menjadi hangus dan harus membayar ulang, meskipun sudah ada petunjuk teknis mengenai pengembalian biaya namun dalam praktek dilapangan prosesnya sangatlah sulit.

⁹⁷ *Ibid.*, hlm. 5

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berangkat dari pemaparan dalam bab sebelumnya dapat ditarik beberapa kesimpulan, yaitu:

1. Bentuk Perlindungan hukum terhadap Kreditor Perorangan dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik dibagi 2 (dua) bentuk perlindungan yaitu, Pertama Perlindungan Hukum Secara Preventive dan Kedua Perlindungan Hukum Secara Repressif. Perlindungan Hukum secara preventive bagi kreditor perorangan berlaku sejak dilakukannya pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik. Dengan demikian secara otomatis mengubah kedudukan kreditor konkuren menjadi kreditor preferen. Hal ini disebut juga langkah pencegahan. Sedangkan Perlindungan Hukum secara repressif diperoleh kreditor ketika debitur wanprestasi dengan kekuatan Titel Eksekutorial yang melekat pada Hak Tanggungan Elektronik.
2. Penyelesaian Hukum apabila Sertifikat Hak Tanggungan tidak terbit dalam jangka waktu yang ditentukan, dibagi dalam 2 (dua) keadaan, Pertama karena aspek personal dan Kedua karena server error. Apabila terdapat permasalahan pada personal (kreditor) yang terlambat melakukan pemasangan Ht-el, maka kreditor dapat melakukan pendaftaran ulang pada

Sistem Sentuh Tanah sebelum berakhirnya masa berlaku SKMHT/APHT. Namun jika kreditur batal melakukan pendaftaran pada sistem Sentuh Tanahku, penyelesaian hukum dikembalikan kepada kedua belah pihak, hal ini dikarenakan kembali pada bentuk jaminan umum dan diperlukannya itikad baik debitur. Penyelesaian hukumnya dapat melalui cara litigas dan non litigasi. Apabila terdapat permasalahan melalui aplikasi HT-el (server error) maka kantor pertahanan akan menyelesaikan permasalahan tersebut melalui aplikasi HT-el. Notifikasi atau pemberitahuannya akan masuk ke email PPAT dan kreditur yang bersangkutan.

B. SARAN

Berdasarkan kesimpulan yang telah disampaikan, dapat disarankan hal-hal sebagai berikut:

1. Diperlukannya revisi mengenai peraturan perundang-undangan yang belum ada pengaturan mengenai mekanisme pemasangan hak Tanggungan elektronik khususnya bagi pengguna layanan perorangan.
2. Diperlukannya sosialisasi kembali terhadap masyarakat khususnya bagi pengguna layanan perorangan tentang bagaimana penggunaan dan pemasangan HT-el.

3. Diharapkan bagi pengguna layanan HT-el untuk selalu meng-update ilmu, teknologi, dan wawasan dengan berpedoman Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 serta Peraturan Tekhnisnya.
4. Diharapkan PPAT dan kreditor harus saling bekerja sama, berkomunikasi dengan baik apabila terjadi kendala ataupun problem pada sistem IT, sehingga PPAT/ Kreditor dapat menyampaikan kepada penyelenggara layanan HT-el yaitu Kantor Pertanahan setempat.
5. Diharapkan untuk menambahkan menu Pratinjau pada aplikasi sentuh tanahku sebagai bentuk perlindungan hukum.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-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 Mandatory*, (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

_____, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*,

_____, *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Bandung : Refika Aditama, 2008.

Hadikusuma Hilman, *Bahasa Hukum Indonesia*, Bandung : Alumni, 2010.

Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti, 2014.

_____, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2014.

Hernoko Agus Yudho, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2010.

HS Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2005.

_____, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta : Sinar Grafika, 2008.

Johan Nasution Bahder, *Negara Hukum dan Hak Asasi Manusia*, Bandung : CV. Mandar Maju, 2014.

Kansil C.S.T, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1983.

Kelsen Hans, *Teori Hukum Murni (Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif)*, Bandung: Nusa Media, 2013.

Khairandy, Ridwan, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, Yogyakarta: FH UII Press, 2013.

_____, *Kebebasan Berkontrak & Pacta Sunt Servanda Versus Iktikad Baik : Sikap yang harus diambil Pengadilan*, Yogyakarta : FH UII Press, 2015.

_____, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta : Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004.

- Magnis Suseno Frans, *Etika Dasar (Masalah-Masalah pokok filsafat Moral)*, Yogyakarta : Kanisius, 1987.
- _____, *Filsafat Hukum (Refleksi Kritis terhadap Hukum)*, Jakarta: Rajawali Press, 2012.
- Marbun SF, *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administrasi di Indonesia*, Yogyakarta : Liberty, 1997.
- Mertokusumo Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 1998.
- Natsir Asnawi, M, *Hermeneutika Putusan Hakim (Pendekatan Multidisipliner dalam Memahami Putusan Peradilan Perdata)*, Yogyakarta : FH UII Press, 2013.
- Organisasi Perburuhan Internasional, *Modul Peraturan tentang Pekerja Rumah Tangga di Indonesia Perundang-Undangan yang ada, Standar Internasional & Praktek Terbaik*, Jakarta : Kantor Perburuhan Nasional.
- Prajudi Atmosudirdjo, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1981.
- Retnowulan & Iskandar, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Bandung : CV. Mandar Maju, 1995.
- Rusli Hardijan, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, 1993.
- Remi Sjahdeini Sutan, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang seimbang bagi para pihak dalam perjanjian Kredit Bank Indonesia*, Jakarta : Institut Bankir Indonesia, 1993.
- Safaat Ali & Jimly Asshidiqie, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Jakarta : @Konpress, 2014.
- Santoso Djohari & Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta : Penerbit & Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 1983.
- Satrio J, *Hukum Perikatan, Perikatan yang lahir dari Perjanjian Buku I*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1994.

_____, *Hukum Perikatan, Perikatan yang lahir dari Perjanjian Buku II*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1995.

Soepomo R., *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri (cetakan keenam belas)*, Jakarta : PT. Pradnya Paramita, 2004.

Sjaifurrahman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Bandung : CV. Mandar Maju, 2011.

Soehino, *Ilmu Negara*, Yogyakarta : Liberty, 2005.

Soetandyo Wignjosoebroto, *Hukum Konsep dan Metode*, Malang: Setra Press, 2013.

Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2008.

Supramono Gatot, *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta : Kencana PrenadaMedia Group, 2013.

Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1989.

Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2005.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 2000, Jakarta : Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2007.

Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

B Jurnal dan Penelitian

I Dewa Gede Atmadja, *Penafsiran Konstitusi Dalam Rangka Sosialisasi Hukum : Sisi Pelaksanaan UUD 1945 Secara Murni dan Konsekwen*, Pidato Pengenalan Guru Besar dalam Bidang Ilmu Hukum Tata Negara pada Fakultas Hukum Universitas Udayana 10 April 1996.

- Lukman, Akibat Hukum Pembatalan dan Degradasi Akta Notaris oleh Pengadilan, *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, 2011.
- Aries Wijaya, Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Mengalami Penyalahgunaan Keadaan Dalam Pembuatan Perjanjian, *Tesis*, Program Studi Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2008.
- Muhammad Arifin, "Penyalahgunaan Keadaan sebagai Faktor Pembatas Kebebasan Berkontrak", *Tesis*, Program Studi Magister Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan, 2011.
- I Wayan Suariga, Sarjana Hukum, "Pembatalan Kontrak berdasarkan Unsur Penyalahgunaan Keadaan", *Tesis*, Program Pascasarjana Universitas Udayana, Bali, 2015.
- Frieda Husni Hasbullah, 2005, *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak yang Memberi Kenikmatan*, (Jakarta: IHC), 2009
- Gatot Supramono, *Perbankan Dan Masalah Kredit*, (Jakarta: Djambatan), 1996
- 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
- H. Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada), 2008
- H Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo 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

b. 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 perubahannya Undang-Undang 10 Tahun 1998tentang Perbankan dan perubahannya 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

LAMPIRAN

CURRICULUM VITAE

Nama : Nora Hilma Sari, S.H.
Tempat/Tanggal Lahir : Tg. Pinang, 29 November 1991
Alamat : Jl. Artayasa, Depok-Jawa Barat
Agama : Islam
Email : norahilma08@gmail.com

Riwayat Pendidikan Formal

SDN 018 : Pekanbaru, Riau
MTs Diniyah Puteri : Pekanbaru, Riau
MAN/MAPK : Koto Baru, Padang Panjang, Sumatera Barat
Strata 1 : Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta
Strata 2 : Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta

Demikian daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan dapat dipertanggungjawabkan.

Tertanda,

Nora Hilma Sari, S.H.

