

**PERLINDUNGAN HUKUM KREDITOR DAN DEBITOR DENGAN
ADANYA PELAYANAN HAK TANGGUNGAN YANG TERINTEGRASI
SECARA ELEKTRONIK**

TESIS



Oleh:

Nama Mhs. :Chandeni Milenia Alfatihah S.H.

No. Induk Mhs. :23921016

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2026



**PERLINDUNGAN HUKUM KREDITOR DAN DEBITOR DENGAN
ADANYA PELAYANAN HAK TANGGUNGAN YANG TERINTEGRASI
SECARA ELEKTRONIK**

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan ke depan
TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendadaran
pada tanggal 17 Juli 2026



Yogyakarta, 17 Juli 2026
Dosen Pembimbing Tugas Akhir,

Agus Triyanta, Drs., M.A., M.H., Ph.D.,



**PERLINDUNGAN HUKUM KREDITOR DAN DEBITOR DENGAN
ADANYA PELAYANAN HAK TANGGUNGAN YANG TERINTEGRASI
SECARA ELEKTRONIK**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam Ujian Tugas
Akhir / Pendadaran
pada tanggal dan Dinyatakan LULUS

Tim Penguji

- | | |
|------------|---|
| 1. Ketua | Agus Triyanta, Drs., M.A., M.H., Ph.D., |
| 2. Anggota | Nurhadi Darussalam, S.H., M.Hum |
| 3. Anggota | Nurjihad, Dr., S.H., M.H., |



Tanda Tangan



Mengetahui: Universitas Islam
Indonesia
Fakultas Hukum Dekan,



Agus Triyanta, Drs., M.A., M.H., Ph.D.,
NIK. 934100105



**PERLINDUNGAN HUKUM KREDITOR DAN DEBITOR DENGAN
ADANYA PELAYANAN HAK TANGGUNGAN YANG TERINTEGRASI
SECARA ELEKTRONIK
OLEH :**

Nama Mhs. :Chandeni Milenia Alfatihah S.H.

No. Induk Mhs. :23921016

**Telah diujikan dihadapan tim penguji dalam ujian akhir/tesis program studi kenotariatan
program magister dan dinyatakan LULUS**

Dosen Pembimbingn 1

Drs. Agus Triyanta., M.A., M.H., Ph.D. Yogyakarta, _____

Dosen Pembimbing 2

Nurhadi Darussalam, S.H. M.Hum. Yogyakarta, _____

Dosen Penguji

Dr. Nurjihad, S.H., M.H. Yogyakarta, _____

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

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

HALAMAN PERSETUJUAN

**PERLINDUNGAN HUKUM KREDITOR DAN DEBITOR DENGAN
ADANYA PELAYANAN HAK TANGGUNGAN YANG TERINGRASI ✓
SECARA ELEKTRONIK**

TESIS

Oleh:

Nama Mhs. **Chandani Mulya Alfatihah S.H.**
No. Induk Mhs. **: 23921016**

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan
kepada

Tim Penguji dalam Ujian Akhir Tesis
Program Studi Kenotariatan Program Magister

Pembimbing 1,

Drs. Agus Triyanta, S.H., M.H., Ph.D.

Pembimbing 2,

Nurhadi Darussalam, S.H., M.Hum.

Mengetahui

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

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

PERNYATAAN ORISINALITAS

Orisinalitas Karya Tulis Ilmiah/Tugas Akhir Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Chandeni Milenia Alfatihah

Nim : 23921016

Adalah benar-benar Mahasiswa Megister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan menuliskan karya tulis ilmiah (tugas akhir) berupa Tesis dengan judul:

“PERLINDUNGAN HUKUM KREDITOR DAN DEBITOR DENGAN ADANYA PELAYANAN HAK TANGGUNGAN YANG TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK”. Karya ilmiah ini akan saya ajukan kepada tim penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Magister Kenotariatan Fakultas Hukum UII. Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

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

Selanjutnya, berkaitan dengan hal ini di atas (terutama pernyataan pada butir no. 1 dan 2) saya sanggup menerima sanksi baik administrasi, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut.

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

Yogyakarta, 6 Juli 2026

PERNYATAAN ORISINALITAS

Orisinalitas Karya Tulis Ilmiah/Tugas Akhir Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Chandeni Milenia Alfatihah

Nim : 23921016

Adalah benar-benar Mahasiswa Megister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan menuliskan karya tulis ilmiah (tugas akhir) berupa Tesis dengan judul:

“PERLINDUNGAN HUKUM KREDITOR DAN DEBITOR DENGAN ADANYA PELAYANAN HAK TANGGUNGAN YANG TERINGRASI < SECARA ELEKTRONIK”. Karya ilmiah ini akan saya ajukan kepada tim penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Magister Kenotariatan Fakultas Hukum UII. Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

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

Selanjutnya, berkaitan dengan hal ini di atas (terutama pernyataan pada butir no. 1 dan 2) saya sanggup menerima sanksi baik administrasi, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut.

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

Yogyakarta, 6 Juli 2026



MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

"DI PUNDAK BUNDA BERDIRI IMANKU

DI AIR MATA BUNDA TUMBUH MASA DEPANKU"

“Allah Memang Tidak Menjanjikan Hidupmu Akan Selalu Mudah Tapi Dua Kali
ALLAH Berjanji Bahwa FA INNA MA’AL USRI YUSRO”

(QS.AL INSYIRAH 94;5-6)

"Success is not final, failure is not fatal: it is the courage to continue that counts."
(Winston Churchill)

PERSEMBAHAN

Dengan rasa Syukur yang mendalam, Saya persembahkan tesis ini kepada: Ayah
GUJALIANSYAH, dan Ibunda SRIWAHYUNI tercinta Sahabat tersayang Almamater
Prodi Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh,

Alhamdulillahirabbil alamin segala puji Syukur kehadiran Allah SWT, atas segala limpahan Rahmat dan hidayah-Nya, serta shalawat serta salam tak lupa senantiasa terlimpah dan curahkan kepada baginda Nabi Muhammad SAW, kepada keluarga, para sahabat serta umat-Nya hingga akhir zaman. Sehingga peneliti dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM KREDITOR DAN DEBITOR DENGAN ADANYA PELAYANAN HAK TANGGUNGAN YANG TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK”**

Penelitian ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan jenjang strata dua pada program Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta. Penulis menyadari adanya keterbatasan kemampuan dan pengetahuan sehingga dalam menyelesaikan penelitian ini masih terdapat kekurangan dan masih jauh dari kesempurnaan. Dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini penulis menyadari bahwa semua tidak lepas dari bantuan, bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak. Oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan Terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

Kepada Orang Tua penulis Bapak Gujaliansyah dan Ibunda Sri Wahyuni, yang selalu memberikan kasih sayang, dukungan, dan do’a untuk jalan menuju kesuksesan penulis, yang tidak kenal lelah berjuang untuk penulis. Terimakasih untuk segalanya yang telah diberikan.

1. Kepada Bapak Prof. Dr. Ir. Hari Purnomo, M.T., IPU., ASEAN Eng. selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
2. Kepada Bapak Drs. Agus Triyanta., M.A., M.H., Ph.D., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
3. Kepada Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H. selaku wakil rektor Universitas Islam Indonesia Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

4. Kepada Bapak Drs. Agus Triyanta., M.A., M.H., Ph.D., selaku Dosen Pembimbing Tesis Penulis yang banyak memberi masukan dan arahan untuk penulis. Terima Kasih Ibu telah bersedia meluangkan waktu dan membimbing saya untuk menyelesaikan Tugas Akhir/ Tesis ini.
5. Kepada Bapak Nurhadi Darussalam, S.H. M.Hum.. selaku Dosen Pembimbing kedua yang telah memberikan saran dan masukan dalam penulisan Tesis ini.
6. Kepada Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H. selaku Dosen Penguji yang telah memberikan saran dan masukan dalam penulisan Tesis ini.
7. Kepada Bapak dan Ibu Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang dengan ketulusan hatinya memberikan ilmunya kepada penulis dalam berbagai mata kuliah.
8. Kepada Bapak dan Ibu staff karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melayani dan memberikan informasi kepada penulis.
9. Kepada saudari kandung saya Ahmad sultan algozali yang selalu memberikan dukungan dan do'a.
10. Kepada sahabat perjuangan saya Anggia Utami, S.H., Herliana Rahmawati, S.H., Hasyarania, S.H., Edi Nur Kholid, S.H., Anggi Kella, S.H., Ahyana Syahila S.H. dan grup bendera merah yang saling mendukung, membantu, dan mengingatkan, satu sama lain selama studi ini. Terimakasih sudah kebersamaan studi Magister ini.

Akhir kata, penulis mengucapkan Terima Kasih kepada semua pihak yang turut berpartisipasi dalam penulisan Tesis ini. Semoga penulisan Tesis ini dapat bermanfaat bagi semua orang.

Wassalamua'alaikum Warahmatullahi, Wabarakatuh.

DAFTAR ISI

JUDUL	i
PERSETUJUAN	ii
PENGESAHAN.....	ii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS	iv
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI	ix
ABSTRAK	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	18
C. Tujuan Penelitian	18
D. Manfaat Penelitian	19
E. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas Penelitian.....	19
F. Kerangka Teori	27
G. Metode Penelitian	18
H. Pertanggungjawaban Sistematika Penulisan.....	33
BAB II KAJIAN TEORI JAMINAN DAN HUKUM JAMINAN, JAMINAN UMUM DAN JAMINAN KHUSUS DAN HAK TANGGUNGAN	39
A. Jaminan dan Hukum Jaminan	39
B. Jaminan Umum dan Jaminan Khusus	43

C. Hak Tanggungan	49
BAB III PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR DAN DEBITOR DENGAN ADANYA PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRITAS SECARA ELEKTRONIK	56
A. Perlindungan Hukum Kreditor dan Debitor dengan adanya Pelayanan Hak Tanggungan yang Teringrasi Secara Elektronik	56
B. Antisipasi atau Pengamanan Sistem dalam Pelayanan Hak Tanggungan yang Terintegrasi Secara Elektronik	80
BAB IV PENUTUP	88
A. Kesimpulan	88
B. Saran	90
DAFTAR PUSTAKA.....	92

ABSTRAK

Pemberian hak tanggungan itu sendiri baru mengikat pihak ketiga, manakala pemberian hak tanggungan tersebut sudah didaftarkan dan diumumkan, saat pendaftaran dan pengumuman itulah merupakan saat berlakunya hak tanggungan sebagai hak kebendaan. Artinya proses pendaftaran hak tanggungan ini merupakan hal yang sangat utama dalam menentukan nasib pihak ketiga yaitu kreditor. Oleh karena itu hambatan pada pendaftaran hak tanggungan atau HT *el* ini dapat terjadi gangguan yang mempertanyakan perlindungan hukum bagi kreditor maupun debitor. Permasalahan *pertama* bagaimana Perlindungan hukum kreditor dan debitor dengan adanya pelayanan hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik dan *kedua* bagaimana antisipasi atau pengamanan dalam sistem pelayanan hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konsep. Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan berupa studi pustaka. Hasil penelitian menunjukan *pertama* Pasal 26 Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 yaitu kreditor yang telah melakukan pembayaran biaya PNBP, maka kreditor dapat mengajukan permohonan kembali dan biaya yang telah dibayarkan sebelumnya dapat digunakan untuk penggantian biaya Pelayanan HT *el* dengan ketentuan subjek dan objek pendaftarannya sama *kedua* adanya Pembentukan C SIRT (*Computer Security Incident Response Team*), Keamanan Data Terenkripsi yaitu sistem HT *el* dirancang agar lebih aman dan mutakhir dan Protokol Pemeliharaan (*Meintenance*) jika terjadi down pada server atau gangguan koneksi jaringan, Tim Pusdatin. Saran dari penulis adalah Kementerian ATR/BPN diharapkan meningkatkan lagi pelayanan dalam bidang elektronik seperti pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik sehingga pelayanan dapat terwujud dengan baik, efisien dan efektif.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Kreditor dan Debitor, Hukum Jaminan, Hak Tanggungan

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang masalah

Tanah merupakan unsur penting dalam kehidupan manusia selain itu tanah memiliki nilai-nilai yang luhur baik nilai ekonomi, nilai sejarah maupun nilai agama. Tanpa adanya tanah manusia tidak akan bertahan, tanah juga menjadi penunjang kehidupan makhluk hidup lainnya yang saling tergantung satu sama lainnya. Nilai ekonomi dari tanah tidak hanya diukur dari hasil pertanian ataupun perikanan saja akan tetapi tanah juga dapat dijadikan suatu jaminan yaitu hak tanggungan. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah dalam Pasal 1 butir 1 suatu hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-undang Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Hukum Agraria Pasal 5 menyatakan bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku. Dalam hukum adat tanah dikenal Pejabat Umum yang berwenang dalam melakukan pembuatan dokumen yang berhubungan dengan akta-akta pertanahan. Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT merupakan pejabat yang memiliki kewenangan dalam melakukan sebagian pendaftaran tanah guna mewujudkan kepastian hukum kepada masyarakat. Dalam menjalankan tugas dan kewenangannya, PPAT harus berkerjasama dengan Kantor Pertanahan setempat dalam melakukan pendaftaran tanah tersebut.

Kewenangan PPAT dalam melakukan sebagian pendaftaran tanah antara lain dalam perbuatan hukum seperti jual beli, hibah, pemberian hak tanggungan, tukar menukar, pemberian hak guna bangunan, pemasukan dalam perusahaan, akta pembagian hak bersama dan pemberian hak pakai. Peran PPAT dalam melakukan pendaftaran tanah adalah membuat akta otentik berhubungan dengan perbuatan hukum tersebut dan kemudian melakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan setempat.

Notaris/PPAT merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik yang selanjutnya digunakan sebagai bukti dokumen tertulis maupun memformulasikan perbuatan hukum para pihak yang kedepannya dapat di jadikan suatu bukti bahwa adanya peristiwa tersebut. Notaris/PPAT hanya melakukan tugas jabatannya sebatas dalam membuat akta tersebut untuk selanjutnya Kantor Pertanahan merupakan badan yang berwenang menerbitkan sertifikat tanah berdasarkan suatu peristiwa atau perbuatan hukum yang di cantumkan dalam akta otentik tersebut. Oleh karena itu Notaris/PPAT dan Kantor Pertanahan merupakan rekan sejati yang tidak dapat di pisahkan. Seiring berkembangnya zaman kehidupan masyarakat maka hubungan ini di jalin lewat media online atau digitalisasi.

Tidak dipungkiri bahwa dengan kemajuan teknologi saat ini aktifitas masyarakat menjadi lebih mudah dilakukan dan pada akhirnya melahirkan era digitalisasi. Manfaat dari digitalisasi yang paling dirasakan adalah sarana dan prasarana menjadi lebih cepat dan mudah dilakukan kapan saja dimana saja. Data-data yang di simpan melalui sistem terhung secara terintegritas dan seharusnya digitalisasi ini menjamin keamanan peretasan. Dalam hukum pertanahan era digitalisasi ini dilaksanakan dalam sertifikat

elektronik yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah dan mengenai hak tanggungan elektronik yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik.

Saat ini kegiatan-kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan dan PPAT dilakukan secara elektronik melalui kanal-kanal atau situs yang telah dibuat oleh Kementerian yang selanjutnya dapat diakses oleh PPAT yang bertujuan untuk pendaftaran tanah cepat dan mudah dilaksanakan. Pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik atau disebut HT-*el* adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.¹ HT-*el* tidak menghilangkan kebutuhan akan akta pemberian hak tanggungan yang dibuat oleh PPAT. Akta Pemberian Hak Tanggungan atau APHT adalah akta PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.²

Kewenangan PPAT dalam membuat APHT harus dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku jika hal demikian dilanggar oleh PPAT dalam pembuatanya

¹ Pasal 1 angka 8 Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik

² Pasal 5 angka 8 Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik

maka berakibat akta dapat batal demi hukum dan akan berdampak kerugian bagi semua pihak termasuk Kantor Pertanahan yang menerbitkan sertipikat tanah. Sebelum adanya APHT terlebih dahulu PPAT membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan atau SKMHT. SKMHT yang merupakan akta pemberian kuasa yang digunakan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan atau APHT.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah merupakan dasar hukum pengaturan tentang hak tanggungan yang mana hal ini masih dalam sistem pemasangan hak tanggungan secara manual sedangkan saat ini berlakunya Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik membuat kebijakan bahwa segala dokumen pendaftaran hak tanggungan diakses atau disampaikan melalui sistem yang disediakan. Artinya dokumen atau warkah yang menyangkut pendaftaran hak tanggungan disampaikan kepada Kantor Pertanahan hanya melalui unggahan saja di sistem yang tersedia tanpa adanya dokumen atau warkah asli fisik yang disampaikan langsung kepada Kantor Pertanahan.

Indonesia merupakan negara yang terdiri dari beberapa wilayah dari kepulauan sabang sampai marauke, yang mana ketentuan mengenai pendaftaran hak tanggungan secara elektronik atau HT *el* ini berlaku di seluruh wilayah Indonesia termasuk wilayah-wilayah pelosok negeri ini. Sistem digitalisasi yang diterapkan dalam HT *el* sangat tergantung pada jaringan internet yang dimiliki setiap wilayah dan pendaftaran HT *el* yang memiliki ketentuan waktu dalam pendaftaran lewat situs yang disediakan tersebut dapat menimbulkan hambatan-hambatan dalam pelaksanaan HT *el*.

Penyelenggaraan pelayanan dari HT *el* terdiri dari perorangan atau badan hukum (sebagai kreditor), PPAT, dan ASN Kantor Pertanahan (sebagai pelaksana). Notaris/PPAT wajib menggunakan aplikasi yang disediakan Kantor Pertanahan dengan menjadikan mitra kerja, mendaftarkan dan membuat akun secara online melalui portal mitra kerja yang di browser dengan alamat <https://mitra.atrbpn.go.id/datappat/longin>. Ketentuan penggunaan situs ini hanya dapat diakses oleh Notaris/PPAT karena berdasarkan ketentuan yang berlaku Notaris/PPAT adalah mitra sejati ATR/BPN dan di lantik oleh Menteri ATR/BPN.

Pemberian hak tanggungan itu sendiri baru mengikat pihak ketiga, manakala pemberian hak tanggungan tersebut sudah didaftarkan dan diumumkan, saat pendaftaran dan pengumuman itulah merupakan saat berlakunya hak tanggungan sebagai hak kebendaan.³ Artinya proses pendaftaran hak tanggungan ini merupakan hal yang sangat utama dalam menentukan nasib pihak ketiga yaitu kreditor. Karena hak tanggungan ini tercatat ketika pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan telah selesai dilakukan begitu juga dengan hak kebendaan dari kreditor berlaku. Tanpa adanya hak kebendaan kreditor hanya memiliki jaminan umum dalam Pasal 1131 sehingga pihak kreditor merasa perlu untuk mengamankan diri secara istimewa dengan membuat benteng baru berupa perjanjian jaminan khusus atas dasar sepakat dengan pihak debitor.⁴

³ Kartini Muljadi dan Gunawa Widjaja. 2005. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*. Cetakan Pertama. Jakarta: Kencana. Hlm. 27

⁴ Isnaeni. M. 2017. *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*. Cetakan III. Yogyakarta :LaksBang Pressindo. Hlm. 63

Artinya prosedur pendaftaran hak tanggungan yang dilakukan oleh Notaris/PPAT maupun Kantor Pertanahan harus sesuai dengan hukum yang berlaku dan meminimalisir terjadinya kendala yang dapat menyebabkan kerugian pada kreditor. Berlakunya HT *el* ini seharusnya tidak hanya bertujuan sebagai sarana prasarana yang cepat, mudah dan efisien saja akan tetapi hak-hak dari kreditor maupun debitor harus dijamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi kedua pihak.

Terjadinya hambatan-hambatan yang dirasakan saat pelaksanaan pendaftaran HT *el* terutama untuk wilayah-wilayah pelosok nusantara dapat mengakibatkan terlambatnya maupun batalnya pendaftaran HT *el*. Hal ini dapat menimbulkan kerugian yang besar bagi kedua pihak terutama debitor yang meminjam dana ataupun kreditor yang memiliki dana. Bagi kreditor hak tanggungan adalah perisai kedua yang menjadikan posisi kreditor menjadi kreditor yang di dahulukan. Kreditor preferen adalah kreditor yang mempunyai hak didahulukan atas benda yang di pasang hak tanggungan, ketentuan ini juga diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.⁵ Dan apabila terjadi batalnya hak tanggungan maka posisi dari kreditor menjadi konkuren, Pasal 1132 KUH Perdata mengatur mengenai kreditor konkuren yaitu kreditor yang secara bersama-sama memperoleh pelunasan (tanpa ada yang didahulukan) yang dihitung berdasarkan besarnya piutang masing-masing dibandingkan terhadap piutang mereka secara keseluruhan, terhadap seluruh harta kekayaan debitor, kreditor konkuren mempunyai kedudukan yang sama atas pelunasan

⁵ Bahsan, M. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Edisi Pertama (Jakarta : PT. Rajagrafindo Persada . 2007). Hlm. 11

utang dari harta debitor tanpa ada yang didahulukan dan kreditor konkuren ini adalah semua kreditor yang tidak dan/atau yang sudah tidak memiliki jaminan kebendaan, hak istimewa maupun jaminan

Bahwa dengan adanya kemajuan teknologi kebutuhan masyarakat semakin mudah dilakukan sebagaimana adanya HT *el*, akan tetapi sebuah sistem elektronik yang diciptakan tidak dapat berjalan tanpa adanya suatu koneksi internet, hal ini dapat menjadi kendala pemasangan hak tanggungan yang mengancam kepastian hukum maupun perlindungan hukum bagi kreditor maupun debitor. Sebagaimana kasus yaitu Cabang Bank Rakyat Indonesia (BRI) di Kerinci bahwa peralihan pendaftaran hak tanggungan dari pendaftaran secara manual menjadi elektronik di Kantor Pertanahan Pelalawan pada tahun 2020 menyebabkan banyak kreditor yang terlambat memperbaiki data persyaratan permohonan pendaftaran hak tanggungan. Terdapat 109 berkas hak tanggungan milik BRI tersebut yang gagal didaftarkan di Kantor Pertanahan sehingga menyebabkan BRI sebagai kreditor mengalami kerugian, baik dari segi waktu maupun kerugian materi, karena harus melakukan pendaftaran ulang.⁶

Bahwa dari permasalahan di atas kendala yang pasti terjadi saat ini mengenai HT *el* adalah sistem yang belum siap sehingga menyebabkan terjadinya penundaan bahkan pembatalan hak tanggungan. Hal ini jelas menyebabkan terjadinya kerugian bagi kreditor maupun debitor. Dan begitu pula akan menyebabkan terlambatnya suatu pembangunan nasional yang mana dana pembangunan ini diperoleh melalui

⁶ <https://repository.unilak.ac.id/4868/> diakses pada tanggal 16 Mei 2026

perkreditan pada perbankan dan lembaga keuangan lainnya, mengingat pentingnya kedudukan dana yang bersumber dari perkreditan bagi proses pembangunan, sudah semestinya apabila pemberi kredit dan penerima kredit serta pihak lain yang berkaitan dalam perkreditan tersebut mendapatkan perlindungan hukum.

Pada prinsipnya pelaksanaan pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik yang diberlakukan secara nasional oleh Kantor Pertanahan Nasional bertujuan untuk memenuhi asas keterbukaan, ketetapan waktu dan biaya, kecepatan pelayanan, kemudahan pelayanan dan keterjangkauan dalam rangka efektivitas dan kualitas pelayanan publik. Pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik merupakan suatu layanan terobosan berbasis digital dibidang pertanahan sekaligus menyesuaikan perkembangan hukum dan pendaftaran tanah lebih efisien dan efektif.

Kekurangan dari sistem hak tanggungan elektronik adalah rawannya kesalahan dalam penginputan data, dan kesalahan dalam masuk sistem ditujuh, semua tergantung kesiapan sumber daya manusia. Kelemahan utama sebenarnya justru di serve pusat data, jangan sampai hanya proyek yang mengejar pencitraan dan menggunakan serve asal-asalan. Kelemahan terhadap society atas kehadiran teknologi mutakhir yaitu tidak sedikit dari masyarakat Indonesia yang masih gagap teknologi, bahkan dalam pelaksana teknologi.⁷

⁷ Muhammad Kurniawan, Hambatan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Online Oleh Badan Pertanahan Nasional. *Jurnal. Sekolah Tinggi Ekonomi dan Bisnis Syariah (STEBIS) Indo Global Mandiri*. Universitas PGRI Palembang.

Berdasarkan uraian permasalahan tentang adanya hambatan-hambatan pendaftaran HT *el* baik yang terjadi di Cabang BRI Kerinci maupun bank-bank lainnya dan selanjutnya Notaris/PPAT yang sebagai salah satu pelaku pelaksana HT *el* penulis memiliki ketertarikan dalam meneliti tulisan tentang perlindungan hukum kreditor dan debitor terhadap adanya hak tanggungan elektronik. Pembahasan ini akan menjadi penting bagi pembangunan khususnya karena pembangunan ekonomi masyarakat berawal dari aliran dana dari kreditor yang selanjutnya debitor menjadi pelakon bisnis dengan dana dari kreditor atau bank.

Bilamana terjadi hambatan yang tidak kunjung diselesaikan maka kemajuan negara ini akan tertunda dan menimbulkan kekacauan dalam masyarakat. Perlindungan hukum merupakan hak setiap warga negara tanpa terkecuali, sebagai negara hukum sudah kewajiban negara ini mewujudkan hukum yang adil, bermanfaat dan kepastian hukum yang jelas.

B. Rumusan masalah

Berdasarkan uraian masalah di atas rumusan masalah yang hendak penulis teliti sebagai berikut :

1. Bagaimana perlindungan hukum kreditor dan debitor dengan adanya pelayanan hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik di Cabang Kantor Bank Rakyat Indonesia (BRI) di Kerinci ?
2. Bagaimana antisipasi atau pengamanan terhadap hambatan sistem dalam pelayanan hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik ?

C. Tujuan penelitian

Tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk meneliti dan mengkaji perlindungan hukum kreditor dan debitor dengan adanya pelayanan hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik ?
2. Untuk meneliti dan mengkaji antisipasi atau pengamanan dalam sistem pelayanan hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik ?

D. Manfaat penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat untuk :

1. Manfaat Teoretis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan konstribusi pemikiran dalam bidang hukum pertanahan khususnya mengenai pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik.

2. Manfaat Praktis

Secara praktisi penulis berharap penelitian tesis ini bermanfaat bagi Notaris/PPAT dan Kantor Pertanahan di seluruh wilayah Indonesia diharapkan dapat menjadi atau masukan mengenai pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik.

E. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas Penelitian

Penelitian ini bukanlah yang pertama kali dilakukan sebelumnya, bahwa telah dilakukan penelitian yang serupa dengan penelitian ini. Oleh karena itu, untuk membuktikan orisinalitas penelitian ini dibutuhkan tinjauan terhadap penelitian-penelitian serupa yang sudah pernah dilakukan. Bagian ini akan memaparkan beberapa penelitian serupa yang pernah dilakukan kemudian akan dijelaskan persamaan dan perbedaannya dengan penelitian ini, sehingga dapat dibuktikan bahwa

penelitian mengenai tema yang diangkat ini belum pernah dilakukan dan penting untuk dilakukan. Adapun beberapa penelitian tersebut adalah sebagai berikut:

No	Peneliti dan Judul Penelitian	Hasil Penelitian	Perbedaan Penelitian
1.	Penelitian Nora Hilma, “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Perorangan dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik”. ⁸	Bahwa penelitian ini meneliti tentang hak tanggungan elektronik yang mana kreditornya adalah perorangan dan mengenai penyelesaian hukum tentang sertipikat hak tanggungan elektronik yang tidak terbit dalam waktu yang ditentukan. Hasil dari penelitian ini adalah bentuk perlindungan hukum kreditor perorangan dalam pendaftaran HT- <i>el</i> dibagi menjadi dua pertama perlindungan hukum preventive yaitu mengubah kedudukan kreditor preferen menjadi kreditor konkuren dan kedua represif kekuatan eksekutorial ketika terjadi	Perbedaan dengan penelitian ini adalah penulis meneliti tentang perlindungan hukum terhadap kreditor dan debitor dengan adanya hak tanggungan elektronik yang mana adanya hambatan-hambatan maupun pembatalan dari hak tanggungan.

⁸ Penelitian Nora Hilma, 2023. “ Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Perorangan dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik”*Tesis*. Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

		wanprestasi.	
2.	Sri Wahyuni Yusuf, “Kedudukan Roya Hak Tanggungan Elektronik Terkait Pelunasan Utang oleh Pihak Ketiga”. ⁹	Bahwa penelitian ini menulis tentang roya atau penghapusan hak tanggungan yang terjadi ketika pembayaran hutang dilakukan oleh pihak ketiga. Hasil dari penelitian ini adalah permohonan roya hanya dapat dilakukan oleh pihak kreditor pemegang hak tanggungan dan mencantumkan klausul mengenai roya hak tanggungan pada perjanjian kredit.	Perbedaan dari penulisan penulis adalah bahwa penulis tidak membahas tentang roya hak tanggungan akan tetapi mengenai perlindungan hukum kreditor dan debitor karena adanya hambatan pemasangan hak tanggungan elektronik
3.	Agus Krisna, “Analisis Yuridis Pendaftaran Hak Tanggungan Guna Kepastian Hukum Penyelesaian Kredit Bermasalah (studi kasus pada Kantor Pertanahan	Penelitian ini lebih berfokus pada suatu kasus yang telah terjadi mengenai pendaftaran hak tanggungan yang berindikasi kredit bermasalah di Riau Pekanbaru. Hasil dari penelitian ini adalah bank menjual objek hak	Perbedaan dari penulisan ini bahwa penulis hanya berfokus pada perlindungan hukum kreditor dan debitor dan juga tentang

⁹ Sri Wahyuni Yusuf, 2023. “Kedudukan Roya Hak Tanggungan Elektronik Terkait Pelunasan Utang oleh Pihak Ketiga”. *Tesis*. Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makasar.

	Kabupaten Kampar-Riau)". ¹⁰	tanggungan dengan kekuasaan sendiri, melalui pelelangan atau penjualan dibawah tangan dan kendala adanya gugatan debitur kepada kreditor.	antisipasi dan pengaman dari kantor pertanahan terhadap terjadinya hambatan-hambatan hak tanggungan elektronik
4.	Ayu Pertiwi,"Analisis Hukum Terhadap Keterlambatan Kelengkapan Berkas pada Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik". ¹¹	Penelitian ini membahas tentang keterlambatan dokumen saat pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan. Hasil dari penelitian ini adalah implikasi terhadap batalnya hak tanggungan elektronik berakibat pada batalnya permohonan dan sistem akan secara otomatis menghapus permohonan pendaftaran HT-el dan keterlambatan	Perbedaan penulisan ini bahwa penulis berfokus penulisan terhadap perlindungan hukum maupun antisipasi atau pengamanan sistem hak tanggungan elektronik

¹⁰ Agus Krisna, 2021."Analisis Yuridis Pendaftaran Hak Tanggungan Guna Kepastian Hukum Penyelesaian Kredit Bermasalah (studi kasus pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar-Riau)". *Tesis*. Fakultas Hukum Magister Hukum Bisnis Universitas Islam Riau Pekanbaru

¹¹ Ayu Pertiwi,2022."Analisis Hukum Terhadap Keterlambatan Kelengkapan Berkas pada Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik" *Tesis*. Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makasar

		tersebut menjadi tanggungan jawab PPAT.	
5.	Muhammad Waffy, “Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik menurut Perundang-undangan di Indonesia”. ¹²	Penelitian ini menulis tentang tanggungjawab Kantor Pertanahan apabila terjadi kendala pada sistem pemasangan HT- <i>el</i> dan kendala dalam pembebaan HT- <i>el</i> . Hasil dari penelitian ini kepastian hukum pendaftaran HT- <i>el</i> dijamin dengan Permen ATR/BNP Nomor 5 Tahun 2020 tentang HT- <i>el</i> yaitu menjamin kepastian hukum bagi semua pihak dan jika terjadi keterlambatan maka menjadi tanggungjawab bagi Kantor Pertanahan.	Perbedaan dari penulisan ini adalah bahwa penulis meneliti tentang perlindungan huukum kredior dan debitor dan kedua adalah mengenai antisipasi atau pengamanan sistem hak tanggungan elektronik
6.	Rizky Amelya Wirasti, “ Kendala dalam Pemasangan HT Elektronik Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala	Penelitian ini membahas HT elektronik berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang HT elektronik dan pembahasan proses pemasangan HT elektrronik.	Perbedaan dari penulisa ini adalah penulis lebih berfokus pada perlindungan hukum kredito

¹² Muhammad Waffy,2023. “Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik menurut Perundang-undangan di Indonesia”. *Tesis*. Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Jambi.

	Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik”. ¹³		dan debitor dengan adanya hak tanggungan elektronik
7.	Fildzah Dzikrina Istighfasi,” Analisis Alasan Penolakan Permohonan dan Pembatalan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung”. ¹⁴	Penulisan ini menulis penolakan permohonan dan pembatalan HT elektronik ditinjau dari Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang HT elektronik dan perlindungan hukum terhadap pihak yang ditolak permohonan HT elektronik tersebut.	Perbedaan dari penulisan ini adalah bahwa penulis akan meneliti tentang perlindungan hukum dan antisipasi atau pengamanan sistem pelayanan hak tanggungan elektronik yang selanjutnya mewujudkan kepastian hukum bagi kedua pihak
8.	Ronggur Sitompul, “	Penelitian ini membahas	Perbedaan dari

¹³ Rizky Amelya Wirasti, 2021. “ Kendala dalam Pemasangan HT Elektronik Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik”. *Tesis*. Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

¹⁴ Fildzah Dzikrina Istighfasi, 2024. “ Analisis Alasan Penolakan Permohonan dan Pembatalan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung”. *Tesis*. Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta.

	Hapusnya Hak Tanggungan Di Atas Hak Milik yang Jatuh Kepada Negara karena Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum”. ¹⁵	tentang sertipikat yang dilekatkan hak tanggungan dan kemudian terdampak pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan kemudian hapusnya hak tanggungan tersebut. Hasil dari penelitian ini adalah debitur memperoleh ganti kerugian dari pemerintah karena tanahnya berdampak pengadaan tanah untuk kepentingan umum.	penulisan ini bahwa penulis tidak membahas tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum hanya berfokus pada hak tanggungan elektronik.
9.	Syalwi Afrianti, “Kewajiban Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Berdasarkan Undang-undang Hak Tanggungan”. ¹⁶	Penelitian ini menganalisis pelaksanaan kewajiban PPAT dalam pendaftaran APHT dan implikasi hukum dari APHT yang didaftarkan oleh PPAT lebih dari 7 (tujuh) hari kerja. Hasil dari penelitian ini adalah pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dan sekarang	Perbedaan penulisan dari penulis adalah penulis fokus pada pembahasan hambatan yang terjadi pada hak tanggungan secara elektronik yang kemudian

¹⁵ Ronggur Sitompul, 2019 “ Hapusnya Hak Tanggungan Di Atas Hak Milik yang Jatuh Kepada Negara karena Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum”. *Tesis*. Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya.

¹⁶ Syalwi Afrianti, “Kewajiban Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Berdasarkan Undang-undang Hak Tanggungan”. *Tesis*. Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar

		pendaftaran dilakukan secara online dan keterlambatan merupakan tanggungjawab PPAT.	dapat menyebabkan kurangnya perlindungan hukum bagi kedua pihak
10.	Arie Widyantoro, “Implementasi Eksekusi Hak Tanggungan Pada Bank Syariah Indonesia Banjarnegara”. ¹⁷	Penelitian ini menulis tentang hak tanggungan yang kreditornya adalah bank syariah dan tentang dampak eksekusi karena terjadinya wanprestasi. Hasil dari penelitian ini pihak bank melakukan eksekusi karena terjadi keterlambatan debitor dalam melakukan pembayaran angsuran atau wanprestasi dan penyelesaiannya sesuai dengan peraturan undang-undang.	Perbedaan dari penulisan ini adalah tidak adanya pembahasan mengenai proses pemasangan hak tanggungan ataupun penyimpanan akta APHT kepada Kantor Pertanahan.

Berdasarkan hasil penelitian di atas yang telah penulis uraikan secara singkat bahwa penelitian tersebut meneliti dengan fokus utama adalah pada proses pendaftaran hak

¹⁷ Arie Widyantoro, 2022. “Implementasi Eksekusi Hak Tanggungan Pada Bank Syariah Indonesia Banjarnegara”. *Tesis*. Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

tanggungan elektronik yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan maupun pihak-pihak terkait dalam proses pendaftaran hak tanggungan elektronik tersebut sedangkan penulisan yang hendak penulis teliti bahwa penulis akan mengkaji lebih dalam tentang penyimpanan lembar kedua APHT yang dibuat oleh PPAT yang seharusnya kemudian disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk disimpan sebagai warkah.

F. Kerangka Teori

1. Perlindungan hukum

Keadilan ialah dalam putusan hakim tidak memihak terhadap salah satu pihak perkara, mengakui adanya persamaan hak dan kewajiban kedua belah pihak sedangkan kemanfaatan adalah ketika hakim tidak saja menerapkan hukum secara tekstual, akan tetapi putusan tersebut dapat dieksekusi secara nyata sehingga memberikan kemanfaatan bagi kepentingan pihak-pihak yang berperkara dan kemanfaatan bagi masyarakat pada umumnya.¹⁸ Kepastian hukum adalah salah satu unsur yang harus ada ketika hukum di berlakukan kepada masyarakat, sebab hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan, pelaksanaan hukum dapat berlangsung secara normal, damai, tetapi dapat terjadi juga karena pelanggaran hukum, dalam hal ini hukum yang telah dilanggar itu harus ditegakkan, melalui penegakan hukum inilah hukum itu menjadi

¹⁸<https://pa-purwodadi.go.id/index.php/26-halaman-depan/artikel/358-peran-hakim-dalam-mewujudkan-asas-keadilan-kepastian-hukum-dan-kemanfaatan-putusan>. Diakses tanggal 1 Desember 2023.

kenyataan, dalam menegakan hukuman dan tiga unsur yang harus selalu diperhatikan yaitu : kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan.¹⁹

Secara terminologi, perlindungan hukum dapat diartikan dari gabungan dua definisi, yakni “perlindungan” dan “hukum”. KBBI mengartikan perlindungan sebagai hal atau perbuatan yang melindungi. Lalu, hukum dapat diartikan sebagai peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah. Merujuk definisi tersebut, perlindungan hukum dapat diartikan dengan upaya melindungi yang dilakukan pemerintah atau penguasa dengan sejumlah peraturan yang ada. Singkatnya, perlindungan hukum adalah fungsi dari hukum itu sendiri; memberikan perlindungan. Beranjak dari definisi sederhana tersebut, Kamus Hukum mengartikan perlindungan hukum sebagai peraturan-peraturan yang bersifat memaksa yang menentukan tingkah laku manusia dalam lingkungan masyarakat.²⁰

2. Perjanjian

Perjanjian merupakan perbuatan hukum yang tidak dapat di tinggalkan oleh manusia begitu juga negara ketika melakukan hubungan antara negara yang melakukan perjanjian internasional secara bilateral maupun multilateral. Dalam KUH Perdata atau *Burgerlijk Wetboek* perjanjian diatur dalam Buku III tentang Perikatan-perikatan pada umumnya. Tiap-tiap perikatan dilahirkan karena persetujuan baik karena undang-undang. Perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk

¹⁹ Mertokusumo, S. 2010. *Mengenal Hukum*. Edisi Revisi. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka. Hlm. 207.

²⁰ <https://jdih.sukoharjoab.go.id/berita/detail/pengertian-perlindungan-hukum-dan-cara-memperolehnya> diakses tanggal 14 oktober 2025

tidak berbuat sesuatu. Perikatan yang lahir karena perjanjian tunduk pada ketentuan Pasal 1320 yaitu tentang sahnya suatu perjanjian. Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal, dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan, perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya.²¹

Pasal 1320 KUH Perdata menyatakan tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Sepakat sebenarnya merupakan pertemuan antara dua kehendak, dimana kehendak orang yang satu saling mengisi dengan apa yang dikehendaki pihak lain;

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Setiap orang adalah wenang untuk membuat perikatan jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap sedangkan terdapat juga ketentuan kewenangan bertindak, orang yang tidak cakap untuk bertindak adalah pasti orang yang tak wenang, sedangkan orang yang tak wenang adalah orang yang pada umumnya cakap untuk bertindak, tetapi pada peristiwa tertentu tidak dapat melaksanakan tindakan hukum, tidak wenang menutup perjanjian tertentu (secara sah)

3. Suatu hal tertentu;

²¹ Subekti, R. 1996. *Hukum Perjanjian*. Cetakan XVI. Jakarta: PT. Intermasa. Hlm. 1.

Objek perjanjian adalah prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan, ia merupakan suatu perilaku tertentu bisa berupa memberikan sesuatu, melakukan atau tidak melakukan sesuatu

4. Suatu sebab yang halal

Bahwa isi perjanjian harus tertentu (dapat ditentukan), isinya juga harus halal (tidak terlarang), sebab isi perjanjian itulah yang akan dilaksanakan, Pasal 1337 isi perjanjian tak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.²²

Perjanjian dinyatakan terjadi jika hal-hal tertentu telah tercapai yaitu pada perjanjian konsensuil adalah perjanjian yang mana adanya kata sepakat antara para pihak saja sudah cukup untuk timbulnya suatu perjanjian sedangkan perjanjian riil adalah perjanjian yang baru terjadi, kalau barang yang menjadi pokok perjanjian telah diserahkan.²³

Pasal 1457 KUH Perdata menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang terjadi menurut asas konsensualitas yaitu Pasal 1458 jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua pihak seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Dengan asas ini,

²² Satrio, 1992. *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*. Cetakan Pertama. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. Hlm. 125-305.

²³ *Ibid.* Hlm. 41.

perjanjian jual beli telah lahir sejak tercapainya kata sepakat mengenai harga dan barang, asas konsensualisme dalam jual beli disimpulkan dari ketentuan Pasal 1320 dan 1448 menyebutkan bahwa perjanjian jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sejak para pihak mencapai kata sepakat, walaupun barangnya belum diserahkan dan belum dibayar.²⁴

3. Hak Tanggungan

Hak tanggungan adalah hak untuk menjadikan hak atas tanah sebagai jaminan atas hutang piutang, baik hutang atas nama pemegang hak atas tanah maupun pihak lain dan apabila debitor gagal untuk memenuhi prestasi, maka pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi terhadap bidang tanah, yang hasilnya digunakan untuk melunaskan hutang yang dijamin.²⁵ Selain itu pengertian hak tanggungan juga dijelaskan dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik yaitu 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 Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan

²⁴ Khairandy, R. 2016. *Perjanjian Jual Beli*. Cetakan Pertama. Yogyakarta: UII Press. Hlm. 28-29.

²⁵ Winahyu Erwiningsih dan Fakhriya Zalili. 2019. *Hukum Agraria Dasar-Dasar dan Penerapannya Di Bidang Pertanahan*. Cetakan Pertama. Yogyakarta: UII Press. Hlm. 129-130

tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.

Sesuai dengan pengertian serta tujuan dibentuknya hak tanggungan, yakni untuk memjamin hutang terhadap kreditor maka adanya hutang piutang merupakan unsur utama dalam melakukan perbuatan hukum, dalam hukum perjanjian hak tanggungan berdifat *accessoir* (ikutan), keberadaanya harus didahului perjanjian lainnya, yakni perjanjian hutang piutang atau perjanjian kredit.²⁶ Pasal 10 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menjelaskan bahwa pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa pemberian hak tanggungan harus dan hanya dapat diberikan melalui akta pembebanan hak tanggungan, yang dapat dilakukan oleh pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan dan kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan tersebut harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan secara tidak langsung dalam bentuk pemberian surat kuasa membebankan hak tanggungan.²⁷

²⁶ *Ibid.* Hlm. 131-132

²⁷ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2005. *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak Tanggungan*. Cetakan Pertama. Jakarta: Kencana. Hlm. 191

G. Metode Penelitian

1. Tipe Penelitian

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif atau disebut juga penelitian hukum doktrinal. Pada penelitian hukum jenis ini, hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.²⁸ di Indonesia, metode doktrinal ini terlanjur secara lazim disebut sebagai metode penelitian hukum normatif.²⁹ Pada prinsipnya riset hukum doctrinal adalah suatu riset khas di bidang hukum, yang merupakan usaha dari peneliti untuk menemukan “doktrin” atau norma-norma hukum (karena itu disebut juga penelitian hukum normatif) untuk kemudian ditentukan norma-norma mana yang paling tepat untuk diterapkan terhadap suatu masalah hukum, dengan menggunakan alur-alur pikir yang khas hukum (*thinking like lawyer*) dengan jalan menelusuri sumber hukum primer yang berlaku berupa yurisprudensi pengadilan yang relevan, undang-undang, dan peraturan-peraturan lainnya, kemudian juga dengan menelusuri sumber atau otoritas sekunder, seperti pendapat ahli, majalah-majalah dan bulletin hukum, kamus-kamus hukum dan encyclopedia hukum dan selanjutnya juga menelusuri sampai sumber-sumber nonhukum, tetapi relevan sebagai bahan-bahan pendukung.³⁰

²⁸ Amiruddin dan Asikin, Z. 2016. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. Hlm. 118.

²⁹ Syamsudin, M. 2021. *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*. Edisi Pertama. Jakarta: Kencana. Hlm. 51.

³⁰ Munir, F. 2018. *Metode Riset Hukum Pendekatan Teori dan Konsep*. Depok: Rajawali Pers. Hlm. 137.

2. Objek Penelitian

Objek penelitian ini adalah dokumen atau karya manusia yaitu Akta Pemberian Hak Tanggungan atau APHT yang dibuat oleh PPAT sebagaimana keterangan yang terdapat pada Objek penelitian hukum ini akan menegaskan darimana data penelitian akan diperoleh, objek ini akan menjelaskan apa atau siapa yang memberikan data.³¹

3. Subjek Penelitian

Subyek penelitian di sini adalah pihak-pihak yang akan memberikan data atau informasi yang terkait dengan objek penelitian. Subjek penelitian ini adalah PPAT yang membuat APHT dan Kantor Pertanahan yang menerbitkan sertipikat hak tanggungan

4. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian ini adalah pendekatan undang-undang dan pendekatan kasus.³² Pendekatan undang-undang yaitu semua peraturan perundang-undangan yaitu Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Pokok Agraria dan regulasi lain yang terkait dengan topik dan permasalahan penelitian. Pendekatan kasus adalah kasus-kasus yang muncul terkait dengan masalah penyimpanan lembar kedua APHT dalam sistem HT elektronik.

5. Jenis dan Sumber Data Penelitian

Penelitian ini membutuhkan jenis data kualitatif yang bersumber dari data sekunder. Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan

³¹ Syamsudin, M. *Loc.Cit.*

³² Syamsudin, M. *Op.Cit.* Hlm. 126.

bahan hukum tersier. Bahan hukum primer adalah yang mengikat secara fundamental dan filosofis atau norma dasar dan Data/bahan hukum yang mengikat secara yuridis³³, yaitu berupa:

- 1) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
- 3) Undang-undang Pokok Hukum Agraria;
- 4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah;
- 5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik;
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.

Bahan Hukum Sekunder dari penelitian ini adalah terdiri dari doktrin (pendapat ahli) yaitu diperoleh dari buku-buku atau karya ilmiah tentang ilmu hukum pertanahan dan hak tanggungan kemudian dokumen-dokumen pendukung (misalnya bahan sejarah hukum, hukum dari negara lain, dan sebagainya), hasil penelitian hukum yang sudah pernah ada dan lain-lain antara lain jurnal hukum serta tesis.

Bahan Hukum Tersier dari penelitian ini berupa yaitu bahan-bahan pelengkap seperti kamus hukum, encyclopedia, kamus besar bahasa Indonesia dan lainnya

³³ Munir, F. *Op.Cit.* Hlm. 157.

sedangkan data fortier bahwa dalam penelitian ini penulis akan mengali data dari lapangan berupa wawancara dengan narasumber yaitu praktisi (PPAT) dan Pejabat Kantor Pertanahan.

6. Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan meliputi wawancara dan studi pustaka/dokumen. Wawancara akan dilakukan kepada narasumber yang berkompeten dalam bidang hukum perdata terutama mengenai jaminan maupun hak tanggungan dan selain itu narasumber yang berasal dari praktisi yaitu Pejabat Kantor Pertanahan, dan Notaris/PPAT khususnya di Kabupaten Sleman. Teknik pengumpulan data selanjutnya adalah studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara menelusuri dan mengkaji berbagai regulasi dan referensi yang terkait dengan permasalahan penelitian.

7. Pengolahan dan Analisis Data Penelitian

Penelitian ini akan menguraikan masalah dengan analisis deskriptif kualitatif dengan menelaah secara mendalam dan komperehensif terkait dengan memperhatikan aturan-aturan yang terdapat dalam peraturan yang mengatur tentang perlindungan hukum kreditor dan debitor.

H. Sitematika Penulisan

Sistematika penulisan hasil penelitian ini akan disusun sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan, berisi bagian pendahuluan yang memberikan ilustrasi guna memberikan informasi yang bersifat umum dan menyeluruh secara sistematis. Bab ini terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat

penelitian tinjauan pustaka dan orisinalitas penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

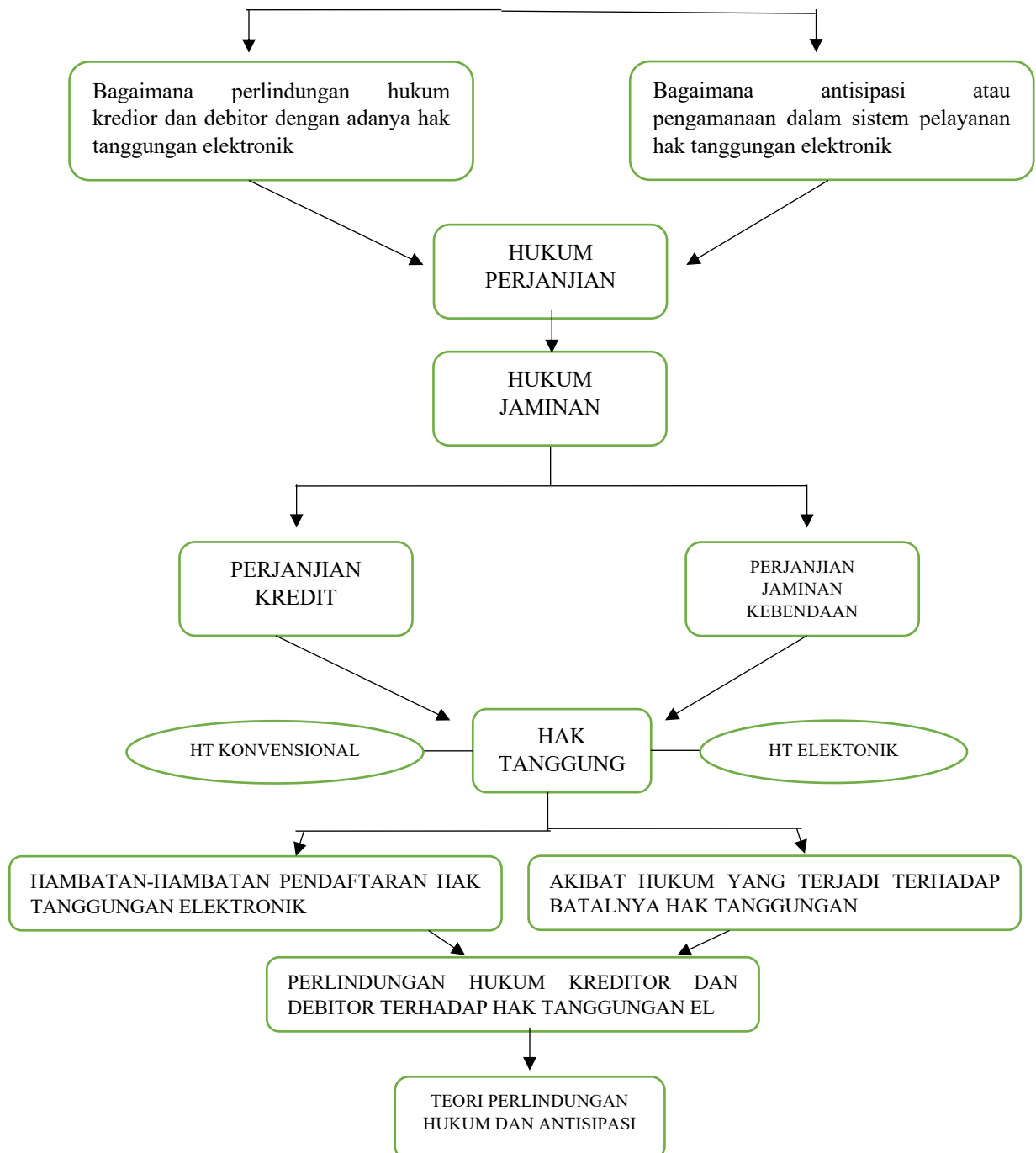
Bab II Kajian Teori tentang Perjanjian dan Hak Tanggungan dalam bab ini penulis akan menguraikan teori-teori yang terdapat pada literatur tentang teori jaminan dan hukum jaminan, jaminan umum dan jaminan khusus dan hak tanggungan.

Bab III Perlindungan hukum terhadap kreditor dan debitor dengan adanya pelayanan hak tanggungan terintegritas secara elektronik, bab ini akan membahas hasil penelitian yaitu menjawab rumusan masalah pertama yaitu bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditor dan debitor dengan adanya pelayanan hak tanggungan terintegritas secara elektronik dan kedua bagaimana antisipasi atau pengamanan sistem dalam pelayanan hak tanggungan secara elektronik.

Bab IV Penutup, bagian bab terakhir ini berisi simpulan tesis ini secara utuh, yang terdiri dari jawaban-jawaban dari permasalahan yang diajukan dan saran-saran yang diharapkan.

I. Kerangka Berpikir

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR DAN DEBITOR DENGAN ADANYA PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK



BAB II

KAJIAN TEORI JAMINAN DAN HUKUM JAMINAN, JAMINAN UMUM DAN JAMINAN KHUSUS DAN HAK TANGGUNGAN

A. Jaminan dan Hukum Jaminan

Pasal 1131 KUH Perdata menyebutkan bahwa jaminan adalah segala kebendaan milik siberutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perorangan. Pasal tersebut menentukan suatu kewajiban bagi debitor untuk memberikan jaminan kepada kreditor atas utang yang telah diterimanya, tanpa adanya jaminan yang ditentukan secara khusus maka segala harta kekayaan debitor baik yang telah ada maupun yang akan ada secara otomatis menjadi jaminan ketika orang tersebut membuat perjanjian utang meskipun hal tersebut tidak dinyatakan secara tegas dalam perjanjian.³⁴ Selain itu juga pengertian lainnya bahwa jaminan (*zakerheid* atau *cautie*) merupakan kemampuan debitor untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditor, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitor terhadap kreditornya.³⁵

Dalam dunia perbankan jaminan dikenal dengan istilah agunan. Pasal 1 angka 23 Undang-undangan Perbankan menyebutkan bahwa agunan adalah jaminan tambahan diserahkan nasabah (debitor) kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit

³⁴ Riky Rustam. 2017. *Hukum Jaminan*. Cetakan Pertama. Yogyakarta: UII Press. Hlm. 41

³⁵ *Ibid*. Hlm 42

atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Dengan demikian agunan dalam hal ini merupakan jaminan tambahan (*accessoir*) yang diserahkan oleh debitor kepada bank dengan tujuan untuk mendapatkan pinjaman dana dari bank. Sehingga berdasarkan definisi tersebut dapat ditarik unsur-unsur agunan yaitu jaminan tambahan, diserahkan oleh debitor kepada bank dan untuk mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan.³⁶

Hukum jaminan diatur dalam Buku II KUH Perdata yang menganut sistem tertutup maka ketentuan-ketentuan dalam pasal-pasal Buku II bersifat memaksa, artinya harus dipatuhi, dituruti, tidak boleh disimpangi dengan mengadakan ketentuan baru mengenai hak-hak kebendaan.³⁷ Berbeda dengan pengaturan hukum perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata menganut sistem terbuka dalam arti siapa saja dapat membuat perjanjian baik sudah dikenal maupun perjanjian baru di luar KUH Perdata. Sehubungan dengan itu dalam kaitan dengan sistem terbuka yang dianut maka asas siapa saja atau setiap orang diberikan kebebasan untuk membuat atau mengadakan perjanjian dengan siapa saja bagaimana bentuk dan isinya serta apa yang diperjanjikan dengan siapa perjanjian dimaksud dibuat tidak melawan hukum dan berlawanan dengan kepatutan, kesusilaan, dan ketertiban umum.³⁸

Pengertian hukum jaminan yaitu sebagai peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditor terhadap seorang debitor, ringkasnya hukum jaminan adalah hukum yang mengatur tentang jaminan piutang seseorang.³⁹ Selain itu

³⁶ *Ibid.* 42

³⁷ Racmadi Usman. 2008. *Hukum Jaminan Kebendaan*. Cetakan Pertama. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm. 25

³⁸ *Ibid.* Hlm. 26

³⁹ J. Satrio. 2007. *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: Citra Aditya Bakti. Hlm. 3

pengertian lainnya hukum jaminan merupakan himpunan ketentuan yang mengatur atau berkaitan dengan penjaminan dalam rangka utang piutang (pinjam uang) yang terdapat dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini.⁴⁰ Dalam hukum jaminan terdapat beberapa asas-asas hukum yang umumnya sebagai berikut :

- 1) Asas *publicitet* yaitu asas bahwa semua hak, baik hak tanggungan, hak fidusia dan hipotek harus didaftarkan, hal ini dimaksudkan agar pihak ketiga mengetahui bahwa benda jaminan tersebut sedang dilakukan pembebanan jaminan;
- 2) Asas *specialitet* yaitu bahwa hak tanggungan, hak fidusia dan hipotek hanya dapat dibebankan atas percil atau atas barang-barang yang sudah terdaftar atas orang tertentu;
- 3) Asas tak dapat dibag-bagi yaitu asas dapat dibaginya utang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, dipotek dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagaian;
- 4) Asas *inbezettstelling* yaitu barang jaminan (gadai) harus berada pada penerima gadai;
- 5) Asas horizontal yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan, hal ini dapat dilihat dalam penggunaan hak pakai, baik tanah negara maupun tanah hak milik.⁴¹

Subjek dari hukum jaminan dikenal dalam hukum jaminan terbagi menjadi dua yaitu :

⁴⁰ M.Bahsan.2012. *Hukum Jaminan dan jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Cetakan Pertama. Jakarta: Raja Grafindo Persada. Hlm. 3

⁴¹ Thomas Suyatno.1995. *Dasar-dasar Perkreditan*. Edisi Keempat. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama. Hlm. 9

- a. Debitor yaitu pihak yang memiliki kewajiban untuk membayar utang kepada kreditor. Dalam istilah lain sebagai pihak yang memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasi;
- b. Kreditor yaitu pihak yang memiliki hak untuk menerima pembayaran (berhak menerima pemenuhan prestasi) dari debitor, kreditor terbagi menjadi dua yakni:
 - 1) Kreditor biasa (Konkuren) Pasal 1132 mengatur mengenai kreditor konkuren yaitu kreditor yang secara bersama-sama memperoleh pelunasan (tanpa ada yang didahulukan) yang dihitung berdasarkan besarnya piutang masing-masing dibandingkan terhadap piutang mereka secara keseluruhan, terhadap seluruh harta kekayaan debitor. Dengan demikian kreditor konkuren tersebut mempunyai kedudukan yang sama atas pelunasan utang dari harta debitor tanpa ada yang didahulukan. Kreditor konkuren ini adalah semua kreditor yang tidak dan/atau yang sudah tidak memiliki jaminan kebendaan, hak istimewa maupun jaminan perorangan.
 - 2) Kreditor istimewa (Preferen) Pasal 1133 mengatur mengenai kreditor-kreditor yang memiliki hak untuk didahulukan, yaitu kreditor-kreditor yang memiliki jaminan kebendaan dan hak istimewa (termasuk di dalamnya bagi kreditor pemilik jaminan perorangan). Kreditor yang memiliki hak untuk didahulukan ini disebut sebagai kreditor preferen yaitu kreditor yang oleh

undang-undang dan karena sifat piutangnya mendapatkan pelunasan terlebih dahulu dibandingkan kreditor konkuren.⁴²

Pada dasarnya jaminan merupakan kebutuhan kreditor untuk memperkecil risiko seandainya debitor tidak mampu menyelesaikan semua kewajiban yang timbul dari utang atau kredit yang telah dikeluarkan. Jika debitor tidak mampu membayar utangnya maka kreditor dapat memaksakan pembayaran atas kredit yang telah diberikannya tersebut. Jaminan diberikan untuk melindungi kepentingan kreditor yaitu untuk menjamin dana yang telah dikeluarkan oleh kreditor dalam suatu perikatan yang dilakukannya dengan debitor bahwa debitor akan mengembalikan dana yang telah diterimanya itu sesuai dengan perjanjian pengikatan jaminan. Ketentuan-ketentuan yang mengatur jaminan dijadikan landasan atau acuan bagi pihak terkait dalam pelaksanaan khususnya kepada kreditor dan debitor dalam perjanjian kredit sehingga pengaturan hukum tersebut dapat membuat para pihak menjadi tertib hukum dan memberikan jaminan akan kepastian hukum yang diharapkan melindungi kedua belah pihak.⁴³

B. Jaminan Umum dan Jaminan Khusus

Suatu perjanjian dibuat untuk bertujuan menghasilkan sesuatu yang dikehendaki oleh kedua pihak seperti misalnya perjanjian hutang piutang bertujuan memberikan pinjaman sejumlah uang kepada debitor dan mendapatkan suatu imbalan dari pinjaman tersebut kepada kreditor. Semua perjanjian ini diatur dalam KUH Perdata dalam Buku

⁴² *Riky Rustam. Op.Cit.* Hlm. 45-46

⁴³ *Ibid.* Hlm 45-50

III tentang Perikatan dan dalam Pasal 1233 dijelaskan bahwa tiap-tiap perikatan baik karena persetujuan/perjanjian, baik karena undang-undang, dan Pasal 1234 menjelaskan bahwa tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.

Ketika terjadinya suatu perjanjian terutama tentang perjanjian utang piutang atau yang biasa dikenal dengan perjanjian kredit ini maka pihak debitur atau nasabah terikat oleh ketentuan yang dijelaskan pada Pasal 1131 menyebutkan bahwa segala kebendaan si berutang (debitor) baik yang bergerak maupun yang tak bergerak baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Pasal tersebut merupakan pasal yang menjelaskan tentang jaminan umum bagi kreditor atas harta benda debitor, lahirnya ketentuan Pasal 1131 ini di karenakan terjadinya suatu perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit atau perjanjian utang piutang atau perjanjian pinjam meminjam.

Perjanjian pokok adalah perjanjian yang dapat berdiri sendiri, perjanjian ini juga disebut sebagai perjanjian yang independen karena tidak bergantung kepada perjanjian lain, sedangkan perjanjian tambahan adalah perjanjian yang mengikuti perjanjian pokok, perjanjian ini adalah perjanjian yang tidak berdiri sendiri melainkan bergantung kepada perjanjian pokoknya hapus dan berakhirnya perikatan tambahan bergantung kepada perikatan pokoknya tersebut.⁴⁴ Pasal 1131 mengatur tentang kedudukan harta seorang yang berutang untuk menjamin utangnya, berdasarkan ketentuan pasal tersebut

⁴⁴ Riski Rustam. *Op.Cit.* Hlm. 65-66

pemberi pinjaman akan dapat menuntut pelunasan utang pihak peminjam dari semua harta yang bersangkutan, termasuk harta yang masih akan dimilikinya dikemudian hari. Pihak pemberi pinjaman mempunyai hak untuk menuntut pelunasan utang dari harta yang akan diperoleh oleh pihak peminjam di kemudian hari. Pasal ini juga sering pula dicantumkan sebagai salah satu klausul dalam perjanjian kredit perbankan dan dicantumkan sebagai klausul dalam perjanjian kredit bila ditinjau dari isi (materi) perjanjian, disebut sebagai isi yang *naturalia*.⁴⁵

Menyimak kehadiran Pasal 1131 di dalamnya tersemat jaminan umum yang demi undang-undang sudah ada tanpa diperlukan perjanjian bagi para pihak untuk mewujudkan keberadaan jaminan yang dimaksud. Jadi jaminan umum yang bertengger pada pasal 1131 adalah suatu jaminan yang disediakan oleh undang-undang.⁴⁶ Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132, sesama kreditor konkuren mempunyai hak yang sama (*pro pari*) untuk menuntut pemenuhan piutang terhadap segala harta kekayaan kebendaan debitur, baik kebendaan yang bergerak maupun kebendaan yang tidak bergerak, baik kebendaan yang sudah ada maupun kebendaan yang akan ada di kemudian hari. Dengan kata lain semua piutang kreditor yang konkuren dijamin dengan kebendaan milik debitur secara bersama-sama, tidak ada piutang kreditor konkuren yang didahulukan.⁴⁷ Dari Pasal 1131 dapat disimpulkan asas-asas hubungan ekstern kreditor sebagai berikut :

⁴⁵ Bahsan.2007. M. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Edisi Pertama. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada. Hlm. 9-10

⁴⁶ Isnaeni. M. *Op.Cit.* Hlm. 46

⁴⁷ Racmadi Usman. *Op.Cit.* Hlm. 80

- a. Seorang kreditor boleh mengambil pelunasan dari setiap bagian dari harta kekayaan debitor;
- b. Setiap bagian kekayaan debitor dapat dijual guna pelunasan tagihan kreditor;
- c. Hak tagihan kreditor hanya dijamin dengan harta benda debitor saja, tidak dengan *persoon* debitor.⁴⁸

Sedangkan jaminan khusus adalah jaminan yang lahir dari suatu perjanjian tertentu atau yang dikenal dengan perjanjian tambahan *accessoir* yakni perjanjian yang dibuat khusus untuk mengikat suatu benda yang kemudian melahirkan hak kebendaan seperti gadai, hipotek, hak tanggungan, fidusia. Sebagai perjanjian tambahan, berarti baru ada kalau didahului oleh perjanjian pokok yang berujud perjanjian kredit atau hutang piutang. Perjanjian tambahan bergantung pada perjanjian pokok, dimana kalau perjanjian pokok berakhir, maka perjanjian tambahan juga berakhir dan sebaliknya sebab kalau perjanjian tambahan berakhir itu tidak mengakibatkan perjanjian pokok ikut berakhir.⁴⁹

Pasal 1132 yang menyebutkan bahwa kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi menurut keseimbangan yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah yang didahulukan. Dalam pasal ini disebutkan bahwa pengecualian yang didahulukan

⁴⁸ *Ibid.* Hlm. 80

⁴⁹ Isnael. *Op.Cit.* Hlm 96

artinya lahirnya kreditor preferen karena alasan-alasan yang sah. Pasal ini merupakan pasal yang melahirkan jaminan khusus karena adanya perjanjian tambahan yang dibuat.

Jaminan khusus adalah jaminan yang lahir karena adanya perjanjian diantara para pihak, jaminan ini dapat berupa jaminan yang bersifat kebendaan dan jaminan yang bersifat perorangan. Jaminan yang bersifat kebendaan adalah adanya benda tertentu yang dipakai sebagai jaminan, sedangkan jaminan yang bersifat perorangan adalah adanya orang tertentu yang sanggup membayar atau memenuhi prestasi jika debitor wanprestasi.⁵⁰ Bilamana kreditor menginginkan posisi yang lebih baik, jangan hanya sekedar mengadakan jaminan umum dalam Pasal 1131 tetapi harus berusaha membuat jaminan khusus yang dirakit dalam suatu perjanjian jaminan guna membangun sendiri benteng ganda agar dirinya menjadi lebih tangguh dan aman. Adapun perjanjian yang harus dibuat itu tak lain adalah perjanjian jaminan guna menghasilkan posisi kreditor menjadi lebih baik.⁵¹

Jaminan khusus adalah solusi untuk menghindari terjadinya resiko atau kelemahan yang ada pada jaminan umum. Jaminan khusus akan membebani piutang yang dimiliki kreditor dengan menggunakan hak jaminan yang bersifat khusus. Hak mendahului yang terbit karena diperjanjikan oleh para pihak merupakan bentuk jaminan khusus yang dapat dibedakan menjadi dua yaitu :

- a. Hak jaminan yang bersifat kebendaan (*zakelijke zekerheidsrechten*) hak jaminan ini terjadi dengan cara kreditor meminta benda-benda tertentu milik

⁵⁰ Riky Rustam. *Op.Cit.* Hlm 52

⁵¹ *Ibid.* Hlm. 91

debitor diperjanjikan sebagai jaminan atas utang debitor, pembebanan benda tersebut sebagai jaminan dapat dilakukan melalui gadai, fidusia, hipotek, maupun hak tanggungan.

- b. Hak jaminan yang bersifat perorangan (*persoonlijke zekerheidrechten*) jaminan ini terjadi dengan cara kreditor meminta bantuan pihak ketiga untuk menggantikan kedudukan debitor dalam membayar utang-utangnya kepada kreditor jika nyata debitor lalai membayar utangnya atau wanprestasi. Jaminan ini dapat dilakukan melalui perjanjian penanggungan seperti misalnya *borgtocht* (*personal guarantee*) jaminan perusahaan (*corporate guarantee*) perjanjian tanggung menanggung, dan garasi bank (*bank guarantee*).⁵²

Tujuan pemberian hak jaminan khusus yang bersifat kebendaan itu adalah untuk memberikan hak *verhaal* (hak meminta pemenuhan piutang) kepada debitor manakala dia wanprestasi. Pemenuhan mana diambilkan dari hasil penjualan benda-benda milik debitor. Ciri yang khas dari sifat kebendaan pada hak jaminan adalah dapat dipertahankan dari siapapun dan senantiasa mengikuti bendanya (*droit de suite, zaakgevolg*). Artinya hak jaminan yang bersifat kebendaan senantiasa mengikuti bendanya di tangan siapapun benda tersebut berada. Sedangkan hak jaminan yang bersifat perorangan menimbulkan hubungan langsung antara perorangan yang satu

⁵² *Ibid.* Hlm. 73-74

terhadap perorangan lain selaku penjamin (penanggung) manakala debitor tidak dapat memenuhi prestasinya.⁵³

C. Hak Tanggungan

Jaminan kebendaan adalah jaminan yang mempunyai hubungan langsung dengan benda tertentu milik debitor. Kreditor pemegang jaminan ini mempunyai hak kebendaan (*zakenlijk recht*) dengan ciri-ciri dapat dipertahankan dari siapapun (*droit de suite, zaakgevolg*) dan senantiasa mengikuti bendanya.⁵⁴ Jaminan kebendaan tersebut antara lain yaitu fidusia, gadai, hipotek dan hak tanggungan. Hak tanggungan ini merupakan jaminan kebendaan untuk benda tidak bergerak yaitu berupa tanah. Sebagaimana bahwa tanah memiliki nilai ekonomi yang begitu tinggi dan berperan penting dalam kehidupan manusia.

Hak jaminan atas tanah adalah hak yang ada pada kreditor yang memberikan wewenang kepada kreditor untuk menjual tanah yang secara khusus ditunjuk sebagai jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut jika debitor cidera janji atau wanprestasi.⁵⁵ Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah dalam Pasal 1 butir 1 suatu hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahulu, dengan objek jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-undang Dasar Pokok-Pokok Agraria. Hak tanggungan pada

⁵³ M. Khoidin. 2017. *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*. Cetakan kedua. Surabaya: Laksbang Yustitia Surabaya. Hlm 8

⁵⁴ *Ibid.* Hlm 9

⁵⁵ Riski Rustam. 2017. *Hukum Jaminan*. Cetakan Pertama. Yogyakarta: UII Press. Hlm 183

dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah, namun pada kenyataannya sering kali terjadi benda-benda berupa bangunan, tanaman, dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan turut pula dijaminakan.

Bunyi dari Pasal 10 Undang-undang Hak Tanggungan adalah 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 lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Jenis perjanjian pokok dan perjanjian tambahan atau *accessoir* dapat ditemukan dalam perjanjian jaminan, dalam hal ini perjanjian pokok merupakan perjanjian untuk mendapatkan fasilitas kredit dari lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank misalnya adalah perjanjian kredit bank, sedangkan perjanjian tambahannya *accessoir* adalah perjanjian jaminan yang sifatnya sebagai tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok. Dengan demikian sifat dari perjanjian jaminan adalah perjanjian *accessoir* yaitu mengikuti perjanjian pokok.⁵⁶ Berdasarkan UUHT asas-asas yang mendukung hak tanggungan tersebut adalah sebagai berikut :

- 1) Asas sistem tertutup artinya selain dari hak jaminan kebendaan yang diatur dalam UUHT tidak dapat diadakan hak jaminan kebendaan ini bersifat absolut mutlak karena sifat limitatif terbatas;

⁵⁶ *Ibid.* Hlm 66

- 2) Asas *droit de preference* didahulukan/diutamakan artinya kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak yang didahulukan/diutamakan untuk dipenuhi piutangnya;
- 3) Asas *droit de suite* yaitu hak tanggungan memiliki sifat yang sama dengan hak kebendaan yaitu hak tanggungan tetap mengikuti objeknya di tangan siapa pun objek hak tanggungan itu berada;
- 4) Asas spesialisitas yang artinya pertelaan mengenai objek hak tanggungan yang terwujud dalam uraian mengenai objek hak tanggungan yang dituangkan dalam sertifikat atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya membuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas dan luas tanahnya;
- 5) Asas publisitas artinya adalah pendaftaran dan pencatatan dari pembebanan objek hak tanggungan sehingga terbuka dan dapat dibaca dan diketahui umum;
- 6) Asas mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusi yang artinya adalah bahwa pelaksanaan eksekusi hak tanggungan bagi pemegang hak tanggungan harus memiliki kepastian hukum dan mudah untuk dieksekusi hak tanggungan bagi pemegang hak tanggungan harus memiliki kepastian hukum dan mudah untuk dieksekusi sesuai hukum yang berlaku;
- 7) Asas *accessoir* yaitu hak tanggungan adalah perjanjian tambahan atau ikutan yang mengikuti perjanjian pokoknya atau perjanjian utang piutang dan tidak merupakan perjanjian atau hak yang berdiri sendiri;
- 8) Asas pemisahan horizontal yang artinya hak atas tanah terpisah dari benda-benda yang melekat di atasnya;

9) Asas pelekatan yang artinya benda-benda yang melekat sebagai kesatuan dengan tanah, karena hukum mengikuti hukum benda pokok;

10) Asas itikad baik yang artinya itikad baik yang bersifat objektif yaitu itikad baik yang sesuai kepatuhan yang berlaku di dalam masyarakat pada umumnya.⁵⁷

Mengenai subjek hak tanggungan tentunya sama dengan subjek hukum yang telah kita ketahui. Pemberi hak tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Pasal 8 UUHT pemberi hak tanggungan adalah pihak yang berutang atau debitor. Subjek hukum lain dimungkinkan untuk menjamin pelunasan utang debitor dengan syarat pemberi hak tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan.

Sedangkan pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Sebagai pihak yang berpiutang dapat berupa lembaga keuangan berupa bank, atau lembaga keuangan bukan bank, dan badan hukum lainnya atau perseorangan. Oleh karena hak tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, maka tanah tetap berada dalam penguasaan pemberi hak tanggungan.

⁵⁷ Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati. 2018. *Hukum Jaminan Di Indonesia: Kajian Berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah*. Cetakan pertama. Depok: PT. Rajagrafindo Persada. Hlm.220-221

Objek hak tanggungan adalah sesuatu yang dapat dibebani dengan hak tanggungan. Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, maka objek hak tanggungan harus memenuhi syarat yaitu :

- a. Dapat dinilai dengan uang, artinya objek hak tanggungan tersebut harus dapat diperjualbelikan dan bernilai dengan uang;
- b. Mempunyai sifat dapat dipindahkan, karena apabila debitor cedera janji, maka benda yang dijadikan harus dapat dipindah tangan kepada kreditor yang apabila diperlukan untuk membayar utang debitor yang dijamin pelunasannya, benda jaminannya dapat dipindahtanggankan kepada pihak ketiga untuk dijual atau dilelang;
- c. Termasuk hak yang didaftar menurut peraturan pendaftaran tanah yang berlaku, maksudnya adalah adanya kewajiban untuk mendaftarkan objek hak tanggungan dalam daftar umum, dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan;
- d. Memerlukan penunjukan khusus oleh undang-undang sebagai benda yang dapat dipertanggungan. Pasal 4 UUHT bahwa yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.⁵⁸

Seiring perkembangan kehidupan masyarakat dan begitu pula dengan perkembangan teknologi yang tidak dapat di hindari yang saat ini telah meraba dalam sistem pemerintahan guna mempercepat, mempermudah dan biaya murah pelayanan masyarakat dalam hal ini bidang pertanahan yaitu adanya sertipikat elektronik.

⁵⁸ Zaenal Asyhadie. *Op.Cit.* Hlm. 194-195

Peraturan Menteri ATR/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah merupakan salah satu dari wujud kemajuan teknologi yang diterapkan dalam Kantor Pertanahan. Selain itu juga adanya Peraturan Menteri ATR/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik merupakan peraturan tentang hak tanggungan yang dilaksanakan secara elektronik melalui sistem yang disediakan oleh Kantor Pertanahan.

Pasal 1 angka 6 menjelaskan bahwa sistem elektronik adalah serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirim, dan/atau menyebarkan informasi elektronik. Dan angka 7 menjelaskan 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.

Tidak hanya sertifikat tanah yang berbentuk elektronik melainkan bahwa sertifikat hak tanggungan elektronik adalah tanda bukti hak tanggungan berbentuk dokumen elektronik yang berisi informasi hak tanggungan. Pelayanan hak tanggungan saat ini berdasarkan peraturan tersebut dilaksanakan secara daring melalui situs yang disediakan dan pelaksanaannya tidak harus datang ke Kantor Pertanahan. Jenis pelayanan hak tanggungan elektronik diajukan melalui sistem HT-*el* meliputi :

- a. Pendaftaran hak tanggungan;
- b. Peralihan hak tanggungan;

- c. Perubahan nama kreditor;
- d. Penghapusan hak tanggungan; dan
- e. Perbaikan data

Pelaksanaan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik ini erat kaitannya dengan pengguna hak tanggungan, seperti PPAT dan kreditor yang dalam hal ini adalah institusi keuangan/perbankan maupun perorangan. Sebelum berlaku peraturan hak tanggungan elektronik pelaksanaan hak tanggungan pada kantor-kantor pertanahan di Indonesia masih dilakukan secara manual. Proses serta sistem yang digunakan juga masih tergolong konvensional dan membutuhkan waktu relatif lebih lama. Pelaksanaan hak tanggungan hanya dapat dilakukan oleh PPAT untuk mendaftarkan hak tanggungan kepada Kantor Pertanahan hal ini kemudian di hilangkan karena adanya hak tanggungan elektronik sehingga pelaksanaan hak tanggungan elektronik saat ini seharusnya dapat mewujudkan asas efektif dan efisien sehingga dapat memudahkan masyarakat dan mempercepat kemajuan pertumbuhan ekonomi melalui pinjaman perbankan.⁵⁹

⁵⁹ Wawancara kepada Staff Notaris/PPAT Satrio Adji, S.H.MKn (Notaris dan PPAT Kabupaten Klaten) senior Bapak Fx. Nugroho, S.H.MKn

BAB III

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR DAN DEBITOR

DENGAN ADANYA PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRITAS

SECARA ELEKTRONIK

A. Perlindungan Hukum Kreditor dan Debitor dengan adanya Pelayanan Hak Tanggungan Terintegritas secara Elektronik

Berlakunya ketentuan hak tanggungan elektronik berdasarkan Peraturan Menteri ATR/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik masih tergolong baru dan pelaksanaannya sangat bergantung pada sistem elektronik yang tersedia. Indonesia adalah negara yang terdiri dari wilayah-wilayah kepulauan yang dipisahkan dengan lautan, samudra dengan alam yang berbeda dengan negara lainnya. Hal ini dapat menimbulkan hambatan dalam sistem internet yang tersedia. Semakin pelosok wilayah di Indonesia maka semakin susah pelayanan masyarakat yang dijangkau dan apalagi pelayanan yang bergantung pada sistem elektronik yang bahan bakar utamanya adalah jaringan internet.

Berdasarkan hal tersebut maka muncul pertanyaan tentang perlindungan hukum kreditor dan debitor (para pihak) atas adanya pelayanan hak tanggungan terintegritas secara elektronik. Sebagaimana kita ketahui bahwa perlindungan hukum merupakan hak dari setiap warga negara di Indonesia. Perlindungan hukum harus diwujudkan oleh negara sebagai pemegang kekuasaan dan demi mewujudkan ketertiban umum masyarakat.

Tanah merupakan komponen kehidupan yang paling penting tidak sebagai tempat tinggal manusia akan tetapi tanah juga memiliki peranan penting dalam pemenuhan ekonomi baik masyarakat maupun negara. Dengan tanah masyarakat dapat memberikan manfaat bagi tidak hanya manusia akan tetapi makhluk hidup lainnya. Dari segi ekonomi tanah tidak di ragukan lagi nilainya. Bahwa salah satu manfaat ekonomi dari tanah bahwa tanah dapat dijadikan jaminan suatu pinjaman yakni dengan jaminan kebendaan hak atas tanah.

Hukum jaminan memberikan pengertian tentang dua pihak utama pemeran yaitu kreditor dan debitor. Dalam peraturan Permen ATR/BPN tentang HT *et al* menjelaskan bahwa kreditor adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang piutang sedangkan debitor adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang piutang. Ketika terjadi suatu masalah yang diterapkan kepada kedua pihak maka, negara wajib melindungi dan memberikan perlindungan hukum yang adil dan bermanfaat.

Sebagaimana permasalahan atau kasus yang akan penulis teliti lebih mendalam bahwa terjadi suatu hambatan dalam pelaksanaan pemasangan hak tanggungan elektronik yaitu Kepala Cabang Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Pangkalan Kerinci (kreditor) bahwa di bebaskan hak tanggungan dari pendaftaran secara manual menjadi secara elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Pelalawan pada tahun 2020 menyebabkan banyak kreditur yang terlambat memperbaiki data persyaratan permohonan pendaftaran hak tanggungan.⁶⁰ Terdapat 109 berkas hak tanggungan milik

⁶⁰ <https://journal.fkpt.org/index.php/criminology> diakses tanggal 19 Juni 2026

BRI Cabang Pangkalan Kerinci yang gagal didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pelalawan sehingga mengakibatkan BRI Cabang Pangkalan Kerinci mengalami kerugian, baik dari segi waktu maupun kerugian materi, karena harus melakukan pendaftaran ulang.⁶¹

Dari peristiwa tersebut karena adanya hambatan dalam pelaksanaan hak tanggungan elektronik maka kerugian terjadi pada kreditor dan debitor karena hambatan tersebut. Peristiwa ini harus diselesaikan dan mencari jalan keluar sehingga terwujudnya perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi semua pihak. Pertama bahwa hal ini ditinjau dari hukum dasar adanya perikatan antara kreditor dan debitor. Hak tanggungan yang termasuk dalam jaminan kebendaan merupakan perbuatan hukum yang terjadi dari dua perikatan yaitu pertama adanya perjanjian hutang piutang atau perjanjian kredit antara kreditor dan debitor kedua adanya perjanjian tambahan atau *accessoir* yang dibuat oleh para pihak bertujuan untuk memberikan perlindungan khusus terhadap kreditor ketika terjadi wanprestasi debitor. Ketentuan-ketentuan dasar yang berlaku adalah ketentuan dalam KUH Perdata tentang Perikatan dan Jaminan yang kemudian dikenal dengan adanya jaminan umum dan jaminan khusus.

Hambatan dalam pelaksanaan hak tanggungan elektronik merupakan hal yang dapat mengakibatkan batalnya perlindungan kreditor dari jaminan khusus. Artinya kedudukan dari kreditor preferen akan dipertaruhkan. Bahwa ketika perjanjian kredit

⁶¹ <https://journal.fkpt.org/index.php/criminology> diakses tanggal 19 Juni 2026

telah disahkan dan berlaku maka perlindungan hukum yang diberikan oleh undang-undang telah berlaku pula.

Awal mula terjadi hak tanggungan adalah sepakatnya para pihak membuat perjanjian pokok yaitu perjanjian hutang piutang atau yang dikenal dengan perjanjian kredit. 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.⁶² Sedangkan yang dimaksud dengan perjanjian kredit adalah penawaran yang mengikat pemberi kredit untuk mengadakan suatu perjanjian yang timbal balik (*een bindende offerte tot een wederkerige evereenkomst*) dan sifat timbal balik perjanjian ini terjadi pada saat penerima kredit menyatakan kesediaannya menerima pinjaman itu.

Pendaftaran HT-el dilakukan melalui sistem elektronik mitra kerja yang terhubung dengan sistem HT-el yaitu melalui aplikasi dalam web <https://htel.atrbpn.go.id/>. Pendaftaran yang dilakukan sesuai dengan ketentuan yang tertuang dalam Pasal 9 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik yang menyatakan bahwa :

- a. Kreditur mengajukan permohonan Pelayanan HT-el melalui Sistem HT-el yang disediakan oleh Kementerian;

⁶² Bahsan.M. 2007. *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Cetakan Pertama. Jakarta: PT. RajaGrafindo.Hlm. 76

- b. Dalam hal permohonan Pelayanan HT-el sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pendaftaran Hak Tanggungan atau peralihan Hak Tanggungan, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh PPAT;
- c. Dalam hal permohonan Pelayanan HT-el sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa perubahan nama Kreditur, penghapusan Hak Tanggungan, atau perbaikan data, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh Kreditur;
- d. Persyaratan permohonan Pelayanan HT-el sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan disampaikan dalam bentuk Dokumen Elektronik.

Pendaftaran HT *el* dilakukan melalui sistem elektronik mitra kerja yang terhubung dengan sistem HT *el* yaitu dilakukan melalui sistem elektronik mitra kerja yang terhubung dengan sistem HT *el* yaitu melalui aplikasi dalam web <http://htel.atrbpn.go.id/>. Semua kegiatan pendaftaran elektronik ini dilakukan secara elektronik yaitu dengan menupload syarat-syaratnya yaitu salah satunya mengupload APHB yang telah dibuat oleh PPAT. Dan karena pendafrtan HT *el* ini sangat bergantung dengan suatu jaringan internet atau yang dikendalikan dari jarak jauh oleh Kantor Pertanahan maka hal kerab terjadi kendala yaitu sistem yang terganggu yang menyebabkan gagalnya pendaftaran HT *el*. Oleh karena itu perlindungan hukum yang diberikan kepada peraturan yang berlaku yaitu Pasal 26 Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 yaitu kreditor yang telah melakukan pembayaran biaya PNBP, maka kreditor dapat mengajukan permohonan kembali dan biaya yang telah dibayarkan sebelumnya dapat digunakan untuk penggantian biaya Pelayanan HT *el* dengan ketentuan subjek dan objek pendaftarannya sama.

Adanya hambatan atau gangguan serve ini menjadikan pendaftaran HT el mengalami kegagalan dan harus mengulang kembali pendaftaran tersebut. Gangguan server pusat data dan informasi ATR/BPN dan hal tersebut merupakan kelemahan utama sistem server pusat.⁶³ Sebagaimana dalam Pasal 25 Permen ATR/BPN No.5/2020 apabila terjadi permasalahan pada sistem termasuk dalam keadaan force majeure. Pasal 25 ayat (1) menyatakan bahwa 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 dan Pasal 25 ayat (2) menyatakan bahwa Pembatalan pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberitahukan kepada Kreditur melalui Sistem HT-el, Domisili Elektronik dan/atau media elektronik lainnya. kendala tersebut menimbulkan adanya suatu resiko dan timbulnya implikasi yang menghambat proses penyelesaian pembebanan agunan/jaminan bagi kreditur selaku pemberi kredit kepada debitur sebagai bentuk perlindungan hukum bagi kreditur. Kendala tersebut juga berpengaruh dari segi waktu dan biaya. Akibat yang timbul apabila terjadi kegagalan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan sudah sesuai dengan Permen ATR/BPN No.5/2020. Kegagalan dalam bentuk adanya kendala pada sistem

⁶³ Vera Shafiyah. 2025. *Implikasi Kegagalan Permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan Melalui Sistem Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Terhadap Penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berdasarkan Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah (Studi Kasus Pada PT. Bank Tabungan Negara KC Cilegon)*. Jurnal. Universitas Sultan Ageng Tirtayasa.

dan dibataalkannya pendaftaran tersebut oleh sistem pelayanan HT-el, sehingga menyebabkan sertipikat hak tanggungan tidak terbit.

Kreditur selaku Penerima Hak Tanggungan akan mengalami kesulitan untuk mengeksekusi jaminan dalam bentuk sertipikat hak tanggungan. Berdasarkan kasus yang penulis bahas ini yaitu yang terjadi di Kantor Cabang BRI di Kerinci maka subjek dan objek harus sesuai atau sama dengan pendaftaran sebelumnya. Hal ini akan berpengaruh pada pengembalian PNBPN yang telah dibayarkan. Dan pengembalian dana dari PNBPN ini harus diajukan kepada Kantor Pertanahan setempat kemudian baru bisa digunakan.

Perjanjian kredit merupakan bahasa yang digunakan oleh orang bank pada dasarnya perjanjian kredit adalah perjanjian utang piutang yang mana perjanjian ini merupakan perjanjian pokok yang tunduk pada Buku III KUH Perdata tentang Perjanjian. Dalam Pasal 1754 KUH Perdata menyebutkan pinjam meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belkang ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula. Objek dari perjanjian pinjam meminjam berupa barang-barang yang habis karena pemakaian, uang dapat merupakan objek perjanjian utang piutang, karena termasuk barang yang habis karena pemakaian, uang yang berfungsi sebagai alat tukar akan habis karena dipakai berbelanja.⁶⁴

⁶⁴ Gatot Supramono. 2013. *Perjanjian Utang Piutang*. Cetakan Ke-1. Jakarta: Kencana. Hlm 9-10

Suatu perjanjian baik bernama maupun tidak bernama diatur dalam Buku III KUH Perdata, hukum perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata menganut sistem terbuka dalam arti siapa saja dapat membuat perjanjian baik sudah dikenal maupun perjanjian baru di luar KUH Perdata. Sehubungan dengan itu dalam kaitan dengan sistem terbuka yang dianut maka asas siapa saja atau setiap orang diberikan kebebasan untuk membuat atau mengadakan perjanjian dengan siapa saja bagaimana bentuk dan isinya serta apa yang diperjanjikan dengan siapa perjanjian dimaksud dibuat tidak melawan hukum dan berlawanan dengan kepatutan, kesusilaan, dan ketertiban umum.⁶⁵ Buku III KUH Perdata dalam hukum perjanjian merupakan hukum pelengkap artinya pasal-pasal hukum perjanjian itu boleh disingkirkan manakala dikehendaki oleh para pihak yang membuat suatu perjanjian.

Perjanjian kredit dibuat baik dibawah tangan maupun dengan akta otentik paling tidak harus memuat unsur-unsur tentang *essentialia*, *naturalia*, dan *accidentalia* minimal harus tercantum dalam akta perjanjian. Ada 4 (empat) hal yang tercantum dalam bagian isi :

1. Klausula definisi (*definition*) berisi ketentuan umum atau pengertian umum dari keseluruhan substansi akta, yang berisi antara lain definisi atau batasan-batasan mengenai istilah atau yang dimaksud dengan tindakan hukum tertentu yang ada atau tersebut dalam akta;

⁶⁵ *Ibid.* Hlm. 26

2. Klausula transaksi (*operative language*) ini berisi mengenai rincian atau pertelaan objek yang ditransaksikan dan cara pembayarannya;
3. Klausula spesifik ini berkaitan dengan sifat kekhususan dari akta yang sesuai dengan substansi akta, artinya harus ada penjelasan atau keterangan yang khusus dari akta yang bersangkutan;
4. Klausula ketentuan umum ini merupakan klausula yang umum dan ada pada tiap akta, seperti domisili hukum, tata cara penyelesaian sengketa, pilihan hukum dan pengalihan perjanjian.⁶⁶

Akta sebagai salah satu bukti tertulis baik otentik maupun di bawah tangan memiliki nilai pembuktian yang berbeda. Hal ini dikarenakan pembuatan akta otentik dan di bawah tangan itu berbeda, khususnya pejabat umum yang membuat. Berikut nilai kekuatan pembuktian pada akta :

a. Akta otentik

Kekuatan pembuktian dari akta otentik adalah sempurna artinya tidak memerlukan alat bukti lain sebagai pelengkap hal tersebut berdasarkan Pasal 1870. Selain itu akta otentik juga mempunyai kekuatan pembuktian lahir, formal, material dan mengikat serta sempurna.

Mempunyai kekuatan pembuktian lahir yakni kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahir yaitu apa yang tampak dari lahir seperti akta, dianggap mempunyai kekuatan seperti akta sepanjang tidak terbukti sebaliknya. Mempunyai

⁶⁶ Salim, H.S. 2003. *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm. 128.

kekuatan pembuktian formal yakni kekuatan pembuktian antara para pihak atau pihak dalam akta tersebut, telah benar menyatakan apa yang tertulis dalam akta yang dibuat dan ditandatangani oleh pejabat umum. Mempunyai kekuatan pembuktian material yakni bahwa apa yang diterangkan atau apa yang ditulis dalam akta tersebut benar-benar telah terjadi, jadi secara material artinya isi dalam akta tersebut adalah benar. Mempunyai kekuatan pembuktian mengikat yakni mungkin isi surat autentik tersebut menyangkut pihak ketiga, maka apa yang disebut oleh para pihak atau seseorang (formal) dan isi akta tersebut (material) mempunyai kekuatan pembuktian ke luar. Sempurna artinya tidak memerlukan alat bukti lain sebagai pelengkap.⁶⁷

b. Akta di Bawah Tangan

Mengenai kekuatan pembuktian akta di bawah tangan yaitu apabila tanda tangan di dalam akta tersebut diakui kebenarannya oleh pihak-pihak yang menandatangani, maka akta tersebut disebut “akta di bawah tangan yang diakui”. Pada saat itu akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian lahir, pembuktian material dan formal (bahwa pihak yang tertera menyatakan demikian). Akta di bawah tangan yang diakui dalam kekuatan pembuktian hampir sama dengan akta otentik, bedanya pada kekuatan bukti ke luar, yang tidak dimiliki oleh akta di bawah tangan. Sebagaimana Pasal 1875 menyatakan bahwa suatu tulisan di bawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undang-undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli

⁶⁷ Sasangka, H. *Op.Cit.* Hlm. 54-55.

warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta dari otentik.

Pembahasan tersebut bermaksud untuk menjelaskan bahwa ketentuan dari Buku III KUH Perdata adalah menganut sistem terbuka yang mana dalam Pasal 1338 KUH Perdata merupakan pondasi dasar setiap orang bebas melakukan segala perbuatan untuk mengadakan suatu perjanjian atau kontrak, asas tersebut melahirkan berbagai bentuk aneka perjanjian. Yaitu semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Walaupun begitu kontrak yang dilahirkan tetap harus mengindahkan Pasal 1337 yaitu suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

Ketika suatu perjanjian kredit atau hutang piutang dibuat maka ketentuan lainnya adalah mengenai harta si debitor yang akan menjadi jaminan kreditor atas hutang piutang yang diberikan. Pasal 1131 menyebutkan bahwa segala kebendaan si berutang (debitor) baik yang bergerak maupun yang tak bergerak baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Pasal tersebut merupakan pasal yang menjelaskan tentang jaminan umum bagi kreditor atas harta benda debitor, lahirnya ketentuan Pasal 1131 ini di karenakan terjadinya suatu perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit atau perjanjian utang piutang atau perjanjian pinjam meminjam. Pasal 1131 ini merupakan pasal yang memberikan perlindungan ketika seorang debitor terbukti melakukan suatu ingkar janji atau wanprestasi yang mana kewajiban debitor tidak dipenuhi dan terjadi gagal bayar

atas pinjaman yang dilakukan kepada kreditor sehingga ketentuan Pasal 1131 berlaku untuk kreditor.

Konsekuensi dari dibuatnya perjanjian kredit ini adalah kreditor mempunyai kedudukan yang sama dengan kreditor lainnya bila terdapat beberapa kreditor ataupun semua harta kekayaan milik dari debitor menjadi jaminan bagi kreditor bilamana terjadi wanprestasi atau ingkar janji dari debitor. Jika terjadi lelang karena adanya wanprestasi debitor maka hak dari kreditor konkuren sama dengan kreditor lainnya yang tidak diikat dengan perjanjian tambahan lainnya guna mengamankan posisi kreditor bilamana terjadi lelang. Apabila seorang penyalur dana pinjaman hanya mengandalkan jaminan umum dalam Pasal 1131, tidak terkecuali bank, berarti kreditor hanya mengutamakan pada aspek kepercayaan tanpa adanya agunan.

Pasal 1132 menyatakan bahwa kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang, itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan. Pembagian hasil lelang itu diperebutkan, satu sama lain para pemilik tagihan saling berkonkurensi, sehingga mereka ini lalu disebut sebagai kreditor konkuren.

Apabila bank atau penyalur dana lainnya hanya mengandalkan jaminan umum dalam Pasal 1131, berarti kreditor hanya mengutamakan pada aspek kepercayaan tanpa meminta agunan. Sehingga nanti di belakang hari ternyata debitor wanprestasi, maka demi memperoleh kembali dananya, pihak kreditor harus bersusah payah bergelut

dengan proses gugat gugat yang memakan waktu panjang dan biaya besar, bahkan juga harus berebut dengan kreditor-kreditor konkuren lainnya.

Pasal 1131 adalah pasal yang dijanjikan negara untuk memberikan perlindungan atau jaminan kepada kreditor ketika kedua pihak melakukan perjanjian pinjaman. Perlindungan ini otomatis akan diberikan melalui undang-undang yang mengikat dan tidak dapat di sangkal. Dengan posisi sebagai kreditor konkuren guna menutup tagihannya berarti yang bersangkutan harus bersaing dengan sesama kreditor konkuren lainnya dalam rangka memperebutkan hasil lelang seluruh harta debitor yang cedera janji, setelah kesemuanya itu diproses sesuai aturan yang ada.

Persaingan dalam usaha mendapatkan pelunasan piutang terhadap hasil lelang harta debitor atas dasar Pasal 1131, potensial kreditor konkuren mungkin saja hanya memperoleh sebagian tagihannya, mungkin saja hanya memperoleh sebagian tagihannya, dikarenakan jumlah utang debitor ternyata jauh lebih besar dari hasil lelang. Terang saja posisi sebagai kreditor konkuren itu sangat rawan. Inilah satu konsekwensi kreditor konkuren yang hanya memiliki hak pribadi, dan hanya dibentengi oleh jaminan umum dalam Pasal 1131 jo 1132, sehingga piutangnya tidak mempunyai sifat mendahulu dalam pelunasannya. Semua piutang dianggap sama kedudukannya tanpa ada yang diutamakan.⁶⁸

Untuk membentengi atau memberikan perlindungan lebih atau ganda dalam membuat suatu perjanjian piutang yaitu dengan menambah perjanjian tambahan atau

⁶⁸ Isnaeni. *Op. Cit.* Hlm. 115-118

accessoir yang mana dengan tujuan memberikan hak mendahului dari kreditor-kreditor lainnya atau memberikan hak mendahulu dari tagihan pelunasan piutang. Posisi kreditor ini mengakibatkan kreditor pemegang hak jaminan kebendaan digolongkan sebagai kreditor preferen. Kreditor preferen yang punya hak mendahulu untuk urusan pelunasan piutang yang dimilikinya, mejadikan bank mmeperoleh kedudukan yang aman dari hiruk pikuknya persaingan antara para penagih lainnya.

Syarat untuk mendapatkan posisi preferen ini adalah melalui perjanjian karena membutuhkan adanya kesepakatan antara debitor dan kreditor untuk menyetujui benda tertentu guna dijadikan agunan sebagai jaminan khusus atas sejumlah utang tertentu. Benda tertentu yang disepakati kreditor, merupakan benda bergerak, maka dibuatlah perjanjian jaminan gadai dan bilamana yang diberikan dan disepakati benda milik debitor itu berupa benda tidak bergerak maka dibuatlah perjanjian jaminan hipotek.

Mana kala yang dibuat oleh debitor adalah benda tidak bergerak miliknya demi menjamin sejumlah utang tertentu yang diperlukannya, dan pihak kreditor menyetujuinya, maka dibuatlah perjanjian jaminan kebendaan berupa perjanjian jaminan hipotek untuk mendukung perjanjian pokok. Dengan adanya perjanjian kredit selaku perjanjian pokok yang berpotensi sebagai perjanjian obligatoir, lalu didukung dengan perjanjian kebendaan, sehingga akibatnya kreditor akan memiliki dua macam hak yaitu hak tagih (piutang) dan hak hipotek. Piutang yang termasuk golongan hak pribadi untuk kemudian didukung oleh hak hipotek selaku hak jaminan kebendaan, maka piutang bank yang bersangkutan akan berposisi sebagai piutang istimewa

sebagaimana Pasal 1133 yaitu untuk mendahulukan di antara orang-orang berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai dan dari hipotek.

Dikarenakan piutang tersebut dikwalifikasi sebagai piutang istimewa berarti ada preferensi yang melekat padanya, sehingga pelunasannya harus lebih didahulukan dari kreditor-kreditor lain. Ciri preferensi atau hak mendahulu ini dapat dilacak secara implisit dalam Pasal 1162 yang pada intinya mengutarakan bahwa hipotek adalah suatu hak kebendaan atas benda tidak bergerak, guna mengambil pelunasan atas suatu perikatan. Berarti dalam hipotek ada ciri-ciri unggul hak kebendaan, antara lain ciri preferensi dalam arti pelunasan piutangnya wajib didahulukan karena ada ciri preferensi mengakibatkan piutang tersebut termasuk piutang istimewa seperti yang tertera pada Pasal 1133.

Pembuatan perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok yang disusul dengan perjanjian jaminan hipotek selaku perjanjian tambahan, menjadikan pihak bank akan berkedudukan sebagai kreditor preferen di mana piutang yang dimilikinya harus dilunasi terlebih dahulu dari hasil lelang objek hipotek apabila debitornya wanprestasi. Rangkaian kedua jenis perjanjian tersebut, yakni perjanjian kredit dan perjanjian istimewa maka terlihat jelas bahwa piutang istimewa itu lahir dari perjanjian. Jaminan utang kebendaan mempunyai banyak kelebihan secara hukum antara lain:

- 1) Jaminan utang kebendaan pada prinsipnya mempunyai hak prioritas yakni mendapat prioritas pertama atas hasil eksekusi barang jaminan untuk pembayaran utang terlebih dahulu sebelum utang-utang lain;

- 2) Eksekusinya mudah, jaminan utang dengan hak jaminan tidak seperti eksekusi biasa, yang harus menempuh jalur pengadilan melalui proses gugatan biasa yang panjang dan lama, bahkan dalam hal-hal tertentu, barang objek jaminan utang dapat dieksekusi sendiri (*parate eksekusi*) oleh pemegang jaminan tersebut tanpa perlu ikut campur tangan pengadilan sama sekali;
- 3) Mempunyai prinsip keterbukaan, suatu jaminan kebendaan harus didaftarkan ke tempat-tempat pendaftaran yang ditunjuk, sehingga eksekusi jaminan utang dapat diketahui publik selain itu eksekusi hak tanggungan pada prinsipnya juga dilakukan secara terbuka untuk umum (melalui pelelangan umum);
- 4) Mempunyai prinsip formalistik, suatu jaminan kebendaan harus dilakukan mengikuti prosedur formal tertentu, yakni keharusan pembuatan akta jaminan, keharusan pencatatan, keharusan dibuat akta dan didaftarkan di hadapan pejabat tertentu, serta penggunaan instrumen ataupun klausul yang baku, sehingga proses pelaksanaan jaminan kebendaan menjadi lebih tertib;
- 5) Berlaku prinsip hak kebendaan yaitu hak jaminan utang tetap eksis ke tangan siapapun benda objek jaminan utang tersebut beralih atau dialihkan.⁶⁹

Adanya perjanjian jaminan kebendaan akan membuat posisi kreditor lebih diuntungkan daripada hanya mengandalkan jaminan umum Pasal 1131 saja. Akan tetapi perjanjian kebendaan ini tidak serta merta menjadikan barang jaminan tersebut adalah milik kreditor sepenuhnya sehingga kreditor leluasa berkuasa atas barang jaminan

⁶⁹ Munir Fuandy. *Op. Cit.* Hlm. 41-42

tersebut. Perjanjian kebendaan hanya memberikan hak mendahului ketika terjadi pailit atau wanprestasi yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak dari kreditor atau pembayaran angsuran kredit. Objek yang dijaminakan kemudian akan dilelang sesuai aturan hukum yang berlaku dengan hak utama adalah pemenuhan pembayaran dari kreditor preferen.

Berdasarkan kasus yang penulis uraian mengenai perlindungan hukum kreditor dan debitor ketika adanya hambatan dalam hal pemasangan hak tanggungan secara elektronik ini maka tentunya para pihak bank dan nasabah atau kreditor dan debitor telah melakukan pembuatan perjanjian kredit dan perjanjian kebendaan yaitu hak tanggungan atas tanah. Sebagaimana penjelasan penulis mengenai eksistensi dari dibuatkan perjanjian kredit yang tunduk pada Buku III KHU Perdata maka tentunya kreditor dalam hal ini adalah Cabang Bank Rakyat Indonesia (BRI) di Kerinci dan Nasabah tunduk pada ketentuan yang diciptakan undang-undang yaitu Pasal 1131 tentang jaminan umum yang mana semua harta benda nasabah menjadi jaminan ketika nasabah tidak dapat menjalankan kewajibannya. Kemudian daripada itu perjanjian jaminan kebendaan yaitu hak tanggungan atas tanah merupakan jaminan kedua yang dimiliki kreditor yaitu Cabang Bank Rakyat Indonesia (BRI) di Kerinci yang membuatnya menjadi kreditor preferen atau didahulukan atas barang jaminan ketika terjadi lelang.

Jaminan kebendaan hak tanggungan atas tanah diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang mana dalam Pasal 10 ayat (1) menjelaskan 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. Dan selanjutnya setelah perjanjian-perjanjian tersebut telah dibuat maka dilakukan pendaftaran yaitu pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan dan setelah itu sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perjanjian pemberian hak tanggungan, masalah paksaan, meskipun bukan tidak mungkin terjadi, terutama jika hak tanggungan diberikan oleh seorang pihak ketiga, yang bukan debitor, namun dengan memerhatikan dan mempertimbangkan bahwa pemberian hak tanggungan ini adalah sesuatu yang *accessoir* yang merupakan ikutan terhadap suatu perikatan pokok yang telah ada sebelumnya, dan bahwa tujuan pemberian hak tanggungan ini adalah dalam rangka pemenuhan suatu perikatan pokok tersebut (secara mendahului) tidak pada tempatnya bahwa seorang debitor yang telah memberikan hak tanggungan menyatakan bahwa dirinya telah dipaksa untuk memberikan hak tanggungan. Dengan atau tanpa hak tanggungan, seorang debitor tetap berkewajiban untuk memenuhi kewajibannya, melaksanakan prestasinya, atau membayar utangnya. Pemberian hak tanggungan hanya sebagai suatu bentuk

kemudahan yang diberikan dalam Pasal 1133 dan 1134 terhadap ketentuan Pasal 1131 dan 1132.⁷⁰

Kembali pada permasalahan yang terjadi dalam Cabang Bank Rakyat Indonesia (BRI) di Kerinci bahwa hambatan pemasangan hak tanggungan yang mengakibatkan terjadinya kerugian kepada kreditor sebab tertundanya pemasangan hak tanggungan sampai kemungkinan adanya pembatalan hak tanggungan. Bahwa dalam kasus ini telah berlaku hak tanggungan elektronik yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik. Permasalahan yang muncul karena peraturan ini tergolong peraturan baru sehingga sumber daya manusia belum terbiasa mengoperasikan sistem dan pula sistem elektronik ini sangat tergantung pada jaringan internet yang mana hak tanggungan secara elektronik ini diterapkan di wilayah-wilayah seluruh Indonesia baik kota maupun pelosok wilayah Indonesia.

Permasalahan yang terjadi bukan karena hapusnya hak tanggungan sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 18 ayat (1) UUHT yaitu karena :

- a) Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;
- b) Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;
- c) Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan;

⁷⁰ Kartini Muljadi. *Op.Cit.* Hlm. 48-49

d) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Akan tetapi hak tanggungan belum terpasang atau pelaksanaan belum terlaksana karena hambatan sistem dari Kantor Pertanahan. Hal ini menimbulkan kerugian baik kreditor maupun debitor dan analisis bilamana karena permasalahan tersebut mengakibatkan batalnya perjanjian hak tanggungan maka yang terjadi adalah kreditor hanya memiliki jaminan umum saja atau menjadi konkuren. Sebab perjanjian hanya dibuat kepada perjanjian kredit semata.

Cabang Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Pangkalan Kerinci bahwa peralihan pendaftaran hak tanggungan dari pendaftaran secara manual menjadi secara elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Pelalawan pada tahun 2020 menyebabkan banyak kreditor yang terlambat memperbaiki data persyaratan permohonan pendaftaran hak tanggungan. Terdapat 109 berkas hak tanggungan milik BRI Cabang Pangkalan Kerinci yang gagal didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pelalawan sehingga mengakibatkan BRI Cabang Pangkalan Kerinci mengalami kerugian, baik dari segi waktu maupun kerugian materi, karena harus melakukan pendaftaran ulang.⁷¹ Sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 13 ayat (5) UUHT bahwa hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan dan tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

⁷¹ <https://journal.fkpt.org/index.php/criminology> diakses tanggal 19 Juni 2026

Bahwa sebagaimana asas dalam hak tanggungan yang mewajibkan adanya publisitas untuk kepentingan pihak ketiga bahwa tanah tersebut telah dipasang hak tanggungan. Bilamana tanah yang dijadikan jaminan ini tidak dipasang hak tanggungan maka hal ini sama saja tidak memberikan perlindungan jaminan khusus kepada kreditor melainkan kreditor hanya menjadi konkuren karena jaminan umum saja. Dan sertifikat tanah yang dijaminakan belum sama sekali terpasang.

Sebagaimana penjelasan dalam penjelasan umum Pasal 4 ayat (1) angka 5 UUHT yaitu dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan objek hak tanggungan adalah Hak tersebut sesuai ketentuannya yang berlaku wajib didaftarkan dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (preferen) yang diberikan kepada kreditor pemegang hak tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas). Oleh karena itu sistem yang ditunjukkan oleh pelaksana yaitu Kantor Pertanahan ini menjadi begitu penting guna kelancaran pemasangan hak tanggungan elektronik.

Bilamana terjadi kendala maupun hambatan dalam pemasangan hak tanggungan secara elektronik ini yang menyebabkan tertundanya atau bahkan batalnya kreditor mendapatkan hak mendahului atau kreditor preferen yaitu pihak Cabang Kantor Bank Republik Indonesia (BRI) di Kerinci. Dan disisi lain kerugian dari debitor adalah kepastian hukum mengenai kedudukan harta kekayaan dari si debitor yaitu dijadikan jaminan umum sebagaimana 1131 ataupun jaminan khusus 1132 sebab debitor telah

bersedia memberikan sertipikat hak tanggungan kepada kreditor sebagai jaminan hak tanggungan. Maka hal ini menjadi perhatian penulis untuk menganalisa tentang perlindungan hukum kreditor maupun debitor ketika terjadi hambatan atau masalah saat pemasangan hak tanggungan elektronik. Dari penelitian penulis dan uraian di atas bahwa perlindungan hukum yang diberikan adalah berdasarkan ketentuan Pasal 1131 bahwa kreditor mendapatkan jaminan umum yaitu yang mana semua harta kekayaan dari debitor baik yang ada maupun akan datang menjadi jaminan bagi kreditor yaitu Cabang Kantor Bank Rakyat Indonesia (BRI) yaitu menjadi kreditor konkuren yang mana kedudukan dari kreditor ini sama dengan kreditor lainnya. Kenapa demikian bahwa kembali pada perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit antara nasabah dan Cabang Bank BRI di Kerinci yang melahirkan ketentuan 1131 yaitu jaminan umum.

Perjanjian kredit adalah sebagai perisai pokok atau utama ketika perjanjian jaminan kebendaan yaitu hak tanggungan atau perisai kedua ini batal atau berakhir maka perisai pertama yaitu perjanjian kredit ini masih melekat atau berlaku bagi kreditor dan debitor. Dan inilah keuntungan dari perjanjian jaminan kebendaan ketika terjadi wanprestasi maupun keadaan yang tidak diinginkan seperti *force majeure* yang mengakibatkan posisi perisai kedua jaminan kebendaan ini terganggu.

Perlindungan hukum sebagaimana yang diberikan oleh ketentuan Pasal 1131 yaitu kreditor berposisi sebagai kreditor konkuren atau sama jenjang dengan kreditor lainnya ini tidak hanya berlaku dalam permasalahan yang penulis uraikan ini akan tetapi berlaku ketika barang jaminan kebendaan yang diberikan ini nilainya tidak lebih atau lebih rendah dari nilai piutang yang diberikan kepada debitor. Misalnya tiba-tiba tanah

yang dijaminakan turun nilai ekonominya yang dikarenakan kondisi sekitar secara tiba-tiba yang menyebabkan nilai ekonomi tanah menjadi turun (letak tanah sangat bergantung pada nilai ekonomi). Ketika terjadi wnaprestasi maupun pailit dan terjadi lelang kemudian hasil lelang ternyata tanah tersebut jatuh nilai rupaih sehingga pembayaran piutang dari bebitur berkurang maka otomatis kembali pada perisai pertama yaitu harta kekayaan lainnya dari si debitor yang akan melengkapi atau melunasi piutang dari debitor tersebut dan posisi ini kreditor kembali pada posisi konkuren dan tentunya membutuhkan waktu yang lama dan proses yang panjang untuk mengajukan gugat mengugat.

Sedangkan sebagai perlindungan hukum debitor adalah kepastian hukum dari perjanjian yang telah dibuat adalah perjanjian kredit mengenai hutang piutang yang mengakibatkan posisi dari harta kekayaan dari debitor menjadi jaminan umum bagi kreditor yaitu Cabang Bank BRI di Kerinci sedangkan mengenai tertundanya pemasangan hak tanggungan berdasarkan Penjelasan UUHT angka 7 menjelaskan bahwa dalam memberikan hak tanggungan, pemberian hak tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT, jika karena sesuatu sebab tidak hadir sendiri, ia wajib menunjukan pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta otenti. Pembuatan SKMHT selian kepada notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan. Pada saat pembuatan SKMHT dan Akta Pemberian Hak Tanggungan harus sudah ada keyakinan pada notaris atau PPAT yang bersangkutan bahwa

pemberian Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian hak tanggungan itu didaftar.

Berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri ATR/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu, Pasal 2 yaitu surat kuasa membebankan hak tanggungan untuk menjamin pelunasan kredit/pembiayaan/pinjaman berlaku sampai dengan berakhirnya perjanjian pokok dan Pasal 3 menjelaskan bahwa surat kuasa membebankan hak tanggungan yang berlaku sampai 3 (tiga) bulan, terhadap hak atas tanah yang sertifikatnya sedang dalam masa pengurusan.

Adanya ketentuan mengenai SKMHT tersebut menyediakan waktu untuk kreditor maupun PPAT dalam mendaftarkan hak tanggungan di Kantor Pertanahan setempat sehingga pelaksanaan pemasangan hak tanggungan secara elektronik masih dapat dilakukan walaupun membutuhkan waktu karena masih dalam masa penyesuaian. SKMHT ini adalah bentuk dari perlindungan hukum yang diberikan untuk mengamankan posisi dari perjanjian khusus atau preferen tetap berlangsung dan berlaku untuk kepentingan bersama dan terwujudnya tujuan pembangunan ekonomi negara melalui pinjaman-pinjaman kredit oleh masyarakat.

B. Antisipasi atau Pengamanan Sistem dalam Pelayanan Hak Tanggungan yang Terintegrasi Secara Elektronik

Berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah dan mengenai hak tanggungan elektronik yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik, peraturan umum mengenai hak tanggungan adalah terdapat pada Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah sedangkan ketentuan mengenai hak tanggungan elektronik atau HT *el* adalah mengenai pelaksanaan atau pemasangan hak tanggungan yang dilakukan secara elektronik melalui sistem yang disedia oleh Kantor Pertanahan. Tujuan dari diadakanya hak tanggungan secara elektronik ini adalah untuk mempermudah masyarakat dalam melakukan pendaftaran hak tanggungan secara efisien dan efektif.

Penerapan sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) yang menggantikan proses konvensional berbasis kertas menjadi layanan digital penuh. Transformasi ini didorong oleh kebutuhan efisiensi, transparansi, dan percepatan layanan publik di bidang pertanahan, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Permen ini diterbitkan atas dasar cita-cita Pemerintah Indonesia dalam penerapannya untuk meningkatkan pembangunan

nasional bertitik berat pada bidang ekonomi, dalam hal tersebut dibutuhkan penyediaan dana yang cukup, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan kuat, mampu memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, mendukung kegiatan bisnis, efektif dan efisien. Melalui HT *el* proses pendaftaran, perubahan, pengalihan, hingga penghapusan hak tanggungan dapat dilakukan secara elektronik, menggantikan sistem manual yang memerlukan banyak dokumen fisik dan waktu yang lama. Manfaat dari HT *el* ini antara lain:

- 1) Membantu mengurangi potensi korupsi dan pengutan liar yang kerap terjadi pada sistem manual;
- 2) Memperkuat basis data pertanahan yang akurat dan terintegrasi;
- 3) Mengimplementasikan transformasi digital di sektor publik;
- 4) Menjamin akurasi penerimaan informasi terhadap pihak yang berhak dan sah serta menghindari pengungkapan yang tidak sah.⁷²

Kemajuan kehidupan masyarakat dan kehidupan teknologi saat ini tidak dapat dihindari dan di zaman digitalisasi ini masyarakat di minta waspada atas pemalsuan-pemalsuan yang dengan mudah dilakukan terutama pemalsuan surat-surat atau dokumen-dokumen yang berbentuk digital yang dapat diakses masyarakat umum. Begitu juga yang kemungkinan yang akan terjadi dalam penerapan atau pelaksanaan HT *el* ini karena segala kegiatan dilakukan secara online melalui sistem yang disediakan.

⁷² <https://kab-bogor.atrbpn.go.id/infografis/apakah-sobat-tahu-apa-itu-hak-tanggungan-elektronik-atau-yang-sering-dikenal-sebagai-ht-el> diakses tanggal 20 Juni 2026

Pasal 9 dan 10 Permen ATR/BPN tentang HT *el* menjelaskan tentang Mekanisme Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yaitu :

- 1) Kreditor mengajukan permohonan pelayanan HT *el* melalui sistem HT *el* yang disediakan oleh kementerian;
- 2) Dalam hal pendaftaran hak tanggungan atau peralihan hak tanggungan, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh PPAT;
- 3) Dalam hal permohonan pelayanan HT *el* sebagaimana dimaksud berupa perubahan nama kreditor, penghapusan hak tanggungan atau perbaikan data, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh kreditor;
- 4) Persyaratan permohonan pelayanan HT *el* sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan disampaikan dalam bentuk dokumen elektronik.
- 5) PPAT menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan sistem HT *el*;
- 6) Penyampaian dokumen dilengkapi dengan surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan;
- 7) Seluruh dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud wajib disimpan oleh PPAT.

Bahwa hasil pelayanan HT *el* berupa dokumen elektronik yang diterbitkan oleh sistem HT *el* meliputi :

- 1) Sertipikat HT *el* ;

- 2) Catatan hak tanggungan pada buku tanah hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dan;
- 3) Catatan hak tanggungan pada sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Segala pencatatan hak tanggungan pada sistem HT *el* ini dilakukan secara elektornik begitu juga dengan buku tanah sehingga mengakibatkan terintegrasi secara elektronik. Bahwa perlu diketahui karena segala bentuk yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan adalah surat-surat atau dokumen-dokumen yang berbentuk harus berupa elektronik dan adanya ketentuan yang harus menyimpan warkah fisik adalah PPAT itu sendiri sehingga untuk lembar kedua Akta Pembebanan Hak Tanggungan ini tidak diserahkan kepada Kantor Pertanahan setempat melainkan disimpan oleh PPAT yang membuatnya.

Pada dasarnya pendaftaran dari hak tanggungan secara manual ataupun secara elektronik ini tidak memiliki perbedaan yang menonjol hanya saja pelaksanaannya saat ini segala tindakan dilakukan secara digital melalui sistem sedangkan manual dilakukan dengan mendatangi kantor pertanahan setempat dengan menyerahkan warkah secara fisik di kantor pertanahan setempat untuk disimpan dan dipelihara. Dalam peraturan UUHT diatur mengenai tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan dan hapusnya hak tanggungan. Yang mana dalam pasal 11 menjelaskan tentang isi yang selanjutnya dicantumkan dalam akta pemberian hak tanggungan wajib dicantumkan antara lain :

- 1) Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan;

- 2) Domisili pihak-pihak 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;
- 3) Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin;
- 4) Nilai tanggungan;
- 5) Uraian yang jelas mengenai objek tanggungan.

Pelaksanaan dari pemasangan hak tanggungan secara elektronik ini harus diatur secara baik dan teratur selain membutuhkan jaringan internet yang baik, sumber daya manusia yang melaksanakan sistem juga harus lebih baik dan terlatih sehingga tidak menimbulkan hambatan dan kerugian bagi masyarakat. Selain itu pelaksana dari HT *el* ini memiliki peranan yang penting bagi nasib kreditor atau bank si penyedia dana untuk masyarakat.

Suatu sistem dapat saja memiliki kelemahan dan kendala maupun penyelewengan-penyelewengan dari pihak yang tidak bertanggungjawab seperti adanya pemalsuan surat-surat dan dokumen-dokumen yang dilakukan oleh pihak yang tidak bertanggungjawab. Sehingga penyelenggara harus mempersiapkan hal itu untukantisipasi ataupun penanganan dari serangan-serangan pihak yang tidak bertanggungjawab. Adapun antisipasi dan pengamanan sistem dari pelaksanaan HT *el* ini adalah antara lain:

- 1) Pembentukan C SIRT (*Computer Security Incident Response Team*) untuk memantau, mencegah, dan menanggulangi insiden atau celah keamanan pada sistem;
- 2) Keamanan Data Terenkripsi yaitu sistem HT *el* dirancang agar lebih aman dan mutakhir guna mencegah manipulasi data, dimana seluruh proses verifikasi dan blokir elektronik dilakukan melalui koneksi terintegrasi antar instansi (seperti perbankan dan PPAT);
- 3) Protokol Pemeliharaan (*Meintenance*) jika terjadi down pada server atau gangguan koneksi jaringan, Tim Pusdatin (Pusat Data dan Teknologi Informasi) ATR/BPN akan melakukan pembaruan/pemulihan sistem secara berkala;

Selain itu terdapat petunjuk dalam Pasal 32 UUHT mengenai Petunjuk Tekhnis 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 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 PPAT maupun Bank selaku kreditur untuk dapat berkomunikasi secara langsung kepada pegawai Kantor Pertanahan setempat bagian pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik melalui aplikasi Whsaap 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 PPAT maupun Bank.⁷³

Berdasarkan hasil wawancara penulis bahwa kendala yang diakibatkan sistem saat pendaftaran HT *el* ini hanya berakibat pada soal waktu karen terkadang sistem mengalami down dan tidak dapat dioperasikan sehingga pendaftaran HT *el* ini tertunda dan membuat pekerjaan menjadi membutuhkan waktu dan kerja berlebih. Untuk masalah pencairan dana oleh Bank atau kreditor tidak ada masalah karena kreditor dan debitor telah membuat SKMHT yang memiliki masa berlakunya tergantung pada kredit yang diambil oleh debitor. Debitor akan mendapatkan dana atau piutang dari kreditor atau bank ketika tanda tangan atau kuasa di berikan terhadap SKMHT tersebut. SKMHT ditanda tangani pada tanggal hari tahun itu pula dana diberikan kepada debitor sehingga ini memberikan jaminan bahwa kreditor sewaktu-waktu dapat menggunakan kuasa tersebut untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan di hadapan PPAT dan kemudian di daftarkan hak tanggungan tersebut.⁷⁴ Pada tahap pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada kreditor, Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak Tanggungan itu baru lahir pada saat dibukukannya

⁷³ Rizky Amelya Wirasti. "Pertanggungjawaban Kantor Pertanahan atas Kendala Sistem Pemasangan Hak Tanggungan Elektronik". *Jurnal*. Magister Kenotariatan UII Yogyakarta.

⁷⁴ Wawancara kepada Staff Notaris/PPAT Satrio Adji, S.H.MKn (Notaris dan PPAT Kabupaten Klaten) senior Bapak Fx. Nugroho, S.H.MKn

dalam buku-tanah di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu kepastian mengenai saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi kreditor. Saat tersebut bukan saja menentukan kedudukannya yang diutamakan terhadap kreditor-kreditor yang lain, melainkan juga menentukan peringkatnya dalam hubungannya dengan kreditor-kreditor lain yang juga pemegang Hak Tanggungan, dengan tanah yang sama sebagai jaminannya.

Untuk memperoleh kepastian mengenai saat pendaftarannya, dalam Undang-undang ini ditentukan, bahwa tanggal buku-tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran tersebut secara lengkap oleh Kantor Pertanahan, dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, maka buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya. Dalam rangka memperoleh kepastian mengenai kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan tersebut, ditentukan pula, bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta surat-surat lain yang diperlukan bagi pendaftarannya, wajib dikirimkan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganannya. Demikian pula pelaksanaan kuasa membebaskan Hak Tanggungan yang dimaksudkan di atas ditetapkan batas waktunya, yaitu 1 (satu) bulan untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar dan 3 (tiga) bulan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pemaparan dalam bab sebelumnya dapat ditarik beberapa kesimpulan yaitu :

1. Perlindungan hukum kreditor dan debitor dengan adanya pelayanan hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik berdasarkan adanya hambatan pelaksanaan pendaftaran yang mengakibatkan tertundanya pendaftaran dan pembatalan hak tanggungan adalah perisai pertama yaitu untuk perlindungan karena adanya hambatan atau kendala dalam pendaftaran HT *el* berdasarkan Pasal 26 Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 yaitu kreditor yang telah melakukan pembayaran biaya PNBPN, maka kreditor dapat mengajukan permohonan kembali dan biaya yang telah dibayarkan sebelumnya dapat digunakan untuk penggantian biaya Pelayanan HT *el* dengan ketentuan subjek dan objek pendaftarannya sama, yaitu subjek ialah Kantor Bank BRI Kerinci dan objeknya adalah tanah nasabah Bank BRI Kerinci yang mengalami kendala tersebut. Sedangkan untuk perlindungan hukum bagi debitor atau Nasabah Cabang Bank BRI Kerinci adalah kepastian hukum yang diberikan tidak lain adalah dibuatnya perjanjian kredit yaitu yang tunduk pada Buku III KUH Perdata yang mana debitor dengan perjanjian

kredit ini mendapatkan pinjaman piutang dari Bank atau kreditor dengan tunduk pada jaminan umum yang mengakibatkan hukum bahwa seluruh harta kekayaan milik debitor baik yang ada maupun yang akan datang menjadi jaminan bagi kreditor dan selain itu atas kendala atau hambatan yang terjadi bahwa adanya SKMHT atau surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang memiliki tenggang waktu sebagaimana Permen ATR/BPN sehingga mengakibatkan hukum selama SKMHT tersebut masih berlaku maka pendaftaran hak tanggungan tetap dapat dilakukan walaupun pendafrtan tersebut dilakukan berkali-kali yang disebabkan adanya hambatan atau gangguan pada sistem HT- *el* sehingga jaminan kebendaan (hak tanggungan) yang diinginkan debitor maupun kreditor terwujud.

2. Antisipasi atau pengamanan sistem dalam pelayanan hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik adalah sebagai berikut :
 - a) Pembentukan C SIRT (*Computer Security Incident Response Team*) untuk memantau, mencegah, dan menanggulangi insiden atau celah keamanan pada sistem;
 - b) Keamanan Data Terenkripsi yaitu sistem HT *el* dirancang agar lebih aman dan mutakhir guna mencegah manipulasi data, dimana seluruh proses verifikasi dan blokir elektronik dilakukan melalui koneksi terintegrasi antar instansi (seperti perb akan dan PPAT);
 - c) Protokol Pemeliharaan (*Meintenance*) jika terjadi down pada server atau gangguan koneksi jaringan, Tim Pusdatin (Pusat Data dan Teknologi

Informasi) ATR/BPN akan melakukan pembaruan/pemulihan sistem secara berkala;

- d) Pasal 32 UUHT mengenai 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 Pengawas Pelaksanaan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional berkoordinasi dengan tim di tingkat Kementerian

B. Saran

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

1. Kementrian ART/BPN diharapkan meningkatkan lagi pelayanan dalam bidang elektronik seperti pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik sehingga pelayanan dapat terwujud dengan baik, efisien dan efektif. Selain itu juga pendaftaran hak tanggungan hendaknya membutuhkan waktu lebih lama tidak hanya 5 (lima) hari kerja karena hal ini menyusahkan bagi kreditor bank maupun PPAT yang hanya dapat mengakses situs Mitra yang telah disediakan sehingga pendaftaran hak tanggungan dapat leluasa di lakukan tanpa terbentur waktu yang singkat;
2. Kreditor dan PPAT diharapkan dapat memahami pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik dengan cara aktif berkomunikasi dengan pihak Kantor Pertanahan setempat dan juga untuk sumber daya manusia dalam Kantor

Pertanahan segera memperbaiki sistem bilamana terdapat gangguan sistem maupun dugaan pemalsuan surat-surat atau dokumen-dokumen dan tidak hanya pihak PPAT saja yang harus bertanggungjawab.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Kartini Muljadi dan Gunawa Widjaja. 2005. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*. Cetakan Pertama. Jakarta: Kencana.
- Isnaeni. M. 2017. *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*. Cetakan III. Yogyakarta : LaksBang Pressindo.
- Bahsan, M. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Edisi Pertama (Jakarta : PT. Rajagrafindo Persada . 2007)
- Mertokusumo, S. 2010. *Mengenal Hukum*. Edisi Revisi. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka.
- Subekti, R. 1996. *Hukum Perjanjian*. Cetakan XVI. Jakarta: PT. Intermasa.
- Satrio, 1992. *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*. Cetakan Pertama. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Khairandy, R. 2016. *Perjanjian Jual Beli*. Cetakan Pertama. Yogyakarta: UII Press.
- Winahyu Erwiningsih dan Fakhriyasa Zalili. 2019. *Hukum Agraria Dasar-Dasar dan Penerapannya Di Bidang Pertanahan*. Cetakan Pertama. Yogyakarta: UII Press.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2005. *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak Tanggungan*. Cetakan Pertama. Jakarta: Kencana
- Amiruddin dan Asikin, Z. 2016. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Syamsudin, M. 2021. *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*. Edisi Pertama. Jakarta: Kencana.
- Munir, F. 2018. *Metode Riset Hukum Pendekatan Teori dan Konsep*. Depok: Rajawali Pers.
- Riky Rustam. 2017. *Hukum Jaminan*. Cetakan Pertama. Yogyakarta: UII Press.
- Racmadi Usman. 2008. *Hukum Jaminan Kebendaan*. Cetakan Pertama. Jakarta: Sinar Grafika.
- J. Satrio. 2007. *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- M.Bahsan.2012. *Hukum Jaminan dan jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Cetakan Pertama. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

- Thomas Suyatno.1995. *Dasar-dasar Perkreditan*. Edisi Keempat. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Bahsan.2007. M. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Edisi Pertama. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada.
- M. Khoidin. 2017. *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*. Cetakan kedua. Surabaya: Laksbang Yustitia Surabaya.
- Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati. 2018. *Hukum Jaminan Di Indonesia: Kajian Berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah*. Cetakan pertama. Depok: PT. Rajagrafindo Persada.
- Bahsan.M. 2007. *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Cetakan Pertama. Jakarta: PT. RajaGrafindo.
- Gatot Supramono. 2013. *Perjanjian Utang Piutang*. Cetakan Ke-1. Jakarta: Kencana.
- Salim, H.S. 2003. *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
- Undang-undang Pokok Hukum Agraria;
- Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah;
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik;
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.

Tesis/Jurnal

- Muhammad Kurniawan, Hambatan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Online Oleh Badan Pertanahan Nasional. *Jurnal*. Sekolah Tinggi Ekonomi dan Bisnis Syariah (STEBIS) Indo Global Mandiri. Universitas PGRI Palembang.
- Penelitian Nora Hilma, 2023.“ Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Perorangan dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik”*Tesis*. Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.
- Sri Wahyuni Yusuf,2023. “Kedudukan Roya Hak Tanggungan Elektronik Terkait Pelunasan Utang oleh Pihak Ketiga”. *Tesis*. Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makasar.
- Agus Krisna, 2021.“Analisis Yuridis Pendaftaran Hak Tanggungan Guna Kepastian Hukum Penyelesaian Kredit Bermasalah (studi kasus pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar-Riau)”. *Tesis*. Fakultas Hukum Magister Hukum Bisnis Universitas Islam Riau Pekanbaru
- Ayu Pertiwi,2022.”Analisis Hukum Terhadap Keterlambatan Kelengkapan Berkas pada Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik” *Tesis*. Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makasar

- Muhammad Waffy,2023. “Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik menurut Perundang-undangan di Indonesia”. *Tesis*. Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Jambi.
- Rizky Amelya Wirasti,2021. “ Kendala dalam Pemasangan HT Elektronik Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik”. *Tesis*. Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.
- Fildzah Dzikrina Istighfasi,2024.” Analisis Alasan Penolakan Permohonan dan Pembatalan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung”. *Tesis*. Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta.
- Ronggur Sitompul,2019 “ Hapusnya Hak Tanggungan Di Atas Hak Milik yang Jatuh Kepada Negara karena Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum”. *Tesis*. Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya.
- Syalwi Afrianti, “Kewajiban Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Berdasarkan Undang-undang Hak Tanggungan”. *Tesis*. Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makasar
- Arie Widyantoro,2022. “Implementasi Eksekusi Hak Tanggungan Pada Bank Syariah Indonesia Banjarnegara”. *Tesis*. Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Internet

<https://repository.unilak.ac.id/4868/>
<https://journal.fkpt.org/index.php/criminology>
<https://kab-bogor.atrbpn.go.id/infografis/apakah-sobat-tahu-apa-itu-hak-tanggungan-elektronik-atau-yang-sering-dikenal-sebagai-ht-el>
<https://journal.fkpt.org/index.php/criminology>
<https://pa-purwodadi.go.id/index.php/26-halaman-depan/artikel/358-peran-hakim-dalam-mewujudkan-asas-keadilan-kepastian-hukum-dan-kemanfaatan-putusan>
<https://jdih.sukoharjokab.go.id/berita/detail/pengertian-perlindungan-hukum-dan-cara-memperolehnya>