

**ASPEK HUKUM PENYELENGGARAAN HAK
TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA
ELEKTRONIK YANG DISELENGGARAKAN OLEH
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LANGKAT**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

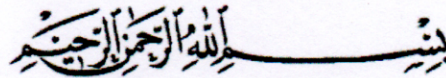
Oleh:

**NUR ANNISA RAHMI ZEBUA
NPM.1606200023**



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2020**



BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Senin, tanggal 26 Oktober 2020, Jam 08,30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : NUR ANNISA RAHMI ZEBUA
NPM : 1606200023
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ASPEK HUKUM PENYELENGGARAAN HAK TANGGUNGAN TERINTREGASI SECARA ELEKTRONIK YANG DISELENGGARAKAN OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LANGKAT

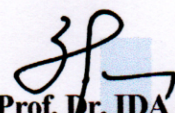
Dinyatakan : (A-) Lulus Yudisium dengan predikat Sangat Baik
() Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang
() Tidak Lulus

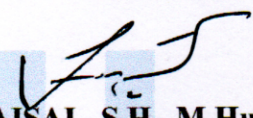
Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam BAGIAN HUKUM PERDATA.

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris


Assoc. Prof. Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIDN: 0003036001

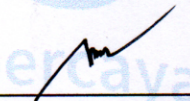
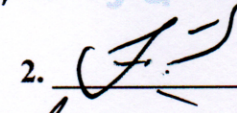
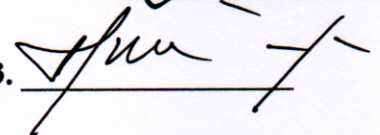

FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN: 0122087502

ANGGOTA PENGUJI:

1. Dr. AHMAD FAUZI, S.H., M.Kn

2. FAISAL, S.H., M.Hum.

3. Assoc. Prof. Dr. H. SURYA PERDANA, S.H., M.Hum.

1. 
2. 
3. 



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Strata I bagi:

NAMA : NUR ANNISA RAHMI ZEBUA
NPM : 1606200023
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ASPEK HUKUM PENYELENGGARAAN HAK TANGGUNGAN TERINTREGASI SECARA ELEKTRONIK YANG DISELENGGARAKAN OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LANGKAT
PENDAFTARAN : Tanggal 20 Oktober 2020

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Komprehensif, penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
Dekan Fakultas Hukum

Pembimbing

Assoc. Prof. Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIDN: 0003036001

Assoc. Prof. Dr. H. SURYA PERDANA, S.H., M.Hum.
NIDN: 0011066204

Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsuac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : NUR ANNISA RAHMI ZEBUA
NPM : 1606200023
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ASPEK HUKUM PENYELENGGARAAN HAK TANGGUNGAN TERINTREGASI SECARA ELEKTRONIK YANG DISELENGARAKAN OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LANGKAT

**Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian Skripsi**

Medan, 03 September 2020

Pembimbing

Assoc. Prof. Dr. H. SURYA PERDANA, S.H., M.Hum.

NIDN: 0011066204

UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : Nur Annisa Rahmi Zebua

NPM : 1606200023

Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Bagian : Hukum Perdata

Judul Skripsi : **Aspek Hukum Penyelenggaraan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Yang Diselenggarakan Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat**

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sebagai sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, 25 Juli 2020

Saya yang menyatakan,



NUR ANNISA RAHMI ZEBUA
NPM.1606200023

ABSTRAK

ASPEK HUKUM PENYELENGGARAAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK YANG DISELENGGARAKAN OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LANGKAT

NUR ANNISA RAHMI ZEBUA
1606200023

Pada tahun 2019 Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional meluncurkan Sistem Administrasi Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik atau secara *Online*. Hal tersebut dibuktikan dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Pada tanggal 8 April 2020 telah diundangkan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, sehingga Permen ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 diatas dicabut. Berdasar Permen ATR/BPN tersebut, sejak tanggal 8 Juli 2020 serentak dilaksanakan di seluruh Kantor Pertanahan yang ada di Indonesia dalam rangka meningkatkan pelayanan kepada masyarakat yang memerlukan jasa hukum di bidang hak tanggungan. Adapun rumusan masalahnya adalah bagaimana mekanisme penyelenggaraan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik, bagaimana akibat hukum penyelenggaraan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik, serta bagaimanakah hambatan-hambatan yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat dalam penyelenggaraan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik dan solusinya.

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris, yang bersifat deskriptif analitis. Sumber data yang digunakan adalah data primer, sekunder, dan tersier. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi pustaka (*library research*) kemudian melakukan wawancara di Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat. Analisis data pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif.

Pendaftaran hak tanggungan secara elektronik memiliki mekanisme yang berbeda dengan pendaftaran secara manual seperti yang selama ini dijalankan. PPAT sebagai pejabat yang membuat APHT dapat menggunakan sistem hak tanggungan elektronik apabila sudah terdaftar di aplikasi mitra kerja yang telah diverifikasi oleh Kantor Pertanahan. PPAT melakukan penginputan data yang diminta oleh aplikasi pendaftaran hak tanggungan secara elektronik yang telah disediakan oleh Direktorat Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan dan kemudian setelah aplikasi diisi dengan lengkap, dilakukan pengiriman data melalui jejaring *internet*. Faktor hambatan dalam penyelenggaraan hak tanggungan secara elektronik adalah kesiapan data dan kesiapan SDM yang ditugaskan.

Kata Kunci: Hak Tanggungan, Secara Elektronik, Kantor Pertanahan.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul **“Aspek Hukum Penyelenggaraan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Yang Diselenggarakan Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat”**.

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada; Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Agussani., M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Ibu Dr. Ida Hanifah, S.H., M.H atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Faisal, S.H., M.Hum dan Wakil Dekan III Bapak Zainuddin, S.H., M.H.

Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak Dr. H. Surya Perdana S.H., M.Hum selaku Pembimbing,

dan Bapak Faisal Riza, S.H., M.H selaku Kepala Bagian Hukum Perdata, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.

Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Tak terlupakan disampaikan terimakasih kepada seluruh narasumber yang telah memberikan data selama penelitian berlangsung. Penghargaan dan terima kasih disampaikan kepada Bapak Ruslan, S.E., S.H., M.H, Bapak Oky Januarto Manurung, staf Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat, dan Ibu Rizka Syafriana, S.H., M.Kn atas bantuan dan dorongan hingga skripsi dapat diselesaikan.

Terimakasih kepada yang tercinta Alm. Ayahanda Muhammad Ridha Zebua dan Ibunda Musfirah Sahib, yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang yang tak terhingga. Terimakasih atas setiap cinta yang terpancar serta do'a yang selalu mengiringi tiap langkah sehingga dapat memotivasi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini di waktu yang tepat. Kata nasehat yang Ibunda berikan, "nilai yang diberikan dunia kepada kita, ditentukan oleh harga yang kita berikan kepada diri kita sendiri". Penulis percaya dapat tumbuh menjadi manusia yang lebih baik setiap harinya. Terimakasih juga kepada kedua abang kandung penulis ; Muhammad Reza Pahlevi Zebua, S.E (Bang Eza), Aulia Rahman Zebua, S.I.Kom (Bang Lia) dan adik laki-laki tersayang Caesar Ahmad Zebua (Eca), serta seluruh saudara penulis yang telah memberikan bantuan materil dan moril hingga selesainya skripsi ini.

Penulis juga berterimakasih kepada teman-teman Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara kelas A-1/Pagi Ilmu Hukum dan kelas A-1/Hukum Perdata Stambuk 2016, semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian.

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali Ilahi Robbi. Mohon maaf atas kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terimakasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan selalu dalam lindunganNya, Aamiin. Sesungguhnya Allah mengetahui akan niat baik hamba-hambanya.

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Medan, 25 Juli 2020

**Hormat Saya,
Penulis**

**Nur Annisa Rahmi Zebua
NPM.1606200023**

DAFTAR ISI

Pendaftaran Ujian

Berita Acara Ujian

Persetujuan Pembimbing

Pernyataan Keaslian

Abstrak.....i

Kata Pengantarii

Daftar Isiv

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang 1

1. Rumusan Masalah 7

2. Faedah Penelitian 7

B. Tujuan Penelitian..... 8

C. Definisi Operasional..... 8

D. Keaslian Penelitian..... 10

E. Metode Penelitian..... 11

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian..... 12

2. Sifat Penelitian 12

3. Sumber Data..... 12

4. Alat Pengumpul Data 13

5. Analisis Data 14

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian Kredit	15
B. Jaminan Kredit	21
C. Hak Tanggungan	26

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Mekanisme Penyelenggaraan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik	32
B. Akibat Hukum Penyelenggaraan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik	54
C. Hambatan-hambatan yang Dihadapi Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat Dalam Penyelenggaraan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dan Solusinya	65

BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan.....	76
B. Saran.....	77

DAFTAR PUSTAKA	78
-----------------------------	-----------

LAMPIRAN

1. Daftar Wawancara
2. Surat Keterangan Riset
3. Dokumentasi Gambar

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk yang dari tahun ke tahun terus bertambah harus diikuti dengan peningkatan pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.¹

Dengan adanya perkembangan ekonomi dalam masyarakat tentu menyebabkan naiknya kebutuhan bagi masyarakat akan menjadi meningkat pesat sehingga masyarakat membutuhkan dana berupa uang. Masyarakat tidak seluruhnya memiliki dana berlebih, karena pada dasarnya terdapat beberapa kelompok masyarakat yang belum memiliki ekonomi yang baik. Atas dasar kebutuhan yang tinggi dan ekonomi yang belum bisa memenuhi kebutuhan tersebutlah maka banyak masyarakat melakukan peminjaman atas uang kepada pihak bank.² Bank merupakan badan usaha di bidang keuangan yang menarik dan mengeluarkan uang masyarakat, terutama memberikan kredit (pinjaman uang) serta jasa di dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang.³ Bank sebagai

¹ Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

² I Wayan Jody Bagus Wiguna. "Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik". *dalam Jurnal Acta Comunitas* Vol. 05 No. 01 April 2020, halaman 80.

³ Firdaus Sholihin dan Wiwin Yulianingsih. 2016. *Kamus Hukum Kontemporer*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 19.

salah satu lembaga keuangan yang paling strategis perannya dalam masyarakat, bertujuan untuk menghimpun dana dari masyarakat baik dalam bentuk tabungan, deposito, giro atau lainnya dan menyalurkannya kembali dalam bentuk penyaluran kredit kepada masyarakat, baik kredit yang bersifat produktif atau konsumtif, oleh karenanya bank dikatakan sebagai *agent of trust* (agen kepercayaan pihak Pemerintah maupun pembangunan masyarakat) dan sebagai *agent of development* (agen pembangunan).⁴

Untuk menjaga keamanan dari lembaga perkreditan, khususnya bank, dalam pemberian kredit dan kepastian pelunasan kredit maka sudah semestinya diiringi pula dengan adanya jaminan. Kreditur (pihak yang berpiutang) dan debitur (pihak yang berutang) serta pihak lain yang terkait di dalamnya sudah sepantasnya mendapat perlindungan melalui lembaga jaminan agar mendapatkan kepastian hukum dalam usaha perkreditan.

Pembebanan jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan bertujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan nonbank. Pemberian kredit merupakan pemberian uang berdasarkan kepercayaan, dalam arti bank atau lembaga keuangan nonbank percaya bahwa Debitur sanggup untuk mengembalikan pokok pinjaman dan bunganya. Begitu juga Debitur percaya

⁴ Nadia Imanda. "Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik". *dalam Jurnal Notaire* Vol. 3 No. 1 Februari 2020, halaman 152.

bahwa bank atau lembaga keuangan nonbank dapat memberikan kredit kepadanya.⁵

Sebagaimana Firman Allah SWT yang terdapat di dalam Al-Quran Surat Al-Baqarah ayat 283:

﴿وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً فَإِنْ مِنْ بَعْضِكُمْ بَعْضًا فُلْيُودِ الَّذِي أَوْثَمَ أَمْنَتُهُ وَلِيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۚ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ ۚ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

Artinya: “Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu’amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barangsiapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan”.

Ada berbagai macam benda yang dapat dibebankan jaminan, salah satunya adalah tanah, yang disertai bukti kepemilikan berupa sertifikat. Tanah merupakan benda jaminan yang relatif aman, karena harga jualnya yang tinggi dari waktu ke waktu dan jarang mengalami kemerosotan. Tanah masuk dalam kategori benda tidak bergerak yang menjadi objek dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), yaitu amanat dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

⁵ Salim HS. 2019. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Depok: Rajawali Pers, halaman 8.

Sebelum berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, dikenal 2 (dua) lembaga jaminan yang dapat digunakan oleh masyarakat yaitu lembaga jaminan gadai (Pasal 1150-1161 KUHPerdara) dan hipotek (Pasal 1162-1232 KUHPerdara). Kemudian dengan adanya perkembangan dalam sistem hukum di Indonesia, lahir lembaga jaminan baru, yaitu lembaga jaminan fidusia dan hak tanggungan.

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 1 angka 1 dikatakan bahwa hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.⁶

Keberadaan mengenai Hak Tanggungan mengacu pada pemenuhan tata cara pembebanannya yang meliputi 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu:⁷

1. Tahap pemberian Hak Tanggungan dengan dibuatkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (yang memuat substansi yang bersifat wajib dan janji-janji yang bersifat fakultatif) yang didahului dengan perjanjian pokok, yakni perjanjian piutang; dan

⁶ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

⁷ H.M Arba. 2016. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 211-212.

2. Tahap pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan yang menandakan saat lahirnya Hak Tanggungan. Arti pentingnya pendaftaran Hak Tanggungan tampak sehubungan dengan mulainya kedudukan “preferen” bagi kreditur, penentuan peringkat Hak Tanggungan, dan berlakunya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.

Ketentuan mengenai tata cara pendaftaran Hak Tanggungan sebelumnya diatur dalam Pasal 13 dan 14 Undang-Undang Hak Tanggungan dimana hal tersebut dilakukan secara konvensional dan manual. Namun seiring berjalannya waktu, Pemerintah Indonesia bertujuan untuk menerapkan pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik guna meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan untuk pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat.⁸

Transformasi pelayanan Hak Tanggungan ini dipicu karena adanya kemajuan teknologi, khususnya teknologi informasi yang membawa banyak perubahan dalam kehidupan masyarakat. Dalam bidang pemerintahan, internet memicu tumbuhnya transparansi pelaksanaan pemerintahan. Banyak inovasi yang dilakukan pemerintah, di antaranya melalui *e-government* dan birokrasi digital. Layanan *online* ini akan memaksa birokrasi berlaku transparan dan akuntabel, ini juga akan membantu terbentuknya budaya berbagai data dan informasi di antara instansi pemerintah dalam pengambilan keputusan. Tak hanya transparansi, ini

⁸ Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, bagian menimbang huruf a.

juga menjadi perbaikan dan penyempurnaan layanan publik untuk meningkatkan pelayanan dan efisiensi.⁹

Oleh sebab itu, pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan penyederhanaan proses dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik pada tanggal 29 Mei 2019 dan mulai berlaku sejak tanggal diundangkan yaitu tanggal 21 Juni 2019. Kemudian, pada tanggal 8 April 2020 telah diundangkan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, sehingga Permen ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 diatas dicabut. Selanjutnya terbit petunjuk teknis sebagai pedoman dalam Pelaksanaan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik tertanggal 29 April 2020. Berdasar Permen ATR/BPN tersebut, sejak tanggal 8 Juli 2020 serentak dilaksanakan di seluruh Kantor Pertanahan yang ada di Indonesia.

Berdasarkan Pasal 5 ayat 1 Peraturan Menteri Hak Tanggungan Elektronik menyebutkan bahwa Pelayanan HT-*el* diselenggarakan oleh Kementerian selaku penyelenggara, Kantor Pertanahan selaku pelaksana, dan Kreditor, PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian selaku pengguna. Kemudian Pasal 6 ayat 1 menyebutkan jenis Pelayanan dalam Sistem HT-*el* yaitu meliputi pendaftaran Hak Tanggungan, peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama Kreditor, penghapusan Hak Tanggungan, dan perbaikan data.

⁹ Yasonna H. Laoly. 2019. *Birokrasi Digital*. Jakarta: PT. Pustaka Alvabet, halaman 32.

Dengan demikian, terkait lahirnya Hak Tanggungan menurut Permen Agraria Nomor 5 Tahun 2020, maka dianggap penting untuk melakukan penelitian atas penyelenggaraan dari sistem pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik di Kabupaten Langkat. Oleh karena itu, penelitian ini diberi dengan judul “Aspek Hukum Penyelenggaraan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang Diselenggarakan Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat”.

1. Rumusan Masalah

Berkaitan dengan uraian tersebut diatas dan melihat secara sempit, muncul permasalahan yang dirumuskan sebagai berikut:

- a. Bagaimana mekanisme penyelenggaraan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik?
- b. Bagaimana akibat hukum penyelenggaraan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik?
- c. Bagaimana hambatan-hambatan yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat dalam penyelenggaraan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik dan solusinya?

2. Faedah Penelitian

Adapun faedah dari penelitian yang penulis lakukan yaitu terdiri dari 2 (dua) faedah penelitian sebagai berikut:

- a. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat membantu memberikan kontribusi pemikiran yang bermanfaat dan melengkapi bahan informasi dibidang

hukum khususnya terhadap hal-hal yang berkaitan dengan Penyelenggaraan Hak Tanggungan di Kabupaten Langkat.

b. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan solusi untuk mengatasi kendala-kendala yang dihadapi oleh masyarakat dan praktisi hukum dalam Penyelenggaraan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang Diselenggarakan Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat.

B. Tujuan Penelitian

Tujuan dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui mekanisme penyelenggaraan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik.
2. Untuk mengetahui akibat hukum penyelenggaraan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik.
3. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat dalam penyelenggaraan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik dan solusinya.

C. Definisi Operasional

1. Penyelenggaraan adalah berasal dari kata “selenggara”. Penyelenggaraan adalah pemeliharaan, pemiharaan, proses, cara, perbuatan menyelenggarakan dalam berbagai-bagai arti (seperti pelaksanaan, penunaian).¹⁰

¹⁰ <http://kbbi.web.id>. diakses Sabtu, 30 Mei 2020, pukul 13.30 WIB.

2. Perjanjian kredit adalah perjanjian konsensual antara Debitur dengan Kreditur (dalam hal ini Bank) yang melahirkan hubungan hutang piutang, dimana Debitur berkewajiban membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh Kreditur, dengan berdasarkan syarat dan kondisi yang telah disepakati oleh para pihak.¹¹
3. Jaminan Kredit adalah suatu keyakinan Bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.¹²
4. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain (Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan).
5. Sistem Elektronik adalah serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik (Pasal 1 angka 6 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik).

¹¹ <https://legalbanking.wordpress.com/materi-hukum/perjanjian-kredit-dan-pengakuan-hutang/>. diakses Sabtu, 30 Mei 2020, pukul 13.35 WIB.

¹² Burhan Sidabariba. 2019. *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*. Depok: Papas Sinar Sinanti, halaman 79.

6. 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 (Pasal 1 angka 7 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik).
7. Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten, kotamadya, atau wilayah administratif lain yang setingkat, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah (Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan).

D. Keaslian Penelitian

Berdasarkan bahan kepustakaan yang ditemukan baik melalui *searching* via internet maupun penelusuran kepustakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan perguruan tinggi lainnya, penulis tidak menemukan penelitian yang sama dengan tema dan pokok bahasan yang penulis teliti terkait **“Aspek Hukum Penyelenggaraan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang Diselenggarakan Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat”**.

Pada dasarnya belum pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya, namun ada beberapa penelitian terdahulu yang mengangkat tentang Hak Tanggungan sebagai tajuk dalam berbagai penelitian dan berkaitan dengan judul penelitian ini, antara lain:

1. Endah Retno Saraswati, NPM. C100070014, Mahasiswa Fakultas Hukum di Universitas Muhammadiyah Surakarta, Tahun 2013 yang berjudul “Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Sebagai Implementasi Asas Publisitas Dalam Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta”. Skripsi ini merupakan penelitian Empiris yang mengumpulkan data melalui wawancara dan dokumentasi.
2. Bella Lerrian, NPM. 502013171, Mahasiswa Fakultas Hukum di Universitas Muhammadiyah Palembang, Tahun 2017 yang berjudul “Prosedur Pendaftaran Hak Tanggungan dan Akibat Hukumnya Jika Tidak Didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Palembang”. Skripsi ini merupakan penelitian Empiris yang mengumpulkan data melalui wawancara dan dokumentasi.

E. Metode Penelitian

Penelitian merupakan sarana yang dipergunakan oleh manusia untuk memperkuat, membina serta mengembangkan ilmu pengetahuan.¹³ Metode penelitian adalah suatu teknik cara mencari, memperoleh, mengumpulkan atau mencatat data, baik berupa data primer maupun data sekunder yang dapat digunakan untuk keperluan menyusun karya ilmiah dan kemudian menganalisa faktor-faktor yang berhubungan dengan pokok-pokok permasalahan sehingga didapat suatu kebenaran atas data yang diperoleh.

¹³ Soerjono Soekanto. 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia Press, halaman 3.

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif (*normative law research*) menggunakan studi kasus hukum normatif berupa produk perilaku hukum,¹⁴ yang didukung dengan data empiris bertujuan untuk mengkaji bahan hukum sekunder yaitu peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan Penyelenggaraan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dengan data primer yang diperoleh di lapangan.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis yang menggambarkan secara sistematis data mengenai masalah yang akan dibahas. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang hanya semata-mata melukiskan keadaan obyek atau peristiwanya tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum.¹⁵

3. Sumber Data

Materi dari penelitian ini diperoleh dari data:

- a. Data yang bersumber dari hukum Islam yaitu Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 283 dan Hadist (Sunnah Rasul).
- b. Data Primer yaitu data yang diperoleh dari penelitian di lapangan yaitu di Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat.

¹⁴ Suteki dan Galang Taufani. 2018. *Metodologi Penelitian Hukum: Filsafat, Teori dan Praktik*. Depok: Rajawali Pers, halaman 174.

¹⁵ Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima, halaman 20.

c. Data Sekunder yang meliputi:

1) Bahan Hukum Primer

Berbagai bahan hukum yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, diurut berdasarkan hierarki: Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang (UU)/Peraturan Pengganti Undang-Undang (Perppu), Peraturan Pemerintah (PP), Peraturan Presiden (Perpres), dan Peraturan daerah (Perda).

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan hukum primer, seperti buku-buku, jurnal, hasil-hasil penelitian, dan karya ilmiah.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum penunjang yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder,¹⁶ seperti kamus hukum, ensiklopedia, surat kabar, majalah, buletin dan internet juga dapat menjadi bahan penelitian sepanjang memuat informasi yang relevan dengan objek kajian penelitian hukum ini.

4. Alat Pengumpul Data

Alat yang dipergunakan untuk mengumpulkan data dalam penelitian ini adalah wawancara dan studi dokumentasi. Wawancara dilakukan kepada Bapak

¹⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2013. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, halaman 13.

Okky Januarto Manurung selaku Staff Subseksi Pendaftaran Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat, dengan memberikan pertanyaan yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini. Kemudian teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara penelitian kepustakaan (*library research*) dengan membaca, mempelajari, dan menganalisa data primer, sekunder, maupun tersier yang berkaitan dengan pembahasan yang akan dikemukakan dalam penelitian.

5. Analisis Data

Data penelitian yang telah terkumpul selanjutnya dianalisis secara induktif/kualitatif yaitu dengan mendeskripsikan permasalahan hukum yang ditemukan melalui penelitian kepustakaan dengan menggunakan peraturan perundang-undangan yang relevan sehingga mendapatkan kejelasan terhadap permasalahan yang dimaksud.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian Kredit

Dalam praktik istilah kontrak atau perjanjian terkadang masih dipahami secara rancu. Banyak pelaku bisnis mencampuradukkan kedua istilah tersebut seolah merupakan pengertian yang berbeda. *Burgelijk Wetboek* (selanjutnya disingkat BW) menggunakan istilah *overeenkomst* dan *contract* untuk pengertian yang sama. Hal ini secara jelas dapat disimak dari judul Buku III titel Kedua Tentang “Perikatan-Perikatan yang Lahir dari Kontrak atau Perjanjian” yang dalam bahasa aslinya (bahasa Belanda), yaitu: *Van verbintenissen die uit contract of overeenkomst geboren worden*.¹⁷

Subekti mempunyai pendapat bahwa perkataan “perikatan” (*verbintenis*) mempunyai arti yang lebih luas dari perkataan “perjanjian”.¹⁸ Dalam Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata / *Burgerlijk Werboek* disebutkan bahwa:

“Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang”.

Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹⁹

¹⁷ Agus Yudha Hernoko. 2011. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana, halaman 13.

¹⁸ Subekti. 2001. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa, halaman 122.

Menurut Pasal 1313 KUHPerdara, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari rumusan perjanjian tersebut dapat disimpulkan, bahwa unsur-unsur perjanjian itu adalah:²⁰

- a. Ada para pihak.
- b. Ada persetujuan antara pihak-pihak tersebut.
- c. Ada tujuan yang akan dicapai.
- d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan
- e. Ada bentuk tertentu, baik lisan maupun tulisan.
- f. Ada syarat-syarat tertentu.

Secara hukum, agar suatu perjanjian dapat dikatakan sah maka harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu meliputi:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab yang halal.

Untuk dua syarat pertama disebut dengan syarat subjektif karena menyangkut para pihak yang membuat perjanjian, sehingga apabila dilanggar maka mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*vernietig baar*),

¹⁹ P.N.H. Simanjuntak. 2015. *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Kencana, halaman 285.

²⁰ *Ibid.*, halaman 286.

sedangkan dua syarat terakhir disebut syarat objektif karena menyangkut objeknya, dimana apabila dilanggar maka mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum (*nietig*).

Perjanjian memiliki peran yang besar dalam dunia usaha dan bisnis, dimana untuk menjalankan usaha tentu diperlukan modal yang cukup. Pemerintah memberikan berbagai kebijakan, salah satunya dalam peningkatan taraf hidup masyarakat dengan cara memperoleh modal usaha melalui pemberian kredit bank. Untuk dapat dilaksanakan pemberian kredit itu, harus ada suatu persetujuan atau perjanjian antara Bank sebagai Kreditur dengan nasabah penerima kredit sebagai Debitur yang dinamakan dengan perjanjian kredit. Dalam memberikan kredit kepada masyarakat, Bank harus merasa yakin bahwa dana yang dipinjamkan kepada masyarakat itu akan dapat dikembalikan tepat pada waktunya beserta bunganya dan dengan syarat-syarat yang telah disepakati bersama oleh Bank dan nasabah yang bersangkutan di dalam perjanjian kredit.²¹

Dalam KUHPdata maupun Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 jo. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan tidak terdapat pengaturan khusus mengenai perjanjian kredit, tetapi pada hakikatnya termasuk dalam kategori perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 sampai Pasal 1769 KUHPdata.

Pengertian pinjam-meminjam diatur dalam Pasal 1754 KUHPdata yang berbunyi sebagai berikut:

²¹ Adrian Sutedi. 2018. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 12-13.

“Pinjam-meminjam ialah 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 belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”.

Apabila dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, perjanjian pinjam-meminjam dapat dikaitkan dengan istilah kredit yang pengertiannya termuat dalam Pasal 1 ayat 12 sebagai berikut:

“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”.

Dari kedua pengertian kredit tersebut, tersurat kata persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam dimana menunjukkan bahwa hubungan kredit adalah hubungan kontraktual yang berdasar pada perjanjian yang berbentuk pinjam-meminjam, tetapi berdasarkan asas kebebasan berkontrak para pihak bebas untuk menentukan isi dari perjanjian kredit sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan, kepatutan, dan ketertiban umum.

Kredit dalam kegiatan perbankan merupakan kegiatan yang paling utama karena pendapatan terbesar dari usaha Bank berasal dari pendapatan kegiatan usaha kredit yang berupa bunga.²² Kredit merupakan suatu bidang usaha yang cukup luas cakupannya, diantaranya meliputi sumber dana kredit, alokasi dana, organisasi dan manajemen perkreditan, kebijakan, administrasi, pengawasan, serta penyelesaian kredit bermasalah. Untuk mencegah terjadinya kredit bermasalah pada kemudian hari, Bank dapat memberikan persetujuan terhadap suatu

²² Burhan Sidabariba, *Op.Cit.*, halaman 69.

permohonan kredit dengan berpedoman kepada Pasal 8 Undang-Undang Perbankan, dimana Bank melakukan penilaian yang seksama terhadap lima faktor, yaitu watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah Debitur. Berarti faktor yang dinilai Bank berdasarkan Undang-Undang Perbankan meliputi lima faktor atau sering kali dikenal dengan “*the five’s of credit*”.²³ Faktor tersebut berlaku umum dalam dunia perbankan dan diterapkan untuk menjamin penyaluran kredit sesuai fungsi dan tujuannya, serta untuk menghindari kerugian bagi pihak Bank ataupun munculnya kasus kredit bermasalah, mengingat pemberian kredit selalu mengandung risiko.

Dengan adanya pemberian kredit dari Kreditur kepada Debitur yang membutuhkan modal, maka akan dituangkan dalam suatu perjanjian yaitu perjanjian kredit ataupun dengan penyebutan lainnya seperti perjanjian pembiayaan, dimana perjanjian tersebut merupakan landasan atau dasar hubungan hukum diantara Kreditur dan Debitur yang melahirkan hak dan kewajiban diantara mereka. Perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi, yaitu:²⁴

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya suatu perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.

²³ Trisadini P. Usanti dan Abd. Shomad. 2017. *Hukum Perbankan*. Depok: Kencana, 136-137.

²⁴ Moh. Anwar. “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996”. *dalam Jurnal Jendela Hukum* Vol. 1 No. 1 April 2014, halaman 2-3.

2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara Debitur dan Kreditur.
3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

Perjanjian kredit dibuat oleh Bank sebagai Kreditur dan nasabah sebagai Debitur, dimana umumnya perjanjian ini bersifat baku (*standard contract*).²⁵ Pada dasarnya selalu dikatakan bahwa perjanjian baku (*standard contract*) adalah kontrak yang bersifat ambil atau tinggalkan (*take it or leave it*). Dalam reformasi hukum perjanjian diperlukan pengaturan tentang perjanjian baku atau standar kontrak dimana hal ini sangat diperlukan untuk melindungi masyarakat, terutama masyarakat ekonomi lemah terhadap ekonomi kuat.²⁶

Dalam rangka melindungi konsumen industri jasa keuangan, Otoritas Jasa Keuangan (OJK) sebagai regulator industri jasa keuangan menegeluarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Jasa Keuangan dan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 13/SEOJK.07/2014 yang mengatur ketentuan mengenai petunjuk pelaksanaan untuk menyesuaikan klausula dalam perjanjian baku sebagaimana diatur dalam Pasal 21 dan Pasal 22 POJK Nomor 1/POJK.07/2013. Dalam SEOJK Nomor 13/SEOJK.07/2014 diatur pula mengenai klausula dalam perjanjian baku dan format perjanjian baku.

²⁵ Hermansyah. 2008. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana, halaman 71.

²⁶ Salim HS. 2007. *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUH Perdata*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, halaman 148.

B. Jaminan Kredit

Hukum jaminan memiliki kaitan yang erat dengan bidang hukum benda dan perbankan. Di bidang perbankan kaitan ini terletak pada fungsi perbankan yakni sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat, yang salah satu usahanya adalah memberikan kredit.²⁷ Sebagaimana disebutkan pada Pasal 3 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Sektor perkreditan merupakan salah satu sarana pemupukan modal bagi masyarakat bisnis. Bagi kaum pengusaha, mengambil utang (kredit atau pinjaman) sudah merupakan faktor yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan bisnis. Memang sangat sulit untuk melepaskan dunia bisnis tanpa pinjaman kredit bank. Bagi perbankan, setiap pemberian kredit yang disalurkan kepada pengusaha selalu mengandung risiko. Oleh karena itu, perlu unsur pengamanan dalam pengembaliannya. Unsur pengamanan (*safety*) adalah salah satu prinsip dasar dalam peminjaman kredit selain unsur keserasian (*suitability*) dan keuntungan (*profitability*). Bentuk pengamanan kredit dalam praktik perbankan dilakukan dengan pengikatan jaminan.²⁸

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, di samping pertanggungan jawab

²⁷ Tan Kamello. 2014. *Hukum Jaminan Fidusia*. Bandung: PT. Alumni, halaman 1.

²⁸ *Ibid.*, halaman 2.

umum debitur terhadap barang-barangnya.²⁹ Secara umum, pengertian jaminan diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdota yang berbunyi sebagai berikut:

“Segala kebendaan si berutang, 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”.

Di dalam Seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional yang diselenggarakan di Yogyakarta, dari tanggal 20 s.d. 30 Juli 1977 disimpulkan pengertian jaminan. Jaminan adalah “menjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum. Oleh karena itu, hukum jaminan erat sekali dengan hukum benda”. Kemudian, adapun pendapat dari M. Bahsan yang mengatakan bahwa jaminan adalah “segala sesuatu yang diterima kreditur dan diserahkan debitur untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat”.³⁰

Dalam praktek perbankan, jaminan yang bersifat umum ini belum memberikan perlindungan hukum (kurang menimbulkan rasa aman) untuk menjamin kredit yang telah diberikan. Bank memerlukan jaminan yang ditunjuk dan diikat secara khusus untuk menjamin hutang debitur dan hanya berlaku bagi bank tersebut. Jaminan ini dikenal dengan jaminan khusus yang timbul karena adanya perjanjian khusus antara kreditur dan debitur. Biasanya dengan jaminan berupa tanah yang kemudian dibebani dengan Hak Tanggungan sebagai jaminan

²⁹ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan...*, *Op.Cit.*, halaman 21.

³⁰ *Ibid.*, halaman 22.

kreditnya kepada Bank. Jaminan ini untuk memberikan perlindungan bagi Kreditur apabila terjadi wanprestasi atau cidera janji.³¹

Wanprestasi artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perikatan. Tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur karena dua kemungkinan alasan, yaitu (1) kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun kelalaian; dan (2) keadaan memaksa (*force majeure*), diluar kemampuan debitur. Jadi, debitur tidak bersalah.

Untuk menentukan apakah seorang debitur bersalah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana debitur dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi. Dalam hal ini ada tiga keadaan, yaitu:

- a. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- b. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru.
- c. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktunya atau terlambat.

Dalam hal tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan, perlu memperingatkan debitur supaya dia memenuhi prestasi. Dalam hal telah ditentukan tenggang waktunya, menurut ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara, debitur dianggap lalai dengan lewatnya tenggang waktu yang telah ditetapkan dalam perikatan.³²

³¹ Ngadenan. "Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur di Mungkid". *dalam Jurnal Law Reform* Vol. 05 No. 01 April 2010, halaman 118.

³² Abdulkadir Muhammad. 2010. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, halaman 241-242.

Dengan adanya pemberian jaminan tersebut dari debitur kepada kreditur, akan menimbulkan keyakinan bagi kreditur akan pelunasan utang debitur tersebut. Umumnya jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur merupakan jaminan dalam bentuk barang atau benda. Barang atau benda sebelum diterima sebagai jaminan, maka akan dilakukan penilaian/appraisal secara cermat terlebih dahulu, baik dilakukan secara internal oleh kreditur sendiri ataupun dengan menggunakan jasa penilai independen. Nilai jaminan yang diberikan pada umumnya nilainya lebih besar daripada jumlah kredit yang diberikan, sehingga apabila kredit debitur macet akan dilakukan eksekusi atas jaminan tersebut, diharapkan hasil penjualan atas jaminan dapat menutupi seluruh jumlah kewajiban debitur kepada kreditur termasuk namun tidak terbatas pada utang pokok, bunga, denda, dan biaya-biaya lain yang menjadi kewajiban debitur.

Pasal 1131 KUHPerdara menerangkan fungsi jaminan sebagai upaya pemenuhan kewajiban debitur yang dinilai dengan uang, yaitu dipenuhi dengan melakukan pembayaran. Oleh karena itu, jaminan memberikan hak kepada kreditur untuk mengambil pelunasan dari hasil penjualan kekayaan yang dijaminan.³³

Menurut Thomas Suyatno, kegunaan jaminan kredit adalah untuk (a) memberi hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitur melakukan cidera janji, yaitu untuk membayar kembali uangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian; (b) menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga

³³ Burhan Sidabariba, *Loc.Cit.*

memungkinkan untuk meningkatkan usaha; (c) memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur dan/atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminan kepada bank.³⁴

Dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, disebutkan istilah lain selain jaminan, yaitu agunan yang didefinisikan sebagai berikut:

“Jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.”

Sesuai penjelasan Pasal 8 UU Perbankan, agunan dibagi menjadi agunan pokok dan agunan tambahan. Agunan pokok adalah barang, surat berharga atau garansi yang berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai dengan kredit bersangkutan, sedangkan agunan tambahan yaitu surat berharga atau garansi yang tidak berkaitan secara langsung dengan obyek yang dibiayai dengan kredit bersangkutan, yang ditambahkan sebagai agunan.

Dalam proses pemberian fasilitas kredit kepada debitur diiringi dengan perjanjian pemberian jaminan berupa barang atau benda tertentu kepada kreditur, sehingga dari hal tersebut terlihat adanya dua perjanjian sebagai berikut:

³⁴ Imron Rosyadi. 2017. *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah*. Depok: Kencana, halaman 41.

1. Perjanjian pokok/utama, yaitu perjanjian kredit; dan
2. Perjanjian tambahan (*accessoir*), yaitu perjanjian pemberian jaminan.

Secara garis besar, dikenal dua macam bentuk jaminan yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan yang paling disukai bank adalah jaminan kebendaan. Salah satu jenis jaminan kebendaan yang dikenal dalam hukum positif adalah Hak Tanggungan.

C. Hak Tanggungan

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dinyatakan bahwa:

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

Hak Tanggungan memiliki beberapa unsur-unsur pokok yang termuat di dalamnya, yaitu:³⁵

- a. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang.
- b. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
- c. Hak Tanggungan tidak hanya dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah itu.

³⁵ Rahmat Ramadhani. 2018. *Hukum Agraria*. Medan: UMSU Press, halaman 112.

- d. Utang yang dijamin harus suatu utang yang tertentu.
- e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

1. Subyek Hak Tanggungan

Dalam Hak Tanggungan terdapat subyek hukum yang terkait dengan perjanjian pemberian Hak Tanggungan, yaitu sebagai berikut:

- a. Pemberi Hak Tanggungan (Debitur); diatur pada Pasal 8 yang menyebutkan bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- b. Pemegang Hak Tanggungan (Kreditur); diatur pada Pasal 9 yang menyebutkan bahwa pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

2. Obyek Hak Tanggungan

Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:³⁶

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;

³⁶ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan...*, Op.Cit., halaman 104.

- b. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;
- c. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual di muka umum; dan
- d. Memerlukan penunjukan dengan undang-undang.

Ketentuan pokok tentang Hak Tanggungan atas tanah diatur dalam Pasal 25 untuk hak milik, Pasal 33 untuk hak guna usaha, dan Pasal 39 untuk hak guna bangunan. Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah di samping hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, juga hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahkan.³⁷

Menurut UUHT obyek jaminan Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 4 ayat 1, 2, 3, 4, dan 5 yang berbunyi sebagai berikut:

- 1) Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah: (a) Hak Milik; (b) Hak Guna Usaha; dan (c) Hak Guna Bangunan.
- 2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

³⁷ Muchsin, Imam Koeswahyono, dan Soimin. 2019. *Hukum Agraria Indonesia dalam Perspektif Sejarah*. Bandung: Refika, halaman 72.

- 3) Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
- 4) Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam APHT yang bersangkutan.
- 5) Apabila bangunan, tanaman, hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada APHT yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

3. Syarat Pemberian Hak Tanggungan

Dalam pemberian Hak Tanggungan diatur mengenai syarat sah pemberian Hak Tanggungan yaitu Asas Spesialitas dan Asas Publisitas. Asas Spesialitas diatur dalam Pasal 11 UUHT meliputi: (a) nama, identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan; (b) domisili para pihak; (c) penunjukan secara jelas utang atau utang piutang yang dijamin sebagaimana dimaksud; (d) nilai tanggungan; dan (e) uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan. Adapun yang dimaksud dengan Asas Publisitas adalah pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan (Pasal 13 UUHT) yang merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan yang mengikat terhadap pihak ketiga. (sesuai penjelasan pasal 13 ayat 1 UUHT).

Adanya pemberian Hak Tanggungan diawali dengan perjanjian utang piutang yang dilakukan oleh debitur dengan krediturnya, dimana bila ia tidak mampu melunasi utangnya tepat pada waktunya, ia menunjuk kebendaan yang bersifat tetap milik sendiri atau orang lain sebagai jaminan pelunasannya. Janji yang menyebabkan adanya jaminan pelunasan piutang yang demikian itu lazim disebut “perjanjian pokok utang piutang”.

Bentuk perjanjian pokok ini hukum tidak menentukan formalitasnya, sehingga dapat diartikan bias dibuat dalam bentuk tertulis, baik secara di bawah tangan maupun secara notarial (otentik). Karena perjanjian semacam ini umumnya menyangkut jumlah pinjaman uang yang cukup banyak dan dengan jaminan benda yang bernilai tinggi, praktik tidak umum membuat perjanjian pokok utang itu dalam bentuk lisan, kendatipun hal itu tidak dilarang. Dibuatnya dalam bentuk tertulis yang sekaligus notariil, praktik mempertimbangkan kemudahan penyelesaian sengketa kelak bila terjadi sengketa karenanya. Mengingat akta otentik memberikan jaminan benar melalui tiga kekuatan buktinya, benar secara formal, materiil, dan keluar.³⁸

4. Pembebanan Hak Tanggungan

Pembebanan Hak Tanggungan merupakan proses yang terdiri atas dua tahap, yaitu tahap pemberian yang dilakukan dihadapan PPAT dan tahap pendaftaran yang dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Pada tahap pemberian ini didahului dengan suatu janji untuk memberikan Hak Tanggungan

³⁸ I Ketut Oka Setiawan. 2019. *Hukum Pendaftaran Tanah dan hak Tanggungan*. Jakarta; Sinar Grafika, halaman 114.

sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Dengan kata lain, pemberian Hak Tanggungan haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan utang piutang yang dijamin pelunasannya.³⁹

5. Peralihan Hak Tanggungan

Hak Tanggungan dapat dialihkan kepada pihak ketiga berdasarkan sebab-sebab peralihan piutang yaitu *cessie*, *subrogasi*, pewarisan, dan sebab-sebab lainnya yang dimana telah diatur dalam Pasal 16 UUHT dan Pasal 6 huruf b Permen No. 9 Tahun 2019.

6. Hapusnya Hak Tanggungan

Dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan alasan limitatif bagi hapusnya Hak Tanggungan. Alasan-alasan limitatif tersebut adalah:⁴⁰

- 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 Negeri; dan
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

³⁹ *Ibid.*, halaman 115.

⁴⁰ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2008. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana, halaman 262.

BAB III

HASIL PEMBAHASAN

A. Mekanisme Penyelenggaraan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

Keberadaan mengenai Hak Tanggungan mengacu pada pemenuhan tata cara pembebanannya yang meliputi dua tahap kegiatan, yaitu:⁴¹

1. Tahap pemberian Hak Tanggungan dengan dibuatkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (yang memuat substansi yang bersifat wajib dan janji-janji yang bersifat fakultatif) yang didahului dengan perjanjian pokok, yakni perjanjian piutang; dan
2. Tahap pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan yang menandakan saat lahirnya Hak Tanggungan. Arti pentingnya pendaftaran Hak Tanggungan tampak sehubungan dengan mulainya kedudukan “preferen” bagi kreditur, penentuan peringkat Hak Tanggungan, dan berlakunya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.

Pada dasarnya Hak Tanggungan merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian pokok, sehingga tanpa perjanjian pokok maka tidak mungkin dapat dilakukan pembebanan Hak Tanggungan atas suatu objek jaminan, tanpa adanya perjanjian pokok maka tidak mungkin dapat dilakukan pengikatan terhadap suatu objek jaminan. Perjanjian pemberian Hak Tanggungan ini merupakan perjanjian

⁴¹ H.M Arba, *Loc.Cit.*

yang bersifat *accessoir* didasarkan pada ketentuan Pasal 10 ayat 1 dan Pasal 18 ayat 1 UUHT yaitu karena:

- a. Dalam Pasal 10 ayat 1 UUHT ditentukan bahwa perjanjian untuk memberikan Hak Tanggungan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
- b. Dalam Pasal 18 ayat 1 huruf a ditentukan bahwa Hak Tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.

Dengan demikian bahwa dalam proses pemberian kredit terdapat dua perjanjian yaitu perjanjian pokok dan perjanjian *accessoir*, perjanjian pokok tersebut yaitu perjanjian kredit sedangkan perjanjian *accessoir*nya yaitu Perjanjian Pemberian Hak Tanggungan dalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Tata cara pemberian Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan dua cara yaitu:

- a. Secara langsung oleh Pemberi Hak Tanggungan sesuai ketentuan Pasal 10 UUHT yaitu dengan pembuatan APHT.
- b. Secara tidak langsung yaitu dengan pemberian kuasa pembebanan Hak Tanggungan oleh Pemberi Hak Tanggungan kepada penerima kuasa sesuai ketentuan Pasal 15 UUHT yaitu dengan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

Prosedur pemberian Hak Tanggungan secara langsung sesuai Pasal 10 UUHT yaitu:

- a. Didahului janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
- b. Diikuti dengan pembuatan APHT yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan maka pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Adapun prosedur pemberian Hak Tanggungan secara tidak langsung sesuai Pasal 15 UUHT yaitu dengan menggunakan SKMHT:

1. Wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan.
 - b. Tidak memuat kuasa substitusi.

- c. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang, dan nama serta identitas kreditnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan Pemberi Hak Tanggungan.
2. Kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya.
3. SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
4. SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.
5. Ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud pada angka 3 dan 4 tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.

SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang ditentukan sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dan 4, atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada angka 5 batal demi hukum.

SKMHT yang dibentuk dalam bentuk akta PPAT, haruslah memenuhi ketentuan yang dipersyaratkan untuk pembuatan akta SKMHT tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 95 ayat 2 juncto lampiran 16 sampai dengan 23

Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 juncto Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012. Apabila SKMHT dibuat dalam bentuk akta Notaris, maka ketentuan mengenai tata cara pembuatan dan bentuk akta Notaris yang harus diikuti sesuai dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) dan asalkan isi SKMHT tersebut mengandung muatan yang ditentukan dalam Pasal 15 ayat 1 UUHT.

Penyelenggaraan pendaftaran Hak Tanggungan merupakan salah satu bagian dari kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah agar tercapainya tertib administrasi pertanahan.

Hak Tanggungan merupakan lembaga jaminan yang merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian pokok yaitu perjanjian utang-piutang yang dalam hal ini merupakan perjanjian kredit, hal ini dapat dilihat dari ketentuan Pasal 10 ayat 1 UUHT yang berbunyi:

“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”.

Apabila dilihat dari ketentuan Pasal 10 ayat 1 UUHT tersebut, maka dalam pemberian Hak Tanggungan tersebut didasarkan adanya perjanjian utang-piutang atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Perjanjian utang-piutang tersebut dapat berupa perjanjian kredit yang merupakan perjanjian pokok atau utama yang bersifat *obligatoir* yang menimbulkan hubungan hukum berupa

hak dan kewajiban. Dalam perjanjian kredit tersebut dapat diisyaratkan dan/atau diperjanjikan pemberian jaminan dari debitur kepada kreditur untuk menjamin pelunasan kredit tersebut, dikatakan dapat diperjanjikan dikarenakan pada Pasal 10 ayat 1 UUHT disebutkan 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, dari rumusan tersebut tercantum kata didahului yang berarti didepan sudah diperjanjikan, sedangkan dalam praktik perbankan, tidak selamanya di dalam perjanjian kredit dicantumkan janji-janji yang menyatakan bahwa untuk menjamin pelunasan kredit yang diberikan oleh bank itu, akan diberikan hak jaminan tertentu, sebagaimana disebutkan dalam penjelasan Pasal 10 ayat 1 UUHT tersebut pembentuk undang-undang ingin menekankan bahwa Hak Tanggungan ini bersifat *accessoir* dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan.⁴²

Pemberian jaminan tersebut merupakan perjanjian *accessoir* yang keberadaannya mengikuti dari perjanjian pokok atau utama tersebut. Perjanjian pemberian jaminan tersebut dilakukan dengan perjanjian tersendiri yang dibuat dihadapan PPAT yang disebut dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagaimana disebutkan dalam Pasal 10 ayat 2 UUHT yang berbunyi:

⁴² Gabriella Yulistina Aguw. "Kajian Yuridis Asas Pemisahan Horisontal Dalam Hak Tanggungan Atas Tanah". *dalam Jurnal Lex et Societatis* Vol. 05 No. 06 Agustus 2017, halaman 99.

“Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Dalam rangka meningkatkan pelayanan Hak Tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan untuk pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat,⁴³ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional meluncurkan layanan pertanahan berbasis digital atau elektronik yang tujuannya untuk memudahkan pengurusan pertanahan sehingga cita-cita untuk meningkatkan peringkat kemudahan berusaha atau *ease of doing business* (EoDB) di Indonesia dapat terpenuhi dengan diterbitkannya Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik pada tanggal 8 April 2020. Pelayanan Hak Tanggungan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai standar pelayanan dan pengaturan pertanahan di lingkungan Kementerian (Pasal 3 ayat 1 Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020).

Oleh karena itu, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) mulai melaksanakan Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik (HT-*el*) secara nasional di seluruh Kantor Pertanahan di Indonesia. Perlu diketahui pula bahwa Ibu Yulia Jaya Nirmawati selaku Kepala Biro Hubungan Masyarakat telah mengumumkan pada hari Rabu, 8 Juli 2020 pukul 12.00 WIB, Pelayanan Hak Tanggungan konvensional telah ditutup. Sehingga

⁴³ Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, bagian menimbang huruf a.

saat ini pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan hanya dapat dilakukan secara elektronik berdasarkan Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 dengan mengikuti pedoman dari buku petunjuk teknis yang diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Hubungan Hukum Kegrariaan dalam pelaksanaannya.

Berdasarkan Permen ATR/BPN No. 5/2020, para pihak yang terlibat dalam Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik adalah:

- a. Debitur / pemohon; adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu (Pasal 1 angka 3).
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT); adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan (Pasal 1 angka 4).
- c. Kreditur / bank; adalah adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu (Pasal 1 angka 2).
- d. Kantor Pertanahan; instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang berada dibawah dan bertanggungjawab langsung kepada Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah BPN (Pasal 1 angka 21).

Seluruh petugas pelaksana dan pejabat struktural yang akan menjalankan pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik wajib memiliki akun sebagai berikut:

- a. Akun *email* kedinasan bagi seluruh pelaksana HT-el.
- b. Akun aplikasi Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP) yang telah divalidasi bagi seluruh pelaksana HT-el.
- c. Akun Tanda Tangan Elektronik, bagi pejabat struktural maupun pejabat fungsional yang menandatangani Sertifikat HT-el.

Sertifikat elektronik adalah sertifikat bagi pemilik tandatangan elektronik yang memuat tandatangan elektronik dan identitas yang menunjukkan status subjek hukum para pihak dalam transaksi elektronik yang dikeluarkan oleh penyelenggara sertifikat elektronik. Sertifikat elektronik diperoleh dengan mengajukan permohonan pendaftaran tandatangan elektronik kepada Kepala Pusat Data dan Informasi Pertanahan, Tata Ruang dan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan selaku Otoritas Pendaftaran melalui unit kerja yang mempunyai tugas di bidang kepegawaian. Seluruh pelaksana wajib mengamankan akun sistem elektronik agar tidak dimanfaatkan oleh pihak yang tidak bertanggungjawab.

Objek Hak Tanggungan yang dapat diproses dengan pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik merupakan objek Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat 2 Permen ATR/BPN No. 5/2020. Objek Hak Tanggungan dalam pelayanan HT-el adalah Hak Atas Tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menurut sifatnya dapat dibebani dengan Hak Tanggungan.

Manfaat pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik adalah (1) ketepatan waktu pendaftaran Hak Tanggungan; (2) Ekonomis; (3) Royo dan

overtake kredit bisa dilakukan dengan cepat; (4) kemudahan manajemen *asest* (tidak perlu memindai Hak Tanggungan); (5) *reporting* dan *monitoring* jumlah dan nilai Hak Tanggungan di seluruh cabang; serta (6) perwujudan dari nilai-nilai Kementerian ATR/BPN yaitu Melayani, Profesional dan Terpercaya.⁴⁴

Menurut Permen ATR/BPN No. 5/2020 proses mengenai pendaftaran Hak Tanggungan dibedakan atau dipisahkan antara kegiatan perbuatan pendaftaran Hak Tanggungan dan kegiatan perbuatan penyampaian dokumen kepada Kantor Pertanahan dengan Sitem HT-*el*, sebelum adanya Permen ATR/BPN No. 5/2020 kedua kegiatan tersebut dilakukan oleh PPAT, namun dalam Permen ATR/BPN No. 5/2020 ini dipisahkan kedua kegiatan tersebut menjadi:

1. Penyampaian akta dan dokumen kelengkapan kepada Kantor Pertanahan tetap menjadi tugas PPAT, dimana APHT berbentuk dokumen elektronik disampaikan melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan Sistem Hak Tanggungan Elektronik dilengkapi dengan Surat Pernyataan keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan (Pasal 10 Permen ATR/BPN No. 5/2020).
2. Permohonan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik menjadi kewajiban kreditur, sehingga apabila kreditur lalai dalam pendaftarannya/tidak mendaftarkannya, maka segala risiko dan akibat

⁴⁴ Hasil wawancara dengan Bapak Oky Januarto Manurung selaku Staff Subseksi Pendaftaran Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat, pada tanggal 6 Agustus 2020 pukul 09.30 WIB.

hukumnya terhadap jaminan yang diberikan oleh debitur tersebut tidak memberikan hak-hak istimewa yang diberikan oleh UUHT.

Pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik ini sebenarnya sudah diantisipasi keberadaannya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 35 ayat 5 yang menyebutkan: secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan peralatan elektronik atau *microfilm*.

Pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik dapat digolongkan sebagai transaksi elektronik dalam rangka pelayanan publik sebab berdasarkan Pasal 1 ayat 2 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (ITE) disebutkan bahwa: transaksi elektronik adalah perbuatan hukum yang dilakukan dengan menggunakan komputer, jaringan komputer, dan/atau media elektronik lainnya. Dari rumusan tersebut, maka pendaftaran Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik tersebut memenuhi unsur perbuatan hukum karena proses pendaftaran tersebut menimbulkan akibat hukum tertentu. Dalam pendaftaran Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik tersebut juga menggunakan komputer yang terkoneksi dengan jaringan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Dikatakan pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik dalam rangka pelayanan publik karena di dalam Pasal 17 UU ITE disebutkan bahwa: penyelenggaraan transaksi elektronik dapat dilakukan dalam lingkup publik ataupun privat, dengan dasar hukum tersebut terbukti bahwa Undang-Undang memberikan peluang

terhadap pemanfaatan teknologi informasi oleh penyelenggara Negara, orang, badan usaha, dan/atau masyarakat. Dengan demikian Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam kaitannya dengan penyelenggaraan pendaftaran Hak Tanggungan elektronik, berposisi sebagai penyelenggara Negara yang melakukan transaksi elektronik dalam lingkup publik.

Dalam Permen ATR/BPN No. 5/2020 diatur mengenai pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan secara elektronik, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 3 ayat 2 Permen No. 5/2020 disebutkan bahwa pelayanan Hak Tanggungan dilaksanakan secara elektronik melalui Sistem HT-*el*, sehingga hal ini bersifat mutlak dan wajib. Latar belakang penyelenggaraan Permen ATR/BPN tersebut yaitu sejak tanggal 8 Juli 2020 Sistem HT-*el* telah serentak dilaksanakan di seluruh Kantor Pertanahan di Indonesia bersamaan dengan penutupan Pelayanan Hak Tanggungan konvensional.

Adapun perbedaan peran bagi bank dan PPAT dalam penyelenggaraan Hak Tanggungan secara elektronik dan secara konvensional adalah sebagai berikut:

1. Hak Tanggungan secara konvensional.
 - a. Bagi bank: memberi kuasa kepada PPAT, menipkan biaya pendaftaran Hak Tanggungan, menerima sertifikat dari PPAT, menerima sertifikat setelah hari ketujuh, produk sertifikat analog dalam media kertas, dan menerima sertifikat yang sudah diberikan catatan.

- b. Bagi PPAT: kuasa mendatangi Kantor Pertanahan, membayar biaya pendaftaran, mengambil sertifikat dari Kantor Pertanahan, mengambil sertifikat pada hari ketujuh, dan produk sertifikat analog dalam media kertas.
- 2. Hak Tanggungan secara elektronik.
 - a. Bagi bank: mengunggah akta ke BPN, menyerahkan salinan akta dan sertifikat tanah kepada bank.
 - b. Bagi PPAT: membuat berkas permohonan secara elektronik (tanpa datang), membayar biaya pendaftaran, menerima sertifikat Hak Tanggungan elektronik, diterima otomatis hari ketujuh, produk sertifikat berupa file PDF dengan tandatangan digital, dan mencetak dan melekatkan catatan pendaftaran pada sertifikat Hak Tanggungan.

Jenis layanan yang dapat diajukan melalui sistem pendaftaran Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik yaitu meliputi: pendaftaran Hak Tanggungan, peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama kreditur, penghapusan Hak Tanggungan, dan perbaikan data.

Pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik menghasilkan hasil layanan berupa: sertifikat HT-*el*, catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan catatan Hak Tanggungan pada sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Untuk menjaga keutuhan dan keautentikan dokumen elektronik, sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh sistem Hak Tanggungan elektronik

diberikan tandatangan elektronik yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentifikasi. Tandatangan elektronik tersebut dapat digunakan untuk memberikan persetujuan dan/atau pengesahan suatu dokumen elektronik pertanahan dalam penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian. Adapun hal yang perlu digarisbawahi yaitu tandatangan elektronik hanya dapat dilakukan setelah penandatangan memiliki sertifikat elektronik. Dimana untuk mendapatkan sertifikat elektronik tersebut, setiap pejabat mengajukan permohonan pendaftaran tandatangan elektronik kepada otoritas pendaftaran pada unit kerja yang mempunyai tugas di bidang pengelolaan data dan informasi pertanahan dan tata ruang.

Sebelum menggunakan sistem pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik, pengguna harus terdaftar terlebih dahulu dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Pengguna layanan sistem Hak Tanggungan secara elektronik, terdiri dari kreditur dan PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian.
2. Kreditur yang dimaksud merupakan perseorangan/badan hukum sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.
3. PPAT dan kreditur dapat menggunakan Sistem HT-*el* apabila sudah terdaftar di Aplikasi Mitra Kerja PPAT dan Aplikasi Mitra Jasa Keuangan pada mitra.atrbpn.go.id, kemudian melakukan validasi data serta telah diverifikasi oleh Kantor Pertanahan dan Kementerian.

4. Khusus PPAT, apabila terdapat PPAT yang tidak sesuai maka Kantor Pertanahan menghapus data dari *database* mitra kerja dan melaporkan ke Direktur Jenderal Hubungan Hukum cq. Direktur Pengaturan dan Pendaftaran Hak Tanah, Ruang dan PPAT.
5. Pengguna Terdaftar berhak menggunakan Sistem HT-*el* dengan segala fitur pendukungnya dan wajib tunduk pada syarat dan ketentuan yang diatur dalam HT-*el*.
6. Kementerian berwenang menindak segala bentuk pelanggaran yang dilakukan oleh Pengguna Terdaftar.

Menurut Bapak Oky Januarto Manurung, Pengguna layanan Sistem HT-*el* adalah PPAT dan bank yang terdaftar di aplikasi mitra kerja yang telah diverifikasi oleh Kantor Pertanahan. Bank yang dipilih sebagai kreditur oleh debitur merupakan bank yang sudah terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan (OJK), sehingga tidak ada batasan bagi debitur untuk memilih bank mana tempat ia berutang. Oleh karena itu, rekapitulasi bank dilakukan secara nasional dan bukan per daerah. Bagi PPAT yang menjadi salah satu komponen penyelenggara pelayanan Sistem HT-*el* dilakukan rekapitulasi per daerah kerja dimana kantor PPAT bersangkutan berdomisili. Berikut daftar PPAT yang terdaftar dan terverifikasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat.⁴⁵

⁴⁵ Hasil wawancara dengan Bapak Oky Januarto Manurung selaku Staff Subseksi Pendaftaran Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat, pada tanggal 6 Agustus 2020 pukul 09.30 WIB.

DAFTAR PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
DAERAH KERJA KABUPATEN LANGKAT

No	Nama PPAT	TMT PENSUN	Nomor SK	Alamat Kantor	Sumpah/Belum Sumpah	Keterangan	Verifikasi Mitra Kerja
			Pengangkatan Kembali				
			Pengangkatan Pertama Kali				
1	Ady Irwansyah Siregar	14-10-2036	156/KEP-17.3/VII/2014	Jl.Jend Sudirman	Sumpah	✓	✓
2	Alkantra Ar	21-11-2036	223/KEP-17.3/X/2014	Jl. Khairil Anwar No 2	Sumpah		
3	Aminagla Femindonta Ginting	10-11-2048	156/KEP-17.3/VII/2014	Jl.Jend Gi Subroto No.22	Sumpah	✓	✓
4	Afransyah Putra Tanjung	22-06-2040	223/KEP-17.3/X/2014	Jalan Jendral Sudirman Perdamalan	Sumpah	✓	✓
5	Arifiyati Nurafni	26-03-2047	308/KEP-17.3/VII/2012	Jl.Tanjung Pura No.73	Sumpah	✓	✓
6	Arie Hardian	02-05-2056	491/kep.400.203/XII/2018	Jl. Kaswari Komp Pemda Lk Xiii Beringin	Sumpah	✓	✓
7	Asrul Jambak	03-04-2037	9-XVII-PPAT-2008	Jalan Lintas Medan -Tj. Pura Km.33 Nomor 107 A	Sumpah	✓	✓
8	Brando Mico Sembiring	02-07-2051	159/SK-400.HR.03.01/IV/2019	Jalan Jenderal Sudirman No.3	Sumpah	✓	✓
9	Dessy Hamrina	30-07-2051	109/KEP-17.3/III/2011	Jl Proklamasi Stabat	Sumpah	✓	✓
10	Dewi Kartini Batubara	05-07-2032	3-X.A-2005	Jalan Sudirman No. 20 B	Sumpah	✓	✓
11	Dikto Ammar	19-05-2049	283/KEP-20.3/X/2017	Jalan Jenderal Sudirman Nomor 52 Stabat	Sumpah	✓	✓
12	Dwi Sarika Paramyia	16-06-2046	217/KEP 400.20.3/X/2018	Komplek Perum Pemda	Sumpah	✓	✓
13	Edi Natasari	05-12-2031	105/KEP-17.3/III/2011	Jalan Jendral Sudirman Nomor 700	Sumpah	✓	✓
14	Ega Kumala	12-07-2045	156/KEP-17.3/VII/2014	Jl. Jenderal Sudirman No. 04-A Lingkungan II Setia	Sumpah	✓	✓
15	Eni Gussetiawati	29-08-2046	223/KEP-17.3/X/2014	Jl. Binjai Kuala Pasar I	Sumpah	✓	✓
16	Erlasna Br Tarigan	05-04-2054	396/KEP-400.20.3/X/2018	Jalan Gatot Subroto Nomor 17 A Sei Skala	Sumpah	✓	✓
17	Fadhil Yazid	16-11-2058	434/KEP-400.20.3/XI/2018	Jl. Tengku Anir Hamzah, Kelurahan Pekan Tanjung Pura	Sumpah	✓	✓
18	Fahmi Fauzan	23-07-2051	292/KEP-400.20.3/VII/2018	Jalan Proklamasi	Sumpah	✓	✓
19	Fine Handayani, SH, M.Kn	21-04-2039	223/KEP-17.3/X/2014	Jalan Proklamasi Stabat	Sumpah	✓	✓
20	Fira Dinda Tantri Hamzah	06-11-2044	109/KEP-17.3/III/2011	Jalan Kartini	Sumpah	✓	✓
21	Fitri Mutiara Harahap	10-10-2041	5/KEP-17.3/I/2012	Jalan T. A. Hamzah Komplek Anugerah	Sumpah	✓	✓
22	Hajjah Nur Azizah	14-04-2029	09-XVII-PPAT-2008	Jalan Jendral Sudirman Nomor 68, Simpang	Sumpah	✓	✓
23	Hardiyanti Fransisca	23-09-2054	418/KEP-400.20.3/XI/2017	Perum Tasti Blok K No 2	Sumpah	✓	✓
24	Harmono Japonika	26-22-2054	292/KEP-400.20.3/VII/2018	Jl.Dempo No.13-14	Sumpah	✓	✓
25	Hj Nur Asmalina Siregar	29-10-2035	9-XVII-PPAT 2008	Jl.Besitang, Pangkalan Brandan	Sumpah	✓	✓
26	Ivo Farah Zara	18-10-2054	464/KEP-400.20.3/XI/2018	Jl. Jenderal Sudirman No. 9	Sumpah	✓	✓
27	Ina Indriati Siregar	21-08-2039	14-X.A-2005	Jln. Tanjung Pura No.152	Sumpah	✓	✓
28	Ingrid Kusuma Dewi	20-09-2047	389/SK-400.HR.03.01/VII/2019	Jalan Medan Tanjung Pura Km 34, Jalan Bali Nomor 67 Tandem	Sumpah	✓	✓
29	Juni Subakti	18-06-2046	223/KEP-17.3/X/2014	Jl. T. Amir Hamzah Nomor 108 A	Sumpah	✓	✓
30	Kashli Rahayu	01-11-2040	414/KEP-400.20.3/XI/2017	Jalan Proklamasi	Sumpah	✓	✓
31	Kiki Puspita Mayasari	20-03-2052	217/KEP-400.20.3/V/2018	Jl Binjal - Stabat No.20, Desa Karang Rejo	Sumpah	✓	✓
32	Linda	20-06-2041	104/KEP-17.3/III/2011	Jalan Jend Sudirman No.72	Sumpah	✓	✓
33	Lydia Lim	25-02-2039	2/KEP-17.3/I/2015	Jalan Jendral Sudirman No. 07	Sumpah	✓	✓
34	Maria Lamliur Boru Saragih	07-06-2051	338/KEP-400.20.3/VIII/2018	Jalan T. Anir Hamzah No. 288	Sumpah	✓	✓
35	Miar Br Simarmata	29-05-2036	9-XVII-PPAT-2008	Jalan Tanjung Pura N0 165	Sumpah	✓	✓
36	Mika Lestari Sh Mkn	29-10-2050	218/KEP-400.20.3/V/2018	Jl Jenderal Sudirman No 14 B	Sumpah	✓	✓

37	Mismimi	09-02-2040	216/SK-400.HR.03.01/IV/2019	-	Jalan Proklamasi, Stabat.	Sumpah	✓	✓
38	Monalisa Simatupang	02-12-2042	9-XVII-PPAT-2008	-	Jalan Sudirman Nomor 15	Sumpah	✓	✓
39	Muhammad Fauzi Syareyza	06-08-2055	464/KEP-400.20.3/XI/2018	-	Jl. T. Amir Hamzah	Sumpah	✓	✓
40	Muhammad Taufik Atma	08-01-2052	49/SK-400.HR.03.01/II/2019	-	Jl. T. Amir Hamzah	Sumpah	✓	✓
41	Nilawati	11-07-2037	9-XVII-PPAT-2008	-	Jalan Jendral Sudirman No. 175 A	Sumpah	✓	✓
42	Nindya Sari Usman	13-07-2052	434/KEP-400.20.3/XI/2018	-	Jl. Jend. Sudirman No 32 A	Sumpah	✓	✓
43	Nirwan Perangin-angin.sh.spn	20-10-2026	3/KEP-17.3/II/2012	-	Jl. Jenderal Sudirman Nomor 31 Stabat	Sumpah	✓	✓
44	Normi Munarandha	14-11-2043	109/KEP-17.3/III/2011	-	Jalan Letjen Suprpto	Sumpah	✓	✓
45	Nova Sri Bulan Nasution	21-11-2028	5 XI 1996	-	Jl. Zainul Arifin No. 8 Stabat	Sumpah	✓	✓
46	Pesta Ulina Targan	23-09-2042	9-XVII-PPAT-2008	-	Jalan Jendral Sudirman Km 38.5	Sumpah	✓	✓
47	R. Sn Muktiningsih	03-02-2038	9-XVII-PPAT-2008	-	Jl. Jenderal Sudirman Perumahan Stabat-2	Sumpah	✓	✓
48	Rahmawati	03-07-2031	109/KEP-17.3/III/2011	-	Jalan Kalimantan No. 13	Sumpah	✓	✓
49	Rama Dewi	05-06-2029	1-XVII-PPAT-2009	-	Jln. Khz Arifin No. 76 C Stabat	Sumpah	✓	✓
50	Ridho Surya Candia	20-01-2040	104/KEP-17.3/III/2011	-	Jalan Raya Medan Tanjung Pura Km 34.5	Sumpah	✓	✓
51	Rina Hulaigulung	18-12-2043	218/KEP-400.20.3/IV/2018	-	Jl Jenderal Sudirman Nomor 52B	Sumpah	✓	✓
52	Rizka Syafriana	01-11-2049	292/KEP-400.20.3/VII/2018	-	Jalan Sudirman No 11. Stabat.	Sumpah	✓	✓
53	Said Hasyim	11-05-2036	96/KEP-17.3/III/2016	-	Jalan Jend Sudirman No 50	Sumpah	✓	✓
54	Samanto Targan	06-09-2036	47/KEP-17.3/III/2014	-	Jalan Garuda Nomor 10	Sumpah	✓	✓
56	Sefny Riantisa	15-09-2051	217/KEP-400.20.3/IV/2018	-	Jl. Jend Sudirman No.80 Sei Dendang	Sumpah	✓	✓
57	Selina	22-05-2035	104/KEP-17.3/III/2011	-	Jl.Proklamasi No.2 A Stabat	Sumpah	✓	✓
58	Sri Antha Ginting	12-04-2046	292/KEP-400.20.3/VII/2018	-	Jln. Jendral Sudirman,	Sumpah	✓	✓
59	Subur Nauli	26-10-2028	109/KEP-17.3/III/2011	-	Jl. Medan - Tj. Pura Km. 37	Sumpah	✓	✓
60	Sugeng Hartono	09-10-2042	491/KEP-400.20.3/XII/2018	-	Jalan Jend Sudirman	Sumpah	✓	✓
61	Sulaiman	10-10-2033	33-XI-2000	-	Jalan Sudirman No 6-D	Sumpah	✓	✓
62	Suryani	02-06-2038	115/SK-400.HR.03.01/III/2019	-	Jl. Surya Jati No. 34 Stabat	Sumpah	✓	✓
63	Suzi Handayani	26-03-2034	33-XI-2000	-	Jl. Kh. Zainal Arifin No.45 Stabat	Sumpah	✓	✓
64	Triana Hardi Putra Barus	19-05-2048	6/KEP-400.20.3/II/2018	-	Jalan Proklamasi No 79 Stabat	Sumpah	✓	✓
65	Wenny Adyia Kurniawan	02-03-2032	9-XI-1998	-	Jl. Zainul Arifin No. 7	Sumpah	✓	✓
66	Yesicha Christianita Ginting	20-10-2054	491/KEP-400.20.3/XII/2018	-	Jalan Gajah Mada No.8A	Sumpah	✓	✓
67	Yani Rozita	15-01-2041	151/KEP-400.20.3/IV/2018	-	Jl. T. Amir Hamzah	Sumpah	✓	✓
68	Yola Ardiza	20-07-2051	313/KEP-400.20.3/XI/2017	-	Jalan Jendral Sudirman No. 42-A	Sumpah	✓	✓
69	Yusnawati	10-07-2032	9-XI-1998	-	Jln. Khz. Arifin No. 203	Sumpah	✓	✓
70	Zubaidah	04-01-2039	416/KEP-400.20.3/XI/2017	-	Jalan Khz Arifin No.65	Sumpah	✓	✓
71	Nurul Mariati Simanjuntak	22-11-2044	629/SK-400.HR.03.01/XI/2019	-	Jalan Proklamasi Stabat	Sumpah	✓	✓

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 1 ayat 1 yang berbunyi:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.

Tugas pokok profesi PPAT berupa semua akta yang dibuat berhubungan dengan tanah dan/atau bangunan baik oleh individu atau badan hukum. Jenis jasa PPAT antara lain membuat akta terkait tanah dan bangunan seperti: jual beli, hibah, pemasukan kedalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian hak tanggungan, pemberian hak guna bangunan diatas hak milik, pemberian hak pakai diatas hak milik, dan tukar menukar.⁴⁶

Menurut Ibu Rizka Syafriana selaku PPAT yang terdaftar dan terverifikasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat, PPAT adalah mitra Badan Pertanahan Nasional (BPN) maka PPAT hanya bertugas untuk menyampaikan dokumen kelengkapan dan persyaratan serta APHT secara *online* yang diminta oleh

⁴⁶ Sulhan, Irwansyah Lubis, dan Anhar Syahnel. 2018. *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Mitra Wacana Media, halaman 155.

debitur/pemohon, sehingga tidak ada kewajiban PPAT untuk mewakili kreditur untuk mendaftarkan Hak Tanggungan elektronik-nya di Kantor Pertanahan.⁴⁷

Peran PPAT dalam pendaftaran Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik adalah sebagaimana yang disampaikan oleh informan adalah memasukkan data debitur, melakukan pengecekan terhadap semua data yang sudah dimasukkan untuk menghindari kesalahan pemasukan data, dengan menyampaikannya melalui sistem elektronik mitra kerja yang akan diproses lalu diberikan persetujuan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Prosedur pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik tentang langkah-langkah mendaftarkan Hak Tanggungan telah dijabarkan lengkap dalam Permen ATR/BPN No. 5/2020 di Bab III tentang Mekanisme Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yaitu Pasal 9 sampai dengan 23 dilengkapi dengan buku petunjuk teknis sebagai pedoman dalam penyelenggaraan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik yang diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Hubungan Hukum Kegrariaan.

Secara garis besar, mekanisme pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik yaitu sebagai berikut:

- 1) Pengguna terdaftar yaitu kreditur dan PPAT mengajukan permohonan layanan Hak Tanggungan secara elektronik melalui Sistem Hak Tanggungan Elektronik.

⁴⁷ Hasil wawancara dengan Ibu Rizka Syafriana, S.H., M.Kn selaku PPAT di Kabupaten Langkat, pada tanggal 13 Agustus 2020 pukul 14.00 WIB.

- 2) Selain berkas persyaratan permohonan pendaftaran dalam bentuk dokumen elektronik, PPAT juga membuat surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan. Seluruh dokumen kelengkapan persyaratan wajib disimpan oleh PPAT.
- 3) Permohonan layanan yang diterima oleh Sistem Hak Tanggungan Secara Elektronik akan mendapatkan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem, disertai dengan pembayaran biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang berlaku pada Kementerian.
- 4) Permohonan diproses setelah data permohonan dan biaya terkonfirmasi oleh Sistem Hak Tanggungan Elektronik. Dalam hal pembayaran biaya tidak terkonfirmasi oleh Sistem Hak Tanggungan Elektronik, kreditur dapat melakukan konfirmasi secara langsung ke Kantor Pertanahan atau Layanan Pengaduan.
- 5) Sebelum hasil Pelayanan Hak Tanggungan elektronik diterbitkan, Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk harus memeriksa kesesuaian dokumen persyaratan dan konsep Sertifikat HT-el melalui sistem. Dalam hal terdapat dokumen yang tidak lengkap atau tidak sesuai maka diberitahukan kepada kreditur/PPAT untuk segera melengkapi berkas paling lama lima hari sejak permohonan pelayanan diterima oleh Sistem HT-el. Apabila jangka

waktu tersebut berakhir dan kreditur/PPAT tidak melengkapi berkas, maka permohonan dinyatakan batal. Kemudian apabila dokumen persyaratan telah sesuai, Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk akan memberikan persetujuan.

- 6) Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk tidak melakukan pemeriksaan sampai pada hari ketujuh dan hasil pelayanan diterbitkan oleh Sistem *Ht-el* dianggap memberikan persetujuan dan/atau pengesahan serta bertanggungjawab secara administratif.
- 7) Setelah seluruh tahapan selesai, hasil layanan Hak Tanggungan yang dikeluarkan berupa Sertifikat Hak Tanggungan dan Catatan Hak Tanggungan pada buku tanah dan Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Milik Satuan Rumah Susun. Dokumen ini diterbitkan pada hari ketujuh setelah pengajuan permohonan terkonfirmasi. Dalam rangka menjaga keutuhan dan keautentikan dokumen elektronik, Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Sistem Hak Tanggungan elektronik diberikan tandatangan elektronik.
- 8) Untuk kebenaran materil dokumen yang menjadi dasar hasil Pelayanan Hak Tanggungan elektronik bukan merupakan tanggungjawab Kantor Pertanahan.

Dari pemaparan mengenai pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik tersebut, maka dapat diketahui alur pelaksanaan pendaftarannya adalah sebagai berikut:

- a. Dalam pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik, pihak yang terlibat yaitu: debitur/pemohon, PPAT, kreditur/bank, dan Kantor Pertanahan.
- b. PPAT melakukan pengecekan sertifikat, dan apabila sertifikat tersebut valid maka PPAT memproses untuk pembuatan APHT.
- c. Para pihak mendatangi kantor PPAT dalam rangka pembuatan APHT seperti pada umumnya.
- d. PPAT menginput nomor akta, tanggal akta, pemegang Hak Tanggungan, nilai Tanggungan, obyek Hak Tanggungan, benda lainnya, dan data lainnya serta mengunggah akta, kemudian sistem elektronik akan mengeluarkan surat pengantar akta.
- e. Surat pengantar akta tersebut, kemudian diberikan kepada bank yang akan memproses pendaftaran Hak Tanggungan elektronik tanpa mendatangi Kantor Pertanahan.
- f. Petugas bank melakukan pembuatan berkas, menginput nomor dan kode akta, kemudian melengkapi data APHT yang dibuat oleh PPAT serta mengunggah file surat permohonan dan dokumen lainnya.
- g. Bank mencetak Surat Perintah Setor dan melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) dan akan mendapatkan Nomor Transaksi Penerimaan Negara (NTPN).
- h. Kantor Pertanahan melakukan pemeriksaan berkas permohonan.

- i. Hak Tanggungan diterbitkan pada hari ketujuh setelah pengajuan permohonan terkonfirmasi, bank wajib mencetak dan menempelkan stiker catatan Hak Tanggungan pada sertifikat hak atas tanah.
- j. Proses pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik pun selesai.

Sistem Hak Tanggungan secara elektronik merupakan suatu sistem yang baru, dimana sebagai suatu sistem kemungkinan mengalami kendala ataupun hambatan-hambatan yang pasti ada, dimana hambatan-hambatan tersebut akan diuraikan pada sub bab berikut ini.

B. Akibat Hukum Penyelenggaraan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

Pada tahun 2019 Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional meluncurkan Sistem Administrasi Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik (*online*). Hal tersebut dibuktikan dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Pada tanggal 8 April 2020 telah diundangkan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, sehingga Permen ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 diatas dicabut. Berdasar Permen ATR/BPN tersebut, sejak tanggal 8 Juli 2020 serentak dilaksanakan di seluruh Kantor Pertanahan yang ada di Indonesia dalam rangka meningkatkan pelayanan kepada masyarakat yang memerlukan jasa hukum di bidang hak tanggungan.

Tujuan diberlakukannya pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik yaitu untuk meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan untuk pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional kemudian menerbitkan petunjuk teknis sebagai pedoman dalam pelaksanaan pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik tertanggal 29 April 2020 demi kelancaran penyelenggaraan hak tanggungan elektronik.

Petunjuk teknis tersebut memuat tentang tahapan-tahapan dalam melakukan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik. Tahapan-tahapannya adalah pendaftaran akun mitra kerja, verifikasi akun, menu *log in*, proses pendaftaran, proses konfirmasi berkas, proses pembayaran, proses perbaikan data, proses pencetakan sertifikat dan dokumen hak tanggungan. Undang-Undang Hak Tanggungan mensyaratkan bahwa Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Alasannya ialah karena untuk memenuhi salah satu asas Hak Tanggungan, yakni asas publisitas. Pendaftaran Hak Tanggungan tersebut merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga, atau dengan perkataan lain kreditur memperoleh kedudukan preferensi.⁴⁸

⁴⁸ Maria S.W. Sumardjono. "Pendaftaran Hak Tanggungan". *dalam Jurnal UNISIA* No. 17 Tahun XIII Triwulan VI - 1993, halaman 82.

Pada dasarnya Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu mempunyai empat asas, yaitu:⁴⁹

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan (*preferent*) kepada krediturnya. Hal ini berarti bahwa kreditor pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk didahulukan di dalam mendapatkan pelunasan atas piutangnya daripada kreditor-kreditor lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani Hak Tanggungan tersebut.
2. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek tersebut berada. Artinya benda-benda yang dijadikan objek Hak Tanggungan itu tetap terbeban Hak Tanggungan walau di tangan siapa pun benda itu berada. Jadi meskipun hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan tersebut telah beralih atau berpindah-pindah kepada orang lain, namun Hak Tanggungan yang ada tetap melekat pada objek tersebut dan tetap mempunyai kekuatan mengikat.
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas.

Asas spesialisitas maksudnya benda yang dibebani Hak Tanggungan itu harus ditunjuk secara khusus. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan harus disebutkan secara tegas dan jelas mengenai benda yang dibebani itu berupa apa, dimana letaknya, berapa luasnya, apa batas-batasnya, dan apa bukti pemilikinya.

⁴⁹ Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, halaman 55.

Adapun asas publisitas artinya hal pembebanan Hak Tanggungan tersebut harus dapat diketahui oleh umum, untuk itu terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan harus didaftarkan.

4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, artinya dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti.

Selanjutnya tujuan pendaftaran tanah adalah untuk:⁵⁰

- a. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan (Pasal 19 UUPA).
- b. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, maka kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah (Pasal 4), sedangkan untuk melaksanakan fungsi informasi, data yang berkaitan dengan aspek fisik dan yuridis dari bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar, terbuka untuk umum. Dalam hal mencapai tujuan tertib administrasi pertanahan, maka setiap bidang atau satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

⁵⁰ I Ketut Oka Setiawan, *Op.Cit.*, halaman 18-19.

Akibat yang timbul apabila Hak Tanggungan tidak didaftarkan, pihak penerima tidak mempunyai posisi sebagai kreditur *preference* dan penerima Hak Tanggungan akan mengalami kesulitan untuk mengeksekusi, apabila pihak debitur wanprestasi. Undang-undang Hak Tanggungan tidak mengatur jaminan Hak Tanggungan dengan sistem elektronik dan jaminan Hak Tanggungan yang tidak didaftarkan, sehingga dapat memicu suatu bentuk perbuatan kesengajaan dari pihak-pihak untuk menunda atau bahkan tidak melakukan pendaftaran Hak Tanggungan. Pendaftaran Hak Tanggungan sangatlah penting karena berpengaruh terhadap kepastian hukum.

Dalam Pasal 1234 KUHPdata, dinyatakan bahwa “tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”. Prestasi untuk melaksanakan kewajiban tersebut di atas memiliki dua unsur penting. *Pertama*, berhubungan dengan persoalan tanggungjawab hukum atas pelaksanaan prestasi tersebut oleh pihak yang berkewajiban. *Kedua*, berkaitan dengan tanggungjawab pemenuhan kewajiban harta kekayaan pihak yang berkewajiban tersebut, tanpa memperhatikan siapa yang berkewajiban untuk memenuhi kewajiban tersebut.

Wanprestasi dianggap suatu kegagalan untuk melaksanakan janji yang telah disepakati disebabkan debitur tidak melaksanakan kewajiban tanpa alasan yang dapat diterima oleh hukum. Adapun bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh debitur dapat berupa empat macam, yaitu tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilakukannya; melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak

sebagaimana dijanjikan; melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat; melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.⁵¹

Wanprestasi atau ingkar janji juga diatur dalam Hukum Islam. Dimana janji merupakan sebuah ucapan yang mengikat terhadap diri sendiri akan apa yang telah diucapkan dan harus ditepati, karenanya manusia dilarang untuk mengobral janji yang pada akhirnya tidak dapat ditepati. Islam memandang bahwa kewajiban menunaikan janji adalah perkara yang mutlak. Sebagaimana ditegaskan dalam sebuah hadist:

“Tanda-tanda orang munafik ada tiga yaitu: jika ngomong dusta, jika berjanji mengingkari, dan jika diberi amanat khianat” (H.R. Muslim).

Artinya bahwa betapa pentingnya perkara menepati janji ini, sehingga sebuah hadist menjelaskan bahwa mereka yang tidak menepati janjinya adalah termasuk golongan orang yang munafik. Hal ini juga berlaku dalam perkara perjanjian yang disepakati oleh kreditur dan debitur dalam Hak Tanggungan.

Tujuan pendaftaran Hak Tanggungan adalah untuk melindungi pihak kreditur sebagai penerima Hak Tanggungan dari debitur yang melakukan wanprestasi. Dengan tidak terdapatnya aturan tersebut maka terjadi kekosongan norma, dalam hal menghadapi kekosongan hukum (*rechtsvacuum*) atau kekosongan Undang-Undang (*wet vacuum*), Hakim berpegang pada asas *ius curia novit*, dimana Hakim dianggap tahu akan hukumnya. Hakim tidak boleh menolak suatu perkara dengan alasan tidak ada atau tidak jelas hukumnya. Ia dilarang

⁵¹ Burhan Sidabariba. *Op.Cit.*, halaman 110-111.

menolak menjatuhkan putusan dengan dalih Undang-Undanganya tidak lengkap atau tidak jelas. Ia wajib memahami, mengikuti, dan menggali nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat. Oleh karena itu, ia harus melakukan penemuan hukum (*rechtsvinding*).

Penemuan hukum bukanlah merupakan ilmu baru, tetapi telah lama dikenal dan dipraktikkan selama ini oleh Hakim, pembentuk Undang-Undang dan para sarjana hukum yang tugasnya memecahkan masalah-masalah hukum. Dalam literatur Belanda telah banyak orang yang menulis mengenai penemuan hukum (*rechtsvinding*).

Penemuan hukum pada dasarnya merupakan kegiatan dalam praktik hukum (Hakim, pembentuk Undang-Undang, dan sebagainya), akan tetapi penemuan hukum tidak dapat dipisahkan dari ilmu (teori) hukum. Walaupun secara historis teoritis praktik hukum itu lahirnya lebih dulu daripada ilmu hukum, tetapi dalam perkembangannya praktik hukum memerlukan landasan teoritis dari ilmu hukum. Sebaliknya ilmu hukum memerlukan materialnya dari praktik hukum. Jadi dalam praktiknya, praktik hukum dan ilmu hukum itu saling memerlukan satu sama lain.⁵²

Akibat hukum yang terjadi dalam penyelenggaraan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik dapat terjadi apabila pihak PPAT atau bank melakukan pemalsuan identitas maupun dokumen milik pemegang Hak Tanggungan baik karena diminta atau kehendak sendiri, maka akun mitra kerja

⁵² Ida Ayu Made Widyari, dkk. "Akibat Hukum Pendaftaran Jaminan Fidusia dalam Sistem Online". dalam *Jurnal Acta Comitatus* Vol. 2 No. 2 Agustus 2017, halaman 275.

akan dibekukan ataupun dicabut oleh Kantor Pertanahan. Bukan merupakan tanggungjawab Kantor Pertanahan apabila debitur atau pengguna Sistem HT-el melakukan pelanggaran, tetapi akan dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁵³

Permen ATR/BPN No. 5/2020 mengatur mengenai hal-hal yang tidak boleh dilanggar oleh Pemegang Sertifikat HT-el dan Pengguna Terdaftar. Berdasarkan Pasal 21 ayat 1 Pemegang Sertifikat HT-el dilarang:

- a. Mengubah isi, melakukan manipulasi, penciptaan, perubahan, penghilangan, perusakan Informasi dan/atau Dokumen Elektronik dengan tujuan agar Informasi dan/atau Dokumen Elektronik tersebut dianggap seolah-olah data yang otentik.
- b. Menggandakan, mendistribusikan dan/atau mentransmisikan, memindahkan atau mentransfer, mengakibatkan terbukanya Informasi dan/atau Dokumen Elektronik atau salinannya kepada pihak lain yang tidak terkait dalam perbuatan hukum Hak Tanggungan.

Berdasarkan Pasal 22 Pengguna Terdaftar dilarang:

- a. Memalsukan identitas.
- b. Memberikan *username* dan/atau *password* kepada pihak lain yang menyebabkan terbukanya akses informasi.

⁵³ Hasil wawancara dengan Bapak Oky Januarto Manurung selaku Staff Subseksi Pendaftaran Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat, pada tanggal 6 Agustus 2020 pukul 09.30 WIB.

- c. Memalsukan dokumen dan/atau memberikan informasi yang tidak benar yang menyebabkan kesalahan hasil pelayanan HT-*el*.
- d. Perbuatan lainnya, yang ditetapkan oleh penyelenggara HT-*el*.

Pemegang Hak Tanggungan dan/atau Pengguna Terdaftar yang melakukan pelanggaran dapat dikenakan penutupan hak akses sementara atau permanen, pembatalan sertifikat hak tanggungan secara elektronik yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dan/atau dilaporkan kepada aparat penegak hukum.

Berdasarkan ketentuan Pasal 23 ayat 1 UUHT, dinyatakan bahwa pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 11 ayat 1, Pasal 13 ayat 2, Pasal 15 ayat 1 UUHT; dan peraturan pelaksanaan lainnya dapat dikenakan sanksi administratif berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara dari jabatan, dan pemberhentian dari jabatan. Adapun yang dimaksud dengan pejabat dalam hal ini “Pejabat Pembuat Akta Tanah” dan “Notaris”. Pemberian hukuman terhadap pejabat tersebut dilakukan oleh pejabat yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Kecuali sanksi administratif tersebut, apabila memenuhi syarat yang diperlukan untuk itu (seperti yang telah disebutkan sebelumnya), maka pejabat tersebut masing-masing dapat digugat secara perdata dan/atau dituntut pidana. Mengenai hukuman bagi pejabat tersebut akan disesuaikan berat ringan pelanggaran atau kelalaiannya.

Jenis pelanggaran dan/atau kelalaian yang mungkin dilakukan oleh PPAT ada tiga macam, yaitu sebagai berikut:⁵⁴

- 1) Mengenai pembuatan APHT; dalam membuat APHT seperti yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat 1 UUHT, tidak mencantumkan antara lain nama pemberi dan penerima HT, domisili pihak-pihak (termasuk domisili pilihan), penunjukan secara jelas utang, atau utang-utang yang dijamin, nilai tanggungan, dan uraian secara jelas mengenai obyek Hak Tanggungan. Ketentuan ini merupakan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya APHT. Tidak dicantumkan secara lengkap hal-hal seperti disebutkan di muka akan mengakibatkan APHT-nya batal demi hukum, karena syarat ini untuk memenuhi syarat spesialisitas dari Hak Tanggungan yang bersangkutan, baik mengenai subyek, obyek, maupun utang yang dijamin (demikian penjelasan pasal tersebut).
- 2) Mengenai pembuatan SKMHT.
- 3) Mengenai pendaftaran Hak Tanggungan.

Berikut jenis pelanggaran dan/atau kelalaian yang mungkin dilakukan para Kepala Kantor Pertanahan, yaitu:⁵⁵

- 1) Mengenai pembuatan buku tanah.

Mengenai kemungkinan para Kepala Kantor Pertanahan melakukan pelanggaran atas pekerjaannya dalam pembuatan buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 13 ayat 4 UUHT

⁵⁴ I Ketut Oka Setiawan. *Op.Cit.*, halaman 168-169.

⁵⁵ *Ibid.*, halaman 168-170..

bahwa tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya. Ketentuan dimaksudkan agar buku tanah Hak Tanggungan tersebut tidak berlarut-larut sehingga dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dan mengurangi jaminan kepastian hukum, ayat ini menetapkan satu tanggal buku tanah itu, yaitu tanggal hari ketujuh dihitung dari hari dipenuhinya persyaratan berupa surat-surat untuk pendaftaran secara lengkap (penjelasan Pasal 13 ayat 4). Dengan demikian, Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan tersebut.

Apabila ketentuan ini dilanggar, tidak saja pelaku pembuat dokumen ini patut diberikan sanksi administratif, tetapi dapat juga digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara, jika kerugian yang ditimbulkan memenuhi syarat untuk itu. Untuk menghindari gugatan yang demikian itu dari pihak yang berkepentingan, maka begitu syarat pendaftaran diterima secara lengkap, tidak ada jalan lain pelaksanaan pembuatan buku tanah Hak Tanggungan dilaksanakan secara hati-hati dan benar serta tepat waktu.

2) Mengenai pencatatan beralihnya Hak Tanggungan.

Apabila terjadi peralihan Hak Tanggungan oleh pejabat yang sama harus melakukan pencatatan pada buku tanah seperti yang disebutkan

sebelumnya, yaitu pada tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, catatan itu diberi bertanggal hari kerja berikutnya (Pasal 16 ayat 4 UUHT). Beralihnya Hak Tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan tersebut.

3) Mengenai pencoretan catatan Hak Tanggungan.

Setelah Hak Tanggungan hapus, Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Dalam melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan harus menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu tujuh hari kerja terhitung sejak diterimanya pencoretan tersebut.

C. Hambatan-Hambatan yang Dihadapi Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat Dalam Penyelenggaraan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dan Solusinya

Sistem pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik merupakan peraturan baru mengenai pelayanan Hak Tanggungan yaitu dengan diterbitkannya Permen ATR/BPN No. 5/2020 yang mulai berlaku sejak tanggal diundangkan yaitu pada tanggal 8 April 2020, sehingga belum dapat dievaluasi mengenai keefektifan atas peraturan tersebut. Pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan terintegrasi Secara Elektronik berdasarkan Permen No. 5/2020 pada saat ini sudah diterapkan di seluruh Kantor Pertanahan di Indonesia.

Dalam pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat data yang diperoleh pada bulan Januari sampai dengan Agustus tahun 2020 adalah sebagai berikut:⁵⁶

Bulan	Masuk	Selesai	Ditutup	Ditangguhkan	Berjalan
Januari	15	398	54	2	4
Februari	50				
Maret	69				
April	87				
Mei	47				
Juni	86				
Juli	99				
Agustus	5				
	458 berkas				

Namun sebagai suatu sistem yang baru, Permen No. 5/2020 pastilah ada kekurangan dan kelemahan yang mungkin menjadi hambatan dalam pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik. Faktor-faktor hambatan yang dihadapi terdiri dari faktor internal dan eksternal.

- a. Faktor internal adalah pengaruh partisipasi masyarakat seperti kemampuan dan kesediaan masyarakat untuk berpartisipasi; dan
- b. Faktor eksternal adalah pengaruh dari luar masyarakat seperti peran aparat, lembaga formal maupun badan pemerintahan yang ada.

Faktor hambatan yang dihadapi di Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat berasal dari faktor internal yaitu kesiapan Kantor Pertanahan dan kesiapan

⁵⁶ Hasil wawancara dengan Bapak Oky Januarto Manurung selaku Staff Subseksi Pendaftaran Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat, pada tanggal 6 Agustus 2020 pukul 09.30 WIB.

pembenahan data. Untuk faktor eksternal seperti kesiapan Sumber Daya Manusia (SDM) yaitu PPAT dan Bank.⁵⁷

Hambatan yang dihadapi PPAT biasanya masalah *server* yang *error* dikarenakan sistem tersebut dipergunakan oleh banyak orang. Hal ini dapat menghambat proses pendaftaran ataupun kesalahan pengisian data dalam permohonan. Ada juga PPAT yang gaptek/gagap teknologi, sehingga bermasalah dalam penginputan data.⁵⁸

Berikut analisa dan pembahasan kelemahan-kelemahan yang menjadi kendala/hambatan dalam Permen No. 5/2020 tersebut yaitu diantaranya:

1. Dalam Pasal 7 Permen No. 5/2020 disebutkan bahwa siapa saja yang dapat menggunakan layanan sistem Hak Tanggungan secara elektronik ini yaitu: kreditur dan PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian. Kreditur yang dimaksud merupakan perseorangan/badan hukum sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Pengguna sistem Hak Tanggungan Secara Elektronik tersebut harus menjadi Pengguna Terdaftar pada sistem, dimana syarat untuk menjadi pengguna Hak Tanggungan Secara Elektronik diatur dalam petunjuk teknis pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik sebagai berikut:

⁵⁷ Hasil wawancara dengan Bapak Oky Januarto Manurung selaku Staff Subseksi Pendaftaran Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat, pada tanggal 6 Agustus 2020 pukul 09.30 WIB.

⁵⁸ Hasil wawancara dengan Ibu Rizka Syafriana, S.H., M.Kn selaku PPAT di Kabupaten Langkat, pada tanggal 13 Agustus 2020 pukul 14.00 WIB.

- 1) PPAT yang dapat menggunakan Sistem HT-*el* adalah PPAT yang sudah terdaftar di Aplikasi Mitra Kerja PPAT dan dan sudah melakukan validasi data serta telah diverifikasi oleh Kantor Pertanahan.
- 2) Kreditur dapat menggunakan Sistem HT-*el* Aplikasi Mitra Jasa Keuangan dan sudah melakukan validasi data serta telah diverifikasi oleh Kementerian.

Syarat-syarat untuk mendaftarkan akun sebagai mitra kerja merupakan syarat yang bersifat kumulatif yang semuanya harus terpenuhi dan bukan syarat alternatif, syarat pilihan, sehingga untuk dapat dikatakan sebagai pengguna terdaftar, maka harus dipenuhi syarat yang telah diatur dalam Permen No. 5/2020 dengan penjelasan lengkapnya dalam petunjuk teknis sebagai pedoman.

Ketentuan umum Pasal 1 angka 2 Permen No. 5/2020 menyebutkan bahwa kreditur adalah pihak yang berpiutang dalam hubungan utang-piutang tertentu. Kreditur bisa berbentuk perorangan ataupun badan hukum.

Untuk yang berbentuk perorangan dalam melakukan perjanjian maka haruslah seorang yang cakap hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1329 juncto 1330 BW. Apabila subjek hukumnya berupa badan hukum maka tidak hanya dilihat pada *person* / orangnya saja karena selain diatur dalam anggaran dasar yang menjadi aturan main atau konstitusi dari badan hukum tersebut seperti misalnya pada badan hukum PT, dimana berdasarkan ketentuan anggaran dasar Direktur / 2 (dua) orang Direktur berwenang mewakili Direksi PT, selain itu

direktur yang bersangkutan harus pula cakap hukum, dan juga dalam melakukan perbuatan hukum tertentu tetap harus memperhatikan ketentuan anggaran dasar yang lain misalnya diperlukannya persetujuan dari orang lain PT tersebut yaitu Dewan Komisaris ataupun RIPS tergantung dari perbuatan hukum yang akan dilakukan oleh direksi seperti misalnya mengambil uang di bank ataukah menjamin asset.

Salah satu syarat sebagai pengguna Hak Tanggungan secara elektronik ini dalam Permen No. 5/2020 yaitu Surat Keterangan Terdaftar di OJK. Menurut penulis syarat ini merupakan syarat memberatkan dan menghalangi dikarenakan:

- a. Dalam Pasal 9 UUHT disebutkan bahwa pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang, dengan demikian yang dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberikan utang, yaitu baik itu perseorangan warga Negara Indonesia ataupun asing, baik itu badan hukum Indonesia ataupun badan hukum asing.
- b. OJK merupakan lembaga independen dan bebas dari campur tangan pihak lain yang mempunyai fungsi, tugas, wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, penyidikan, dan mempunyai ruang lingkup tugas pengaturan dan pengawasan kepada Sektor Perbankan, Sektor Pasar Modal, Sektor Perasuransian, Sektor Dana Pensiun, dan Sektor Lembaga Pembiayaan. Dalam pengaturan dan pengawasan tersebut, OJK mengeluarkan regulasi-regulasi diantaranya yaitu berupa

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK). POJK itu ditujukan kepada Pelaku Usaha Jasa Keuangan (PUJK) yang berbentuk badan hukum dan terdaftar serta diawasi oleh OJK seperti Bank Umum, Bank Perkreditan Rakyat, Perusahaan Efek, Penasihat Investasi, Bank Kustodian, dana Pensiun, Perusahaan Asuransi, Perusahaan Reasuransi, Lembaga Pembiayaan, Perusahaan Gadai, dan Perusahaan Penjaminan, baik yang melaksanakan kegiatan usahanya secara konvensional maupun secara syariah. POJK ini tidak ditujukan kepada perseorangan ataupun badan hukum yang bukan merupakan PUJK terdaftar di OJK. Menurut syarat Surat Keterangan Terdaftar pada OJK merupakan syarat yang menjadi kendala, karena jika memang syarat tersebut dipenuhi, maka bagi masyarakat baik perseorangan ataupun badan hukum yang tidak bergerak di industri keuangan dan tidak terdaftar di OJK tidak dapat memperoleh Surat Keterangan Terdaftar di OJK, sehingga tidak dapat memanfaatkan pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik tersebut. Mungkin salah satu tujuan yang ingin dicapai pembentuk Permen No.5/2020 tersebut, yaitu agar masyarakat dalam meminjam uang hanya kepada PUJK yang terdaftar dan diawasi oleh OJK dan tidak menggunakan rentenir-rentenir baik itu perorangan maupun yang berbentuk badan hukum.

Dalam dunia perkreditan, jaminan yang diberikan debitur belum tentu atas nama debitur sendiri, bisa atas nama suami atau istri, atau orangtua, adik, kakek, atau siapapun juga termasuk atas nama badan hukum. Pemberian jaminan atas

nama orang lain itu tidak dilarang oleh Undang-Undang. Dalam ruang lingkup hukum perdata tidak mempermasalahkan siapa yang memberikan jaminan apakah debitur itu sendiri ataukah pihak ketiga, tetapi yang dipermasalahkan apakah pemberi jaminan tersebut cakap dan berwenang. Terlibatnya pihak ketiga ini dapat diartikan bahwa pihak ketiga menanggung pelunasan atas kredit yang diberikan kepada debitur, sebagaimana diatur dalam Pasal 1820 BW, dimana disebutkan bahwa pertanggungan adalah suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berhutang, manakala orang itu sendiri tidak menurutinya.

Dalam UUHT Pasal 8 disebutkan bahwa Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek HT yang bersangkutan. Ketentuan Pasal 8 tersebut tidak mempermasalahkan kalau yang berhak memberi jaminan harus debitur, disini yang ditekankan yaitu orang atau badan hukum yang memberikan jaminan haruslah pihak yang berwenang dalam melakukan perbuatan hukum dalam hal ini pemberian jaminan HT, dan juga mengingat ketentuan dalam Pasal 4 UUHT dimana disebutkan mengenai macam-macam obyek HT, dimana dalam penjelasan Pasal 4 UUHT tersebut juga tidak disebutkan mengenai obyek HT tersebut harus milik atau terdaftar atas nama siapa, jadi dapatlah dikatakan bahwa obyek HT bisa merupakan milik pihak ketiga baik milik perorangan maupun milik badan hukum. Subyek dan obyek HT dalam UUHT memberikan batasan yang luas mengenai kepemilikan tanah yang dapat dijaminkan serta dimungkinkannya subyek HT atau Pemberi Hak Tanggungan

adalah pihak ketiga dan obyek HT adalah tanah yang dibawah kepemilikan pihak ketiga, yang terpenting Pemberi Hak Tanggungan cakap dan mempunyai kewenangan pada saat perjanjian Hak Tanggungan dilakukan.

2. Dalam Permen No. 5/2020 tidak diatur mengenai mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan dimana kreditur terdiri dari beberapa kreditur yang merupakan sindikasi kredit.

Dalam Permen No. 5/2020 tidak diatur mengenai kreditur dalam hal indikasi kredit, dimana dalam sindikasi kredit sertifikat hak atas tanah pada umumnya tercantum nama dari kreditur-kreditur tersebut pada sertifikat Hak Tanggungan dan pada sertifikat hak atas tanah tersebut.

3. Kualitas hasil layanan yang berupa sertifikat Hak Tanggungan elektronik yaitu sebagai alat bukti elektronik, bukan merupakan akta otentik yang merupakan alat bukti yang sempurna.

Dalam Pasal 15 ayat 1 huruf a disebutkan salah satu hasil layanan Hak Tanggungan melalui sistem Hak Tanggungan secara elektronik yaitu sertifikat Hak Tanggungan elektronik. Sertifikat Hak Tanggungan elektronik tersebut diterbitkan pada hari ketujuh setelah pengajuan permohonan terkonfirmasi dalam bentuk dokumen elektronik yang memuat tandatangan elektronik oleh Sistem HT-*el*, yang dikirim melalui *email* penyelia (supervisor) dan dapat dicetak sendiri oleh kreditur selaku Pengguna Terdaftar, dimana sertifikat tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti. Alat bukti adalah segala sesuatu yang oleh Undang-Undang ditetapkan dapat dipakai membuktikan sesuatu. Alat bukti disampaikan dalam

persidangan pemeriksaan perkara dalam tahap pembuktian. Pengertian pembuktian adalah upaya yang dilakukan para pihak dalam berperkara untuk menguatkan dan membuktikan dalil-dalil yang diajukan agar dapat meyakinkan hakim yang memeriksa perkara.

Berdasarkan ketentuan Pasal 164 HIR dan 284 Rbg serta Pasal 1886 BW ada lima alat bukti dalam perkara perdata di Indonesia, yaitu: (1) alat bukti tertulis, (2) alat bukti saksi, (3) alat bukti persangkaan, (4) alat bukti pengakuan, dan (5) alat bukti sumpah.

Namun dengan adanya UU ITE maka jumlah jenis alat bukti ditambah satu yaitu: alat bukti elektronik, jadi UU ITE tidak menghilangkan lima macam alat bukti yang telah disebutkan sebelumnya, tetapi menambah jenis alat bukti sehingga total jenis alat bukti menjadi enam.

Akta otentik tidak dapat disimpangi dengan UU ITE, dimana disebutkan dalam Pasal 5 ayat 4 yang berbunyi bahwa: ketentuan mengenai informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat 1 tidak berlaku untuk:

- a. Surat yang menurut Undang-Undang harus dibuat dalam bentuk tertulis; dan
- b. Surat beserta dokumennya yang menurut Undang-Undang harus dibuat dalam bentuk akta notaril atau akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta.

Sertifikat Hak Tanggungan elektronik tidak dapat digolongkan menjadi alat bukti otentik dikarenakan didalam Pasal 35 ayat 6 PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa dalam hal hasil layanan pendaftaran tanah secara elektronik dan *microfilm* mempunyai nilai pembuktian bila hasilnya ditandatangani, diekstrak dan distempel oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat lain yang ditunjuk, tetapi dapat digolongkan sebagai alat bukti elektronik.

4. Permohonan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik menjadi kewajiban kreditur.

Dalam Permen No. 5/2020, kewajiban untuk memohon pendaftaran Hak Tanggungan elektronik menjadi tanggungjawab dari kreditur, sehingga apabila kreditur lalai dalam pendaftarannya atau tidak mendaftarkannya, maka segala risiko dan akibat hukumnya terhadap jaminan yang diberikan oleh debitur tersebut tidak memberikan hak-hak istimewa yang diberikan oleh UUHT.

Semangat dari Permen No. 5/2020 tersebut, yaitu pelayanan aman dan cepat, mudah, lebih efektif sebagaimana disebutkan dalam bagian menimbang Permen tersebut.

Dengan adanya kewajiban pendaftaran HT-*el* hanya bisa dilakukan oleh pemohon, maka dapat menutup kemungkinan lalainya pihak atau terlambatnya kreditur dalam memohon pendaftaran elektronik tersebut. Hal ini berbeda dengan kewajiban pendaftaran fidusia sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 21 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pendaftaran Fidusia dan Biaya Akta

Jaminan Fidusia (PP Fidusia), dimana disebutkan bahwa para pihak yang dapat mengakses informasi tersebut yaitu notaris, korporasi, dan ritel. Adapun yang dimaksud dengan korporasi adalah perusahaan pembiayaan dan lembaga perbankan. Ritel merupakan perorangan serta perusahaan berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum.

Dalam pelayanan HT-el diperbolehkan pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh PPAT dalam hal ini selaku kuasa dari kreditur, dimana dalam pendaftaran Hak Tanggungan secara manual ataupun dalam pendaftaran fidusia secara elektronik diperbolehkan, adapun notaris maupun PPAT yang dalam melakukan pendaftaran *online* tersebut memiliki *User ID* dan *password* pada aplikasi pendaftaran *online*.

Dari pemaparan mengenai hambatan-hambatan tersebut, maka solusi yang didapatkan yaitu atas aplikasi sistem HT-el perlu dilakukan perbaikan dan *upgrade* untuk memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan serta kebutuhan di lapangan. Kantor Pertanahan juga perlu melakukan penyuluhan secara intensif kepada semua pihak terkait dalam penyelenggaraan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik, selanjutnya melakukan pembenahan dan validasi data terhadap seluruh data tekstual dan data spasial bidang tanah agar pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik dapat memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan, dan keterjangkauan untuk pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi, dan kebutuhan masyarakat.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Mekanisme penyelenggaraan Hak Tanggungan elektronik diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dan petunjuk teknis sebagai pedoman penyelenggaraan. Pendaftaran Hak Tanggungan elektronik dilaksanakan oleh PPAT dengan menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan dan kemudian kreditur mengajukan permohonan pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan dengan mencari APHT yang sudah dilaporkan PPAT dari Sistem Hak Tanggungan elektronik.
2. Akibat hukum dalam penyelenggaraan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik dapat terjadi apabila Pemegang Sertifikat Hak Tanggungan elektronik dan Pengguna Terdaftar melakukan hal-hal yang dilarang dalam Permen ATR/BPN No. 5/2020 seperti memalsukan identitas maupun dokumen dan perbuatan lainnya yang ditetapkan oleh penyelenggara Sistem HT-el, sehingga para pihak yang bersangkutan dapat dikenakan sanksi berupa penutupan hak akses sementara atau permanen, pembatalan sertifikat Hak Tanggungan secara elektronik yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dan/atau dilaporkan kepada aparat penegak hukum.
3. Hambatan-hambatan yang dihadapi di Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat berasal dari faktor internal seperti kesiapan Kantor Pertanahan

dan kesiapan pembenahan data. Untuk faktor eksternal yaitu kesiapan Sumber Daya Manusia (SDM) yaitu PPAT dan Bank serta permasalahan *server* yang *error*. Solusinya adalah aplikasi sistem HT-*el* perlu dilakukan perbaikan dan *upgrade*. Kantor Pertanahan perlu melakukan penyuluhan secara intensif kepada semua pihak terkait dalam penyelenggaraan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik, selanjutnya melakukan pembenahan dan validasi data.

B. Saran

1. Untuk mewujudkan kepastian hukum dan memenuhi asas publisitas dalam pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik, hendaknya dilakukan pembentukan regulasi baik merubah atau menambahkan tentang akibat jaminan Hak Tanggungan tidak terdaftar.
2. Dokumen akta otentik berupa fisik asli APHT yang telah ditandatangani oleh para pihak hendaknya tetap dikirimkan kepada Kantor Pertanahan, sehingga tetap tersedia akta otentik atas perbuatan hukum tersebut dan tidak hanya mengandalkan hasil pemindaian/*scan* atas APHT di sistem Hak Tanggungan elektronik yang berkualitas sebagai alat bukti elektronik
3. Dalam upaya memperlancar pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat, para pejabat terkait perlu membenahi validasi data dan melakukan penyuluhan secara intensif kepada semua pihak yang terkait. Fasilitas sistem perangkat komputer dan jaringan internet yang memadai juga diperlukan demi memperlancar sistem Hak Tanggungan elektronik.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Abdulkadir Muhammad. 2010. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Adrian Sutedi. 2018. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.

Agus Yudha Hernoko. 2011. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana.

Burhan Sidabariba. 2019. *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*. Depok: Papas Sinar Sinanti.

Firdaus Sholihin dan Wiwin Yulianingsih. 2016. *Kamus Hukum Kontemporer*. Jakarta: Sinar Grafika.

Hermansyah. 2008. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana

H.M Arba. 2016. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.

I Ketut Oka Setiawan. 2019. *Hukum Pendaftaran Tanah dan hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.

Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima.

Imron Rosyadi. 2017. *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah*. Depok: Kencana.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2008. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana.

Muchsin, Imam Koeswahyono, dan Soimin. 2019. *Hukum Agraria Indonesia dalam Perspektif Sejarah*. Bandung: Refika.

P.N.H. Simanjuntak. 2015. *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Kencana.

- Rahmat Ramadhani. 2018. *Hukum Agraria*. Medan: UMSU Press.
- Salim HS. 2019. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Depok: Rajawali Pers.
- _____. 2007. *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUH Perdata*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Soerjono Soekanto. 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia Press.
- _____ dan Sri Mamudji. 2013. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Subekti. 2001. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa.
- Sulhan, Irwansyah Lubis, dan Anhar Syahnel. 2018. *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Suteki dan Galang Taufani. 2018. *Metodologi Penelitian Hukum: Filsafat, Teori dan Praktik*. Depok: Rajawali Pers.
- Tan Kamello. 2014. *Hukum Jaminan Fidusia*. Bandung: PT. Alumni.
- Trisadini P. Usanti dan Abd. Shomad. 2017. *Hukum Perbankan*. Depok: Kencana.
- Yasonna H. Laoly. 2019. *Birokrasi Digital*. Jakarta: PT. Pustaka Alvabet.

B. Jurnal Ilmiah

- Gabriella Yulistina Aguw. “Kajian Yuridis Asas Pemisahan Horisontal Dalam Hak Tanggungan Atas Tanah”. *dalam Jurnal Lex et Societatis* Vol. 05 No. 06 Agustus 2017.
- Ida Ayu Made Widyari, dkk. “Akibat Hukum Pendaftaran Jaminan Fidusia dalam Sistem Online”. *dalam Jurnal Acta Comitatus* Vol. 2 No. 2 Agustus 2017.

I Wayan Jody Bagus Wiguna. “Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik”. *dalam Jurnal Acta Comunitas* Vol. 05 No. 01 April 2020.

Maria S.W. Sumardjono. “Pendaftaran Hak Tanggungan”. *dalam Jurnal UNISIA* No. 17 Tahun XIII Triwulan VI – 1993.

Moh. Anwar. “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996”. *dalam Jurnal Jendela Hukum* Vol. 1 No. 1 April 2014,

Nadia Imanda. “Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik”. *dalam Jurnal Notaire* Vol. 3 No. 1 Februari 2020.

Ngadenan. “Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur di Mungkid”. *dalam Jurnal Law Reform* Vol. 05 No. 01 April 2010.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

D. Internet

Kamus Besar Bahasa Indonesia, “Pengertian Selenggara”, <http://kbbi.web.id>, diakses Sabtu, 30 Mei 2020, pukul 13.30 WIB.

Legal Banking, “Perjanjian Kredit dan Pengakuan Hutang”, <https://legalbanking.wordpress.com>, diakses Sabtu, 30 Mei 2020, pukul 13.35 WIB.



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LANGKAT
PROVINSI SUMATERA UTARA**

Jl. Imam Bonjol No.2, Kwala Bingai, Stabat, Kabupaten Langkat Telp. (061) 8910577

SURAT KETERANGAN

Nomor: 1068 /Ket-12.05/VIII/2020

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Ruslan, S.E.,S.H.,M.H
NIP : 19680127199101002
Pangkat/Gol : Penata Tk. I (III/d)
Jabatan : Kepala Sub Bagian Tata Usaha pada Kantor Pertanahan
Kabupaten Langkat

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Nur Annisa Rahmi Zebua
NPM : 1606200023
Program Studi : Ilmu Hukum/Hukum Perdata

Benar telah melakukan penelitian yang berkaitan dengan Skripsi yang berjudul Aspek Hukum Penyelenggaraan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Yang Diselenggarakan Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat.

Demikian surat keterangan ini diperbuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

An. Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Langkat
Kepala Sub Bagian Tata Usaha

Ruslan, S.E.,S.H.,M.H
NIP.19680127199101002

DAFTAR WAWANCARA

Berikut adalah daftar pertanyaan/pedoman wawancara yang dilakukan dengan Subseksi Pendaftaran Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat.

1. Sudah berapa lama sistem hak tanggungan elektronik diterapkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat?
2. Apakah sudah banyak masyarakat Kabupaten Langkat yang memanfaatkan sistem hak tanggungan elektronik?
3. Berapa jumlah pengguna terdaftar hak tanggungan secara elektronik yang terjadi pada tahun 2020 di Kabupaten Langkat?
4. Bagaimana mekanisme penyelenggaraan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik?
5. Apa saja syarat-syarat untuk mendaftarkan hak tanggungan secara elektronik?
6. Apa yang membedakan antara pendaftaran hak tanggungan secara manual dan pendaftaran hak tanggungan secara online?
7. Apa saja manfaat dari adanya hak tanggungan secara elektronik?
8. Apa tugas dan wewenang Kantor Pertanahan dalam penyelenggaraan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik?
9. Seberapa efektif penyelenggaraan sistem hak tanggungan elektronik bagi debitur dan kreditur?
10. Bagaimana penyelesaian yang diberikan Kantor Pertanahan apabila pengguna terdaftar melakukan kesalahan pada saat pengisian data?

11. Bagaimana akibat hukum apabila pengguna terdaftar ataupun pemegang sertifikat melakukan hal-hal yang dilarang dalam Permen ATR/BPN No. 5/2020?
12. Apakah sanksi yang dapat dikenakan kepada pemegang sertifikat hak tanggungan elektronik apabila tidak memenuhi kewajibannya?
13. Bagaimana penyelesaian yang diberikan apabila debitur melakukan wanprestasi dalam hak tanggungan elektronik?
14. Apa saja hambatan-hambatan yang dialami dalam penyelenggaraan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik?
15. Bagaimana solusi yang diberikan apabila terjadi hambatan-hambatan dalam penyelenggaraan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik?
16. Apa harapan kedepan untuk kemajuan Kantor Pertanahan di Indonesia?

DOKUMENTASI GAMBAR

Lokasi : Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat



Wawancara di Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat

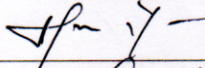
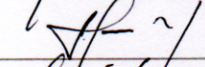
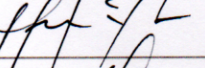
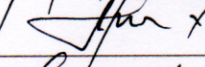
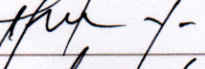
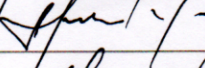
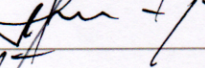
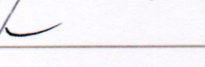




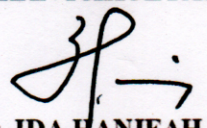
KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : NUR ANNISA RAHMI ZEBUA
NPM : 1606200023
PRODI/BAGIAN : Ilmu Hukum/Hukum Perdata
JUDUL SKRIPSI : Aspek Hukum Penyelenggaraan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Yang Diselenggarakan Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat

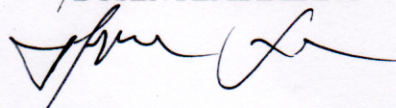
Pembimbing : Dr. H. Surya Perdana, S.H., M.Hum

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
28/07-2020	Perbaikan penulisan	
03/08-2020	Perbaikan Tinjauan Pustaka	
08/08-2020	Sesuaikan materi dgn PerMen terbaru	
13/08-2020	Sesuaikan Pembahasan dgn Masalah	
15/08-2020	Perbaikan pada BAB III	
19/08-2020	Lengkapi Aturan yg Dipakai di BAB III	
26/08-2020	Kesimpulan dan Saran Dipersingkat	
31/08-2020	Sempurnakan Penulisan	
03/09-2020	ACC. diujikan	

Diketahui,
DEKAN FAKULTAS HUKUM


(Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H.)

DOSEN PEMBIMBING


(Dr. H. SURYA PERDANA, S.H., M.Hum)