

**TESIS**

**ANALISIS HUKUM TENTANG PELAYANAN HAK  
TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK  
MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996  
TENTANG HAK TANGGUNGAN**

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Ujian  
Guna Memperoleh Gelar Magister Hukum Program Magister Ilmu Hukum**



**OLEH :**

**NAMA : EKA YULIANTI ALWI  
NOMOR MAHASISWA : 181022115  
BIDANG KAJIAN UTAMA : HUKUM PERDATA BISNIS**

**PROGRAM MAGISTER (S2) ILMU HUKUM  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS ISLAM RIAU  
PEKANBARU  
2020**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Pemerintah Indonesia telah menetapkan bahwa Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 merupakan dasar dalam pembentukan seluruh peraturan perundang-undangan dibidang perekonomian. Sebagai dasar perekonomian Indonesia, Pasal ini mengandung prinsip-prinsip ekonomi yang rasionalis, realistik, kebersamaan dan kekeluargaan, oleh karenanya pasal ini bersifat memaksa. Konstitusi mengamanatkan agar pembangunan ekonomi nasional yang berkelanjutan harus dilaksanakan dengan berlandaskan kepada demokrasi ekonomi agar tercapainya tujuan pembangunan ekonomi nasional.<sup>1</sup>

Pembangunan ekonomi nasional merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat Indonesia yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam rangka menjaga dan memelihara kesinambungan pembangunan ekonomi nasional tersebut, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang sangat besar oleh para pelakunya baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, maka akan meningkat juga keperluan atas ketersediaan dana dalam jumlah yang sangat besar, yang sebagian besar dana tersebut diperoleh melalui kegiatan

---

<sup>1</sup> Penjelasan Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

perkreditan. Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan dalam proses pembangunan, maka sudah semestinya jika pemberi kredit dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapatkan perlindungan hukum melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat serta dapat memberikan kepastian hukum bagi semua yang berkepentingan.<sup>2</sup>

Mengenai lembaga hak jaminan yang kuat, Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (disingkat dengan UUPA) telah menyediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan sebagai pengganti dari lembaga *Hypotheek*<sup>3</sup> dan *Credietverband*.<sup>4</sup>

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya, yang berarti bahwa jika debitur

---

<sup>2</sup> Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

<sup>3</sup> *Hypotheek* adalah suatu lembaga jaminan yang diatur dalam KUH Perdata Buku II, Pasal 1162, yaitu suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak, untuk mengambil penggantian dari padanya bagi pelunasan suatu perikatan. Perjanjian untuk mengadakan *hypotheek* merupakan suatu perjanjian *accessoir* yang dapat membebani hak-hak atas tanah, yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha yang berasal dari konversi hak-hak tanah barat, yaitu hak *eigendom*, hak *opstal* dan hak *erfpacht*. Hak *eigendom* merupakan konsepsi individualistik yang berpangkal pada hak penguasaan individu atas tanah yang tertinggi dalam hukum barat, sehingga memiliki kewenangan individu yang luas dan kuat yang membuat hak *eigendom* tersebut bersifat pribadi. Hak *opstal* yaitu hak penguasaan atas hak guna bangunan untuk perumahan dengan hak seluas-luasnya dalam jangka waktu sampai 75 (tujuh puluh lima) tahun. Hak *erfpacht* adalah hak kebendaan yang memberikan kewenangan yang paling luas kepada pemegang haknya untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan tanah kepunyaan pihak lain dalam jangka waktu sampai 75 (tujuh puluh lima) tahun. Meskipun demikian, ketentuan-ketentuan *Hypotheek* dalam KUH Perdata Buku II masih berlaku terhadap kapal-kapal yang berukuran 20 M<sup>3</sup> (dua puluh meter kubik) ke atas dan di daftarkan dalam register kapal.

<sup>4</sup> *Credietverband* dimaksudkan untuk memberikan kesempatan kepada orang-orang Bumiputera untuk meminjam uang kepada lembaga-lembaga perkreditan (*credietinstellingen*) dengan memberikan suatu jaminan hak atas tanah. Yang menjadi objek dari *credietverband* adalah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha yang berasal dari hak-hak tanah adat.

cidera janji, maka kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual hak jaminan atas tanah dengan mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya.<sup>5</sup>

Hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan menurut ketentuan Pasal 51 UUPA adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan yang diatur dengan undang-undang, sebagai hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Akan tetapi, tanah Hak Milik yang sudah diwakafkan, dan tanah-tanah yang dipergunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya walaupun sudah didaftar tetapi karena sifat dan tujuannya, tidak dapat dipindahtangankan dan tidak dapat dibebankan Hak Tanggungan.

Untuk memenuhi asas spesialisitas dan asas *publitas* sehingga dapat mengikat pemberi kredit, penerima kredit dan pihak ketiga, serta untuk memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan, maka dibentuklah undang-undang mengenai Hak Tanggungan, yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (disingkat dengan UUHT). Sementara itu, tujuan lainnya adalah untuk memberikan kedudukan kreditur tertentu yang didahulukan terhadap kreditur-kreditur lainnya serta memberikan kepastian hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang.

UUHT merupakan pelaksanaan dari Pasal 51 UUPA yang disesuaikan dengan perkembangan keadaan dan mengatur berbagai hal baru yang berkenaan dengan lembaga Hak Tanggungan, yang cakupannya meliputi :

---

<sup>5</sup> Irwansyah Lubis, Anhar Syahnel, Muhammad Zuhdi Lubis, *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah : Panduan Praktis dan Mudah Taat Hukum*, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2018, hlm. 59.

1. Objek Hak Tanggungan;
2. Pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
3. Tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan;
4. Eksekusi Hak Tanggungan;
5. Pencoretan Hak Tanggungan;
6. Sanksi, administratif dan dilengkapi dengan penjelasan umum serta penjelasan pasal demi pasal.

Pengertian Hak Tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 UUHT, adalah :

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang kemudian disebut dengan Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut dengan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, guna pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”.

UUHT mengatur mengenai objek Hak Tanggungan yang dapat dibebani Hak Tanggungan dalam Pasal 4 ayat (1) dan Pasal 10 ayat (3). Pasal 4 ayat (1) UUHT menjelaskan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan atau hak atas tanah yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha. Hak atas tanah yang dimaksud adalah hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam UUPA dan Hak Milik merupakan jenis hak yang cukup kuat karena tidak adanya pembatasan waktu, sehingga dari segi keamanan Hak Milik merupakan pilihan yang paling utama bagi pihak perbankan.

Kemudian Pasal 10 ayat (3) UUHT, menjelaskan bahwa apabila objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang kepemilikannya berasal dari konversi lama dan telah memenuhi syarat untuk didaftarkan, akan tetapi belum dilakukan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan, maka pemberian Hak Tanggungan dapat dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah konversi lama tersebut. Artinya, hak atas tanah yang berasal dari konversi lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi belum dilakukan pendaftaran dapat juga dijadikan sebagai objek Hak Tanggungan.

UUHT menjelaskan bahwa ada 2 (dua) unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan, yaitu :

1. Hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (*preferent*) yang diberikan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditur lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dibebani, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publikasitas).
2. Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasikan untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.<sup>6</sup>

Dalam hal dapat direalisasikan sebagai pembayaran utang yang dijamin pelunasannya, Boedi Harsono berpendapat bahwa Hak Tanggungan

---

<sup>6</sup> Penjelasan Umum angka 5 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

sebagai hak penguasaan atas tanah, yang berisikan kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan, tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji (*wanprestasi*) dan mengambil hasilnya, baik seluruh atau sebagian sebagai pembayaran lunas utang debitur kepada kreditur.<sup>7</sup>

Pada Hak Tanggungan sebagai salah satu hak penguasaan atas tanah yang bersifat perseorangan terdapat 2 (dua) pihak yang menguasai tanah tersebut, yaitu pihak debitur menguasai tanahnya secara fisik, sedangkan pihak kreditur menguasai tanah secara yuridis, yaitu hak atas tanah yang dijaminan oleh debitur atau pemberi Hak Tanggungan guna menjamin hutang debitur, dimana pihak kreditur mempunyai hak untuk menjual lelang untuk mengambil pelunasan utang jika debitur *wanprestasi*.<sup>8</sup>

Adapun yang dimaksud dengan pemberi Hak Tanggungan adalah subjek hukum yang berhak atau mempunyai kewenangan atas objek Hak Tanggungan yang memberikan jaminan kepada kreditur sebagai pelunasan utang debitur. Hal ini bermakna bahwa pemberi Hak Tanggungan tersebut bisa saja debitur itu sendiri, pihak lain sebagai penjamin utang debitur, dan gabungan dari debitur dan pihak lain. Dalam UUHT, pemberi Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 8 ayat (1) UUHT, yaitu Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

---

<sup>7</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1994, hlm. 23.

<sup>8</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 412.

Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan. Pemberi Hak Tanggungan tidaklah harus pihak yang berutang (debitur), akan tetapi juga bisa pihak ketiga, yang terpenting dia berwenang penuh untuk melakukan perbuatan hukum berupa pemberian Hak Tanggungan atas objek Hak Tanggungan.<sup>9</sup>

Pemberian Hak Tanggungan atas objek Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian pokok atau perjanjian kredit yang menimbulkan utang tersebut. Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, maka pemberian Hak Tanggungan tersebut haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya.<sup>10</sup>

Menurut M. Bahsan, jaminan adalah segala sesuatu yang diterima kreditur dan diserahkan oleh debitur untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat. Jaminan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu jaminan kebendaan dan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat yang melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan. Sedangkan jaminan perorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, akan tetapi hanya

---

<sup>9</sup> Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2006, hlm. 166.

<sup>10</sup> Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan.<sup>11</sup>

Menurut Salim HS, perjanjian jaminan kebendaan pada dasarnya dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu antara lain :

1. Perjanjian pokok.

Perjanjian pokok merupakan perjanjian untuk mendapatkan fasilitas kredit dari lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank. Perjanjian pokok adalah perjanjian-perjanjian yang untuk adanya mempunyai dasar yang mandiri. Contoh dari perjanjian pokok adalah perjanjian kredit.

Perjanjian kredit adalah perjanjian dalam rangka penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara kreditur dengan pihak lain/debitur yang mewajibkan pihak lain/debitur sebagai peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

2. Perjanjian *accessoir*

Perjanjian *accessoir* adalah perjanjian yang bersifat tambahan yang dikaitkan dengan perjanjian pokok atau perjanjian yang mengikuti perjanjian pokok. Contoh perjanjian *accessoir* adalah perjanjian pembebanan jaminan Hak Tanggungan.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> M. Bahsan, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rejeki Agung, Jakarta, 2002, hlm. 148.

<sup>12</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm. 29-30.

Perjanjian merupakan sumber perikatan yang terpenting, karena dengan perjanjianlah para pihak mempunyai kebebasan untuk membuat segala bentuk perikatan, baik perikatan bernama maupun perikatan yang tidak bernama. Demikian sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1233 KUH Perdata, yaitu tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan maupun karena undang-undang. Pasal ini memberikan makna bahwa melalui perjanjianlah para pihak mempunyai kebebasan untuk mengadakan segala jenis perikatan, dengan batasan yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum. Dengan adanya kebebasan mengadakan perjanjian (*partij otonomie*), maka subjek-subjek dalam perikatan tersebut tidak hanya terikat untuk mengadakan perikatan yang namanya ditentukan oleh undang-undang (*benoemde overeenkomsten*), tetapi juga berhak untuk mengadakan perikatan yang nama perjanjiannya tidak ditentukan oleh undang-undang atau disebut dengan perjanjian khusus (*onbenoemde overeenkomsten*).<sup>13</sup>

Hal tersebut diatas menjelaskan bahwa perikatan tersebut bersumber dari perjanjian (Pasal 1313 KUH Perdata) atau undang-undang (Pasal 1352 KUH Perdata). Perikatan yang bersumber dari kontrak atau perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menjelaskan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>14</sup>

<sup>13</sup> Taryana Soenandar, Fathurrahman Djamil, Mariam Darus Badruzaman, Sutan Remy Sjahdeini, Heru Soeprapto, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016, hlm. 9.

<sup>14</sup> Riduan Syahrani, *Op. Cit*, hlm. 196.

Perjanjian dapat dikatakan memiliki kekuatan hukum mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya apabila syarat-syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata telah terpenuhi dengan sempurna, yaitu :

- a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak.
- b. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum.
- c. Adanya suatu hal tertentu.
- d. Adanya sebab yang halal.

Syarat a dan b disebut sebagai syarat subjektif karena berkaitan dengan subjek perjanjian, yang apabila kedua syarat ini tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sedangkan syarat c dan d disebut sebagai syarat objektif karena berkaitan dengan objek dari perjanjian, yang apabila kedua syarat ini tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

Perjanjian yang dibuat secara sah akan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, demikian sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1338 KUH Perdata, bahwa suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali, melainkan dengan kesepakatan dari kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk menarik kembali perjanjian tersebut.

Pada hakekatnya, Pasal 1338 KUH Perdata juga mengatur mengenai perjanjian *accessoir* berupa perjanjian pembebanan jaminan Hak Tanggungan yang secara sifatnya mengikuti perjanjian pokok. Perjanjian pembebanan jaminan Hak Tanggungan biasanya dilakukan dengan menggunakan akta

otentik<sup>15</sup> yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (disingkat dengan PPAT)<sup>16</sup>, yang disebut dengan Akta PPAT<sup>17</sup>.

Eksistensi dan kedudukan PPAT merupakan amanat dari Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) huruf b UUPA dan Pasal 26 ayat (1) UUPA. Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) huruf b UUPA mengatur bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah maka diadakanlah pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah, dan pendaftaran yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini salah satunya adalah pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tanah. Sedangkan Pasal 26 ayat (1) UUPA mengatur bahwa jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Sebagai bentuk implementasi dari 2 (dua) pasal tersebut diatas, maka diterbitkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24

---

<sup>15</sup> Akta Otentik adalah akta yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu, yang telah memenuhi unsur Pasal 1868 KUH Perdata, yang menjelaskan bahwa akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat di mana akta dibuatnya. Pegawai-pegawai umum tersebut adalah pejabat umum yang ditugaskan dan diberikan kewenangan oleh undang-undang dan peraturan pemerintah untuk membuat akta otentik.

<sup>16</sup> Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

<sup>17</sup> Akta PPAT menurut Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (disingkat dengan PP No. 24 Tahun 1997) yang disahkan pada tanggal 8 Juli 1997. Pasal 6 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 merupakan pelaksanaan dari Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) huruf b UUPA dan Pasal 26 ayat (1) UUPA tersebut diatas, yang menjelaskan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Adapun yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan itu adalah Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (disingkat dengan PP No. 37 Tahun 1998), yang telah dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (disingkat dengan PP No. 24 Tahun 2016). Mengenai tugas dan wewenang yang melekat pada PPAT dijelaskan dalam Pasal 2 dan Pasal 3 PP No. 37 Tahun 1998, yaitu :

1. PPAT bertugas pokok untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta PPAT sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data tanah yang diakibatkan oleh peraturan hukum yang mengaturnya.

2. PPAT berwenang untuk membuat dan mengesahkan perbuatan hukum tertentu yang meliputi jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbrens*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan dan pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Tugas PPAT dalam membuat Akta PPAT juga diatur dalam Pasal 44 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, yang menjelaskan bahwa pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah atau objek Hak Tanggungan, dan pembebanan lain pada hak atas tanah yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pendaftaran pemberian Hak Tanggungan tersebut merupakan pendaftaran pertama. Pasal ini lebih menekankan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (disingkat dengan APHT)<sup>18</sup> sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum pembebanan Hak Tanggungan pada objek Hak Tanggungan.<sup>19</sup>

Pasal 95 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (disingkat dengan Permenagria No. 3 Tahun 1997) juga mengatur mengenai

---

<sup>18</sup> Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah akta yang berisikan pemberian jaminan berupa Hak Tanggungan yang dibebani diatas objek Hak Tanggungan dari pemberi Hak Tanggungan/pemberi jaminan kepada kreditur, yang pembuatannya harus memenuhi ketentuan dan syarat yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

<sup>19</sup> Penjelasan Pasal 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

kewenangan PPAT untuk membuat Akta PPAT. Pasal ini menjelaskan bahwa akta tanah yang dibuat oleh PPAT yang dijadikan sebagai dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah Akta Jual Beli, Akta Tukar Menukar, Akta Hibah, Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan, Akta Pembagian Hak Bersama, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik, Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik, dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Sementara itu format dan bentuk Akta PPAT harus dibuat secara fisik atau dalam bentuk dokumen tertulis sesuai dengan yang diperintahkan oleh Pasal 96 ayat (4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (disingkat dengan Perkaban No. 8 Tahun 2012). Pasal ini menjelaskan bahwa penyiapan dan pembuatan akta PPAT, dilakukan oleh masing-masing PPAT, PPAT Pengganti, PPAT Sementara atau PPAT Khusus. Hal ini bermakna bahwa sampai dengan saat ini peraturan perundang-undangan masih memerintahkan kepada PPAT untuk membuat Akta PPAT dalam bentuk dokumen fisik atau dokumen tertulis (akta otentik).

Bentuk dan format serta cara pembuatan APHT haruslah sesuai dengan Perkaban No. 8 Tahun 2012, sehingga Akta PPAT haruslah mengandung 5 (lima) unsur penting yaitu antara lain :

1. Adanya surat tanda bukti hak.

2. Adanya pejabat yang membuatnya.
3. Adanya subjek hukum.
4. Adanya objek hukum.
5. Adanya klausul-klausul yang berlaku bagi para pihak yang berkepentingan untuk itu.<sup>20</sup>

Pemberian Hak Tanggungan pada dasarnya wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan. Apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT, maka diperkenankan untuk penggunaan akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (disingkat dengan SKMHT)<sup>21</sup> dan akta SKMHT tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dengan memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT.<sup>22</sup>

Apabila persyaratan yang telah ditetapkan dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT tersebut tidak terpenuhi, maka akta SKMHT batal demi hukum, sehingga akta SKMHT tersebut tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT oleh PPAT. PPAT wajib untuk menolak permohonan pembuatan APHT apabila akta SKMHT tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan. Akta SKMHT ini berfungsi agar dikemudian hari sesuai dengan

---

<sup>20</sup> Salim HS, *Peraturan Jabatan & Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, PT. RajaGrafindo Persada, Depok, 2019, hlm. 15.

<sup>21</sup> Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah surat kuasa yang diberikan oleh pemberi jaminan kepada pihak lain/kreditur untuk membebaskan hak tanggungan (menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan), yang diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

<sup>22</sup> SKMHT harus dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan dengan persyaratan bahwa tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan, tidak membuat kuasa substitusi, dan mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah hutang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

waktu yang telah ditentukan, kreditur dapat mewakili pemberi Hak Tanggungan untuk melaksanakan pembebanan Hak Tanggungan atas objek jaminan dengan menandatangani APHT.

Setelah APHT tersebut selesai ditandatangani oleh para pihak, maka APHT wajib untuk didaftarkan pada Kantor Pertanahan agar Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap pihak ketiga. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 13 ayat (1) UUHT, yaitu mewajibkan pemberian Hak Tanggungan untuk didaftarkan pada Kantor Pertanahan guna terpenuhinya asas *publitas*, dan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut sehingga bersifat mengikat terhadap pihak ketiga. Artinya, lahirnya Hak Tanggungan dan mempunyai kekuatan mengikat serta memberikan kedudukan hukum yang pasti terhadap objek Hak Tanggungan adalah pada saat didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan tersebut pada Kantor Pertanahan.

Akan tetapi Pasal 13 ayat (1) UUHT tersebut diatas tidak memberikan penjelasan tentang siapakah yang menjadi pemohon dalam pendaftaran pemberian Hak Tanggungan tersebut. Namun, pada Pasal 13 ayat (2) UUHT mewajibkan PPAT untuk mengirimkan APHT dan dokumen lainnya yang diperlukan atas pendaftaran pemberian Hak Tanggungan tersebut pada Kantor Pertanahan guna terlaksananya pendaftaran Hak Tanggungan, yang menjelaskan bahwa selambat-lambatnya dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan APHT tersebut, PPAT wajib untuk mengirimkan

APHT dan warkah lain<sup>23</sup> yang berkaitan dengan Hak Tanggungan tersebut pada Kantor Pertanahan. PPAT diwajibkan untuk melaksanakan ketentuan ini dikarenakan jabatannya, dan sanksi atas pelanggaran dari ketentuan ini ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jabatan PPAT.<sup>24</sup>

Kewajiban PPAT untuk menyampaikan APHT pada Kantor Pertanahan juga diatur dalam Pasal 40 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, yaitu bahwa selambat-lambatnya dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta PPAT yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk dilakukan pendaftaran. Pasal ini memberikan penjelasan bahwa selaku pelaksana pendaftaran tanah PPAT wajib dengan segera untuk menyampaikan akta yang dibuatnya pada Kantor Pertanahan, agar dapat dilaksanakan proses pendaftarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan guna penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan.

Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkannya oleh Kantor Pertanahan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku merupakan bukti bahwa APHT tersebut telah memenuhi *asas publisitas* dan mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan bersifat mengikat. Hal demikian ditegaskan dalam Pasal 14 ayat (1) dan ayat (2) UUHT, yang menjelaskan

---

<sup>23</sup> Warkah lain yang dimaksudkan disini adalah surat-surat/dokumen-dokumen bukti yang berkaitan dengan objek Hak Tanggungan dan identitas Pemberi Hak Tanggungan, debitur, penerima Hak Tanggungan (pihak-pihak yang bersangkutan dalam pemberian Hak Tanggungan), sertipikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai objek Hak Tanggungan.

<sup>24</sup> Penjelasan Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

bahwa sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, maka Kantor Pertanahan akan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

Irah-irah yang termuat dalam Sertipikat Hak Tanggungan tersebut, bermaksud untuk menegaskan bahwa adanya kekuatan eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan yang mempunyai kekuatan hukum tetap yang sama dengan putusan pengadilan, sehingga apabila debitur cidera janji atau wanprestasi, maka sertipikat hak atas tanah atau objek Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan hutang siap untuk dieksekusi seperti halnya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.<sup>25</sup>

Untuk mendapatkan pemaparan dan penjelasan yang lebih luas lagi mengenai pemberian Hak Tanggungan dan proses pendaftaran Hak Tanggungan tersebut baik secara teori maupun secara prakteknya, penulis mencoba melakukan penelitian dengan mengambil subjek dan lokasi penelitian, yaitu antara lain :

1. 9 (sembilan) orang PPAT dengan daerah kerja Kota Pekanbaru.
2. 1 (satu) orang FAH pada Bank BUMN Syariah, Kantor Cabang Pekanbaru, yang berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta.

---

<sup>25</sup> Konsideran Penjelasan Umum angka 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

3. 1 (satu) orang, yaitu Financing Document pada Bank BUMN Syariah, Kantor Cabang Pekanbaru, yang berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta.
4. 2 (dua) orang Asisten Administrasi Kredit pada 1 (satu) unit Bank BUMN konvensional, Kantor Cabang Pekanbaru, yang berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta.
5. 1 (satu) orang Legal Bank pada 1 (satu) unit Bank Pembiayaan Rakyat Syariah, Kantor Kas Pusat Pekanbaru, yang berkedudukan dan berkantor pusat di Air Tiris, Kabupaten Kampar.
6. 1 (satu) orang Administrasi Bank pada 1 (satu) unit Bank Perkreditan Rakyat, yang berkedudukan dan berkantor pusat di Pekanbaru.
7. 5 (lima) orang Penerima Kuasa dari pemegang Hak Tanggungan yang sedang melaksanakan proses pendaftaran Hak Tanggungan secara manual pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.

Berdasarkan pengamatan yang penulis lakukan pada pihak-pihak yang bertindak sebagai Penerima Kuasa dari pemegang Hak Tanggungan yang melakukan pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, maka dapat penulis ketahui bahwa selama ini penyampaian APHT beserta warkahnya serta permohonan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut dilakukan secara manual oleh PPAT dan/atau Penerima Kuasa yang bertindak untuk dan atas nama pemegang Hak Tanggungan.

Pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan secara manual tidak hanya untuk pemberi Hak Tanggungan yang sekaligus bertindak sebagai

debitur, tetapi juga berlaku untuk pemberi Hak Tanggungan yang bukan sebagai debitur melainkan sebagai pihak yang berwenang untuk melakukan pembebanan Hak Tanggungan atas objek Hak Tanggungan yang dimilikinya guna menjamin pelunasan utang debitur.

Akan tetapi dalam pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan secara manual terkadang memerlukan waktu yang sangat lama, sehingga waktu penyelesaian Hak Tanggungan tersebut tidak sesuai dengan ketentuan waktu yang telah ditentukan oleh peraturan yang mengatur tentang Hak Tanggungan.

Disisi lain, adanya suatu kekhawatiran akan timbulnya permasalahan apabila pemberi objek Hak Tanggungan sebagai penjamin dari pelunasan utang debitur tidak diatur dengan baik. Permasalahan tersebut muncul ketika debitur dinyatakan wanprestasi dan jaminan debitur tidak mencukupi untuk melunasi utang debitur kepada kreditur, sehingga dikhawatirkan adanya penolakan dengan berbagai alasan yang dikemukakan oleh pihak ketiga sebagai pemberi Hak Tanggungan kepada kreditur pada saat akan dilakukannya pelelangan umum atas objek Hak Tanggungan tersebut.

Melihat dari fenomena-fenomena tersebut diatas, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (disingkat dengan Kementerian ATR/BPN) berusaha untuk membuat suatu terobosan guna meningkatkan pelayanan Hak Tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketentuan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan serta untuk menyesuaikan dengan perkembangan hukum dan memanfaatkan teknologi informasi melalui pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

sehingga menjadi lebih efisien dan efektif. Terobosan ini ditandai dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang mulai berlaku sejak tanggal 21 Juni 2019 (disingkat dengan Permen ATR/KBPN No. 9 Tahun 2019).

Permen ATR/KBPN No. 9 Tahun 2019 merupakan kelanjutan dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kantor Badan Pertanahan Nomor 3 Tahun 2019 Tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik (disingkat dengan Permen ATR/KBPN No. 3 Tahun 2019) dan Perkaban No. 8 Tahun 2012.

Yang dimaksud dengan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang disebut dengan Sistem Hak Tanggungan Elektronik (disingkat dengan Sistem HT-*el*), merupakan rangkaian proses untuk pelayanan Hak Tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.<sup>26</sup>

Sistem Elektronik menurut ketentuan Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (disebut dengan UU ITE) adalah :

“Serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi untuk mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik”.

---

<sup>26</sup> Pasal 1 angka 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* ini mengatur syarat khusus, yaitu pemberi Hak Tanggungan haruslah debitur itu sendiri. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 9 ayat (5) Permen ATR/KBPN No. 9 Tahun 2019, yang menegaskan bahwa persyaratan berupa sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun harus atas nama debitur atau objek Hak Tanggungan haruslah atas nama debitur. Pasal ini memberikan makna bahwa apabila pemberian Hak Tanggungan atas objek Hak Tanggungan yang tidak tercatat atas nama debitur atau tercatat atas nama pihak lain sebagai pemberi Hak Tanggungan, maka pendaftaran Hak Tanggungan tidak bisa menggunakan Sistem HT-*el*. Hal ini menyebabkan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut harus dilakukan secara manual dengan PPAT atau penerima kuasa dari pemegang Hak Tanggungan datang ke Kantor Pertanahan, sehingga menimbulkan pandangan bahwa terdapatnya pembatasan terhadap pemberi jaminan atas pemberian Hak Tanggungan dan pembuatan APHT atas objek Hak Tanggungan yang tidak tercatat atas nama debitur dalam menggunakan Sistem HT-*el*.

Disisi lain, Pasal 8 ayat (1) UUHT mengatur dan menegaskan bahwa pemberian Hak Tanggungan dapat diberikan oleh debitur yang sekaligus bertindak sebagai pemberi Hak Tanggungan dan dapat juga diberikan oleh pihak ketiga atau pihak lain sebagai penanggung utang debitur, yang kemudian penanggung utang (pihak ketiga atau pihak lain) tersebut membebani objek Hak Tanggungan yang tercatat atas namanya sendiri dengan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang debitur tersebut, dan selanjutnya dilakukan

pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan agar asas *publitas* dari Hak Tanggungan tersebut terpenuhi dan Hak Tanggungan tersebut mengikat juga pihak ketiga.

Akan tetapi pendaftaran Hak Tanggungan yang menggunakan objek Hak Tanggungan yang tercatat atas nama pihak ketiga atau pihak lain sebagai penanggung utang dari debitur tidak dapat menggunakan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el*, sehingga persyaratan khusus yang diatur dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik ini dirasakan bertentangan atau tidak sinkron dengan peraturan yang lebih tinggi yaitu UUHT.

Pada Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* terjadi atau terdapat pemisahan antara perbuatan penyampaian APHT dalam bentuk dokumen elektronik (*e-document*) dengan perbuatan pendaftaran HT-*el* pada Kantor Pertanahan, antara lain :

1. PPAT tetap menjalankan tugasnya untuk menyampaikan APHT berikut warkahnya kepada Kantor Pertanahan dalam bentuk dokumen elektronik. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 10 Permen ATR/KBPN No. 9 Tahun 2019, yaitu APHT disampaikan oleh PPAT dalam bentuk dokumen elektronik yang dilakukan melalui sistem elektronik yang terintegrasi dengan Sistem HT-*el* dengan mekanisme penyampaian sesuai dengan peraturan perundangan-undangan.
2. Permohonan pendaftaran Hak Tanggungan melalui Sistem HT-*el* dalam rangka penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan menjadi kewajiban kreditur,

demikian sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 7 ayat (1) huruf a Permen ATR/KBPN No. 9 Tahun 2019, yaitu pengguna layanan Sistem HT-*el* meliputi perseorangan atau badan hukum selaku kreditur sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Hak Tanggungan.

Sedangkan dalam prakteknya selama ini pelaksanaan penyampaian APHT dan warkahnya diikuti dengan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan, sehingga dalam hal ini terdapat 2 (dua) perbuatan hukum sekaligus yang dilakukan oleh PPAT, yaitu penyampaian akta yang merupakan kewajiban PPAT dalam menjalankan tugasnya dan sebagai pemohon yang bertindak sebagai kuasa dari pemegang Hak Tanggungan dalam rangka PPAT menjalankan fungsinya dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah.

Selanjutnya penulis juga mencoba untuk memahami makna yang terkandung dalam Pasal 15 ayat (1) dan ayat (3) Permen ATR/KBPN No. 9 Tahun 2019. Pasal 15 ayat (1) mengatur bahwa sebelum Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik sebagai hasil layanan Hak Tanggungan diterbitkan, Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk itu harus memeriksa konsep Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik tersebut beserta dokumen kelengkapan permohonan.

Sementara itu Pasal 15 ayat (3) menegaskan bahwa dalam hal Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk itu tidak melakukan pemeriksaan terhadap konsep Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik beserta

dokumen kelengkapan permohonan, Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dianggap memberikan persetujuan untuk penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik tersebut.

Terkait dengan aturan-aturan tersebut diatas, penulis merasakan adanya benturan norma antara Pasal 15 ayat (1) dengan Pasal 15 ayat (3). Satu sisi adanya aturan yang memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan atau petugas yang ditunjuk untuk memeriksa konsep Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik berikut dokumen kelengkapannya sebelum Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik tersebut diterbitkan. Namun pada sisi lain adanya aturan yang membenarkan apabila Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk tidak melakukan pemeriksaan tersebut diatas, maka atas Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik yang telah diterbitkan tersebut dianggap bahwa Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk tersebut telah memberikan persetujuan. Artinya tanpa adanya pemeriksaan dari Kepala Kantor atau pejabat yang ditunjuk, Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik tersebut benar adanya.

Sebagai akibat dari pelaksanaan Pasal 15 ayat (3) tersebut diatas, apabila dikemudian hari terjadi kesalahan atas Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik tersebut, baik secara konsep maupun redaksinya, apakah Kantor Pertanahan bisa dipersalahkan untuk itu atau dituntut untuk menyelesaikannya tanpa harus pengguna terdaftar layanan Hak Tanggungan elektronik menunggu lama, tanpa harus membayar kembali Penerimaan Negara Bukan Pajak (disingkat dengan PNBP) untuk perbaikan Sertipikat Hak Tanggungan

Elektronik tersebut, atau pengguna terdaftar layanan Hak Tanggungan tetap membayar PNBPN perbaikan tersebut dengan ketentuan Kantor Pertanahan akan melakukan pengembalian PNBPN yang telah disetorkan tersebut kepada pengguna terdaftar (*restitusi*), karena sejatinya hasil layanan Hak Tanggungan elektronik adalah tanggungjawab dari Kantor Pertanahan secara administrasinya.

Setelah penulis menyelesaikan dan merampungkan penulisan tentang ketidaksesuaian atau ketidaksinkronan yang terdapat dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang diatur berdasarkan Permen ATR/KBPN No. 9 Tahun 2019, pada tanggal 8 Juli 2020, Menteri ATR/BPN RI menerapkan pelaksanaan Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* dilakukan secara menyeluruh di seluruh Indonesia untuk semua tanah yang sudah terdaftar di Kantor Pertanahan baik yang tercatat atas nama debitur maupun atas nama Pihak Ketiga sebagai penjamin utang debitur. Artinya Permen ATR/KBPN No. 9 Tahun 2019 diganti dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (disingkat dengan Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020).

Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020 merupakan kesinambungan dengan Permen ATR/KBPN No. 3 Tahun 2019 dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kantor Badan Pertanahan Nomor 7 Tahun 2019 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan

Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (disingkat dengan Permen ATR/KBPN No. 7 Tahun 2019).

Pasal 102 ayat (1) Permen ATR/KBPN No. 7 Tahun 2019 menjelaskan bahwa Akta PPAT dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli, lembar pertama disimpan di Kantor PPAT dan lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinannya.

Selanjutnya Pasal 102 ayat (2) Permen ATR/KBPN no. 7 Tahun 2019 memberikan makna adanya alternatif cara penyampaian atau pendaftaran Hak Tanggungan, dapat secara konvensional maupun secara elektronik yang terintegrasi melalui Sistem HT-*el*.

Sementara itu, Pasal 102 ayat (4) Permen ATR/KBPN No. 7 Tahun 2019 memerintahkan bahwa dalam hal akta PPAT disampaikan dalam bentuk dokumen elektronik, maka asli lembar kedua APHT yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan disimpan di Kantor PPAT sebagai warkah. Ketentuan Pasal inilah yang diterapkan dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, dimana PPAT diwajibkan untuk menyampaikan APHT dan warkahnya dalam bentuk dokumen elektronik melalui sistem elektronik yang terintegrasi dengan Sistem HT-*el*. Dengan disampaikannya APHT dalam bentuk dokumen elektronik, maka lembar kedua yang seharusnya disampaikan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan disimpan oleh PPAT, hal ini disebabkan karena Kantor Pertanahan tidak lagi menerima dan menyimpan dokumen

dalam bentuk tertulis tapi dalam bentuk *papperless*, sehingga terjadilah penumpukan dokumen di kantor PPAT karena PPAT juga harus menyimpan lembar kedua yang seharusnya disimpan oleh Kantor Pertanahan.

Berdasarkan hal tersebut diatas, penulis mencoba menganalisa bahwa terjadi benturan norma antara Pasal 102 ayat (1), ayat (2) dan ayat (4) tersebut diatas, sehingga menyebabkan ketidakpastian hukum bagi PPAT dalam Pelayanan HT-*el* terkait dengan pelaksanaan dokumen fisik akta PPAT tersebut.

Sementara itu, Pasal 5 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (disingkat dengan UU ITE) menjelaskan tentang kedudukan hukum dari dokumen fisik akta PPAT dalam Informasi Elektronik, yaitu :

- “(1) Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah.
- (2) Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia.
- (3) Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dinyatakan sah apabila menggunakan Sistem Elektronik sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang ini.
- (4) 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 notariil atau akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta.”

Akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta atau pejabat umum termasuk PPAT tidak dapat dijadikan sebagai nilai pembuktian menurut UU

ITE apabila terjadi sengketa, karena Akta PPAT terikat pada ketentuan Pasal 5 ayat (4) huruf a dan b UU ITE dan pada prinsipnya bukanlah merupakan perluasan dari Pasal 5 ayat (2) UU ITE.<sup>27</sup>

Selain dari hal-hal tersebut diatas, dampak lain diterapkannya Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* yang menyeluruh untuk semua tanah yang sudah terdaftar di Kantor Pertanahan, yaitu tidak lagi diberlakukannya pendaftaran Hak Tanggungan secara manual pada Kantor Pertanahan. Demikian sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 3 ayat (2) Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020, bahwa Pelayanan Hak Tanggungan yang dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai standar pelayanan dan pengaturan pertanahan dilaksanakan secara elektronik melalui Sistem HT-*el*.

Ketentuan Pasal tersebut diatas juga membuat ketentuan Pasal 10 ayat (3) UUHT tidak dapat dilaksanakan, karena Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* hanya berbasiskan hak atas tanah yang telah terdaftar pada Kantor Pertanahan, sementara pasal ini mengatur tentang objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang pendaftaran Hak Tanggungannya dilakukan bersamaan dengan pendaftaran sertifikat atas hak lama tersebut.

Permasalahan lain dalam Pelayanan Pendaftaran HT-*el* yang dilaksanakan menyeluruh secara elektronik yaitu apabila terjadi *force majeure* atau keadaan darurat yang menyebabkan pendaftaran Hak Tanggungan secara

---

<sup>27</sup> Habib Adjie, *Webinar Nasional Problematika Pemberian Hak Tanggungan Elektronik Berdasar Perment ATR No. 5 Tahun 2020*, Sleman, Yogyakarta, 17 Juli 2020.

elektronik terganggu atau tidak dapat dilaksanakan, sehingga sertipikat Hak Tanggungan Elektronik tidak dapat diterbitkan, maka permohonan Hak Tanggungan secara elektronik tersebut batal, karena secara hakikatnya berbicara tentang HT-*el* berarti berbicara tentang jaringan. Demikian sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 25 ayat (1) Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020, yang mengatur bahwa dalam hal terjadi keadaan darurat diluar kendali manusia (*force majeure*) dan/atau keadaan tertentu yang menyebabkan Sistem Hak Tanggungan Elektronik terganggu dan hasil Pelayanan HT-*el* tidak dapat diterbitkan, maka permohonan Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik dinyatakan batal.

Pada sisi lainnya, Pasal 13 ayat (2) UUHT memerintahkan kepada PPAT untuk menyampaikan APHT dan warkahnya kepada Kantor Pertanahan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari terhitung sejak APHT tersebut ditandatangani oleh para pihak. Hal ini berarti bahwa apabila dalam jangka waktu yang telah ditentukan tersebut diatas ternyata aplikasi atau jaringan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* dalam keadaan bermasalah atau terganggu, maka pendaftaran Hak Tanggungan secara manual (*offline*) dapat dilaksanakan pada Kantor Pertanahan sebagai alternatif penyelesaiannya, agar asas *publishitas* dari pemberian Hak Tanggungan tersebut terpenuhi dan dapat memberikan kepastian hukum kepada para pihak.

Apabila Pendaftaran HT-*el* dapat dilaksanakan, maka selanjutnya akan diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik sebagai hasil layanan Sistem

HT-*el*. Sebelum Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, ada kewajiban yang diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan kepada Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk memeriksa kelengkapan dokumen HT-*el*. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 13 ayat (1) Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020, yaitu sebelum hasil pelayanan Hak Tanggungan elektronik berupa Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik diterbitkan, Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk harus memeriksa kesesuaian dokumen persyaratan dan konsep dari Sertipikat HT-*el*.

Sementara itu Pasal 14 ayat (1) Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020 menjelaskan bahwa dalam hal Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk tidak melakukan pemeriksaan sebagaimana yang diperintahkan dalam Pasal 13 ayat (1) tersebut diatas sampai pada hari ke 7 (tujuh) dan hasil pelayanan Hak Tanggungan elektronik diterbitkan oleh Sistem HT-*el*, dianggap bahwa Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk tersebut telah memberikan persetujuan dan/atau pengesahan.

Menurut asumsi penulis, terdapatnya benturan norma yang diatur dalam Pasal 13 ayat (1) dengan Pasal 14 ayat (1) dari Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020 yang berkaitan dengan tugas dan tanggung jawab dari Kantor Pertanahan terhadap Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik yang diterbitkan.

Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik menurut Pasal 178A ayat (2) Permen ATR/KBPN No. 7 Tahun 2019, adalah Sertipikat dalam bentuk

Dokumen Elektronik yang merupakan ekstraksi dari basis data<sup>28</sup> Buku Tanah dalam Sistem Elektronik. Artinya Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik bukan hasil cetakan melainkan migrasi data dari sumber utamanya.

Menyikapi permasalahan yang dikhawatirkan oleh Kementerian ATR/BPN apabila debitur cidera janji atau wanprestasi, sedangkan sertipikat hak atas tanah atau objek Hak Tanggungan yang dijadikan sebagai jaminan pelunasan utang adalah sertipikat hak atas tanah milik pihak ketiga atau pihak lain, Pasal 1831 KUHPerdara memberikan jawaban bahwa pemberi Hak Tanggungan sebagai penanggung utang debitur tidaklah diwajibkan untuk membayar kepada pemegang Hak Tanggungan, selain jika debitur lalai, maka benda-benda debitur haruslah terlebih dahulu disita dan dijual untuk melunasi utangnya kepada kreditur.<sup>29</sup>

Berdasarkan ketidaksinkronan dari hal-hal tersebut diatas, maka oleh penulis dilakukanlah suatu penelitian dan akan disusun dalam suatu tesis dengan judul **“Analisis Hukum Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan”**.

---

<sup>28</sup> Ekstraksi data adalah suatu bentuk tindakan atau proses pengambilan data dari sumber data untuk pemrosesan data lebih lanjut atau penyimpanan data (migrasi data). Ekstraksi data diterapkan ketika data pertama kali diimpor ke komputer dari sumber primernya.

<sup>29</sup> R. Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hlm. 25.

## **B. Masalah Pokok**

Adapun yang menjadi masalah pokok dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Analisis Hukum Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan ?
2. Bagaimana Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Melalui Sistem HT-*el* ?
3. Hambatan Apa Saja yang Ditemukan oleh Pengguna Terdaftar dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Melalui Sistem HT-*el* ?

## **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan dan kegunaan dalam penelitian ini adalah

1. Untuk Mengetahui Bagaimana Analisis Hukum Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.
2. Untuk Mengetahui Bagaimana Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Melalui Sistem HT-*el*.
3. Untuk Mengetahui Hambatan Apa Saja yang Ditemukan oleh Pengguna Terdaftar dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Melalui Sistem HT-*el*.

## D. Kerangka Teori

Adapun teori-teori yang penulis gunakan dalam penelitian ini, adalah :

### 1. Teori Sistem Hukum (Teori Stufenbau)

Teori Sistem Hukum (Teori Stufenbau) dikemukakan oleh Hans Kelsen. Hans Kelsen menyatakan bahwa sistem hukum merupakan sistem anak tangga dengan kaidah berjenjang dimana norma hukum yang paling rendah harus berpegangan pada norma hukum yang paling tinggi, dan kaidah hukum yang tertinggi harus berpegangan pada norma hukum yang paling mendasar (*grundnorm*). Teori Stufenbau atau konsep *grundnorm* adalah dalil yang menganggap bahwa semua hukum bersumber pada satu induk, yang berarti bahwa semua peraturan hukum diturunkan dari norma dasar (*grundnorm*) yang berada di puncak piramid sehingga semakin kebawah semakin luas dan beragam keberadaan peraturan hukum.<sup>30</sup>

Dalam teori sistem hukum atau hierarki norma, Hans Kelsen menempatkan *grundnorm* sebagai puncak dari norma-norma yang kemudian disusul oleh norma yang lebih rendah. Melalui hubungan yang bersifat superior dan inferior maka selanjutnya norma yang paling tinggi akan dikonkretkan dalam norma yang lebih rendah sampai kepada norma yang paling konkret. Norma yang menentukan perbuatan norma yang lain adalah superior, sedangkan norma yang dibuat adalah inferior.<sup>31</sup>

Norma *superior* dan *inferior*, yaitu pembagian norma yang lebih tinggi dengan norma yang lebih rendah. Pada prinsipnya norma yang lebih

<sup>30</sup> Ishaq, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 257.

<sup>31</sup> Suteki, Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*, Rajawali Pers, Depok, 2018, hlm. 90.

tinggi memiliki cakupan yang lebih luas dan berperan sebagai dasar bagi norma yang lebih rendah. Sebaliknya, norma yang lebih rendah umumnya mengatur atau memiliki ruang lingkup yang cenderung lebih sempit, memiliki substansi yang relatif lebih terperinci, tetapi tidak boleh bertentangan dengan norma yang lebih tinggi karena justru norma yang lebih rendah harus mengacu pada norma yang lebih tinggi.

Hans Kelsen berpandangan bahwa norma-norma hukum itu berjenjang dan berlapis dalam suatu hierarki tata susunan, dimana suatu norma yang lebih rendah berlaku, bersumber dan berdasarkan pada norma yang lebih tinggi, suatu norma yang lebih tinggi berlaku, bersumber dan berdasar pada norma yang lebih tinggi lagi, demikian seterusnya sampai pada norma yang tidak dapat ditelusuri lebih lanjut dan bersifat hipotesis dan fiktif, yaitu norma dasar (*grundnorm*).<sup>32</sup>

Hans Kelsen berpendapat bahwa jika hukum telah menemukan pola perilaku tertentu, maka tiap-tiap orang seharusnya berperilaku sesuai dengan pola yang telah ditentukan tersebut. Orang harus menyesuaikan diri dengan apa yang telah ditentukan. Disinilah letak sifat normatif dari suatu hukum. Keharusan dan kewajiban menaati hukum, melulu karena telah ditentukan demikian (secara yuridis-formal), bukan karena nilai yang dikandung dalam materi hukum itu sendiri. *Grundnorm* atau norma dasar menyerupai sebuah pengandaian tentang tatanan yang hendak diwujudkan dalam hidup bersama (dalam hal ini negara) dan *grundnorm* merupakan syarat transedental-logis

---

<sup>32</sup> Suteki, Galang Taufani, *Ibid*, hlm. 91.

bagi berlakunya seluruh tata hukum. Seluruh tata hukum positif harus berpedoman secara hirarki pada norma dasar. Dengan menggunakan teori sistem hukum (teori stufenbau), Hans Kelsen mengkonstruksi pemikiran tentang tertib yuridis, yaitu ditentukannya jenjang-jenjang perundang-undangan mulai dari yang abstrak yakni *grundnorm* sampai pada yang konkret seperti undang-undang, peraturan pemerintah dan lain sebagainya. Jadi menurut Hans Kelsen, untuk mengenal suatu aturan itu legal dan tidak legalnya adalah dengan mengeceknya melalui konsep stufenbau dan *grundnorm* menjadi batu uji utama.<sup>33</sup>

Menurut Abdul Hamid, tatanan hukum merupakan sistem norma, yaitu hierarki norma yang mempunyai kevalidan, yang berarti bahwa suatu norma harus terlahir dari norma atasnya yang mempunyai kevalidan atau dari norma dasar yang paling tertinggi. Dilihat dari hakekat norma dasar, maka tatanan hukum dibagi menjadi 2 (dua) jenis, yaitu :

- a. Sistem norma statis. Dalam sistem norma statis, norma tersebut valid dan para individu yang perbuatannya diatur oleh norma-norma tersebut haruslah berbuat sesuai dengan apa yang diterapkan oleh norma-norma tersebut.
- a. Sistem norma dinamis. Norma-norma dari sistem dinamis harus lahir melalui tindakan-tindakan kehendak dari para individu yang telah diberikan kewenangan untuk membentuk norma-norma atau suatu norma yang lebih tinggi. Pemberian wewenang ini merupakan suatu

---

<sup>33</sup> Bernard L. Tanya, Yoan N. Simanjuntak, Markus Y. Hage, *Teori Hukum ; Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2013, hlm. 115

pendelegasian. Norma yang membentuk kekuasaan didelegasikan dari suatu otoritas kepada otoritas lain, otoritas yang pertama adalah otoritas yang lebih tinggi dan otoritas yang kedua adalah otoritas yang lebih rendah. Norma dasar dari suatu sistem yang dinamis merupakan peraturan yang fundamental dan menjadi rujukan bagi pembentukan norma-norma dari sistem tersebut.<sup>34</sup>

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah suatu sistem norma. Norma adalah suatu pernyataan yang menekankan pada aspek seharusnya (*sollen*), dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Hans Kelsen menyatakan terdapatnya perbedaan antara bidang *sein* dengan bidang seharusnya (*sollen*) sebagai dua unsur dari pengetahuan manusia. Bidang *sein* berhubungan dengan alam dan fakta (yang seluruhnya dikuasai oleh rumus sebab-akibat), sedangkan bidang *sollen* berkaitan dengan kehidupan manusia (yang dikuasai dengan kebebasan dan tanggung jawab). Tiap-tiap manusia memiliki kebebasan, tetapi dalam hidup bersama ia memikul tanggung jawab untuk menciptakan hidup bersama yang tertib. Sehingga diperlukanlah pedoman-pedoman objektif yang harus dipatuhi secara bersama pula. Pedoman-pedoman inilah yang disebut dengan hukum dan di dalam bidang *sollen* inilah konsep hukum terhisap didalamnya.

Menurut Hans Kelsen, satu-satunya syarat bagi peraturan untuk disebut sebagai hukum yang mewajibkan adalah adanya suatu minimum efektivitas yaitu orang harus menaatinya, karena dalam hukum tersebut

---

<sup>34</sup> Abdul Hamid, *Teori Negara Hukum Modern*, Pustaka Setia, Bandung, 2016, hlm. 154.

terdapat norma dasar (*grundnorm*) yang harus dianggap sebagai sumber keharusan dibidang hukum. Norma dasar tersebut menyatakan bahwa orang-orang harus menyesuaikan dirinya dengan ketentuan yang ada.<sup>35</sup>

Menurut Suteki, Galang Taufani, teori sistem hukum juga dikemukakan oleh Lawrence Friedman. Friedman menjelaskan bahwa sistem hukum itu terdiri dari unsur-unsur yang memiliki hubungan yang saling berkaitan dan saling mempengaruhi satu sama lainnya, yaitu antara lain :

- a. Struktur hukum (*legal structure*) atau disebut sebagai sistem struktural. Sistem struktural menentukan bisa atau tidaknya hukum itu dilaksanakan dengan sebaiknya. Hal ini diciptakan oleh sistem hukum yang mungkin untuk memberikan pelayanan dan penegakkan hukum.
- b. Substansi hukum (*legal substance*), yaitu norma/aturan dan pola perilaku sebagai hasil dari produk hukum. Aspek lain dari sistem hukum adalah substansinya, sehingga substansi hukum menyangkut peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memiliki kekuatan yang mengikat dan menjadi pedoman bagi aparat penegak hukum. Substansi hukum merupakan kumpulan dari nilai, asas dan norma hukum yang ada.
- c. Budaya hukum (*legal culture*), yaitu suatu bentuk perilaku, pendapat dan nilai-nilai yang berkaitan dengan hukum (positif/negatif). Budaya hukum merupakan hukum yang hidup (*living law*) yang dianut dalam suatu masyarakat tentang struktur hukum. Tingkat kepatuhan yang merupakan

---

<sup>35</sup> Abdul Hamid, *Ibid*, hlm. 155.

budaya masyarakat terhadap hukum merupakan salah satu indicator berfungsinya hukum.<sup>36</sup>

Ajaran teori sistem hukum (stufenbau teori) telah memberikan pandangan yang sangat penting, yaitu bahwa sistem hukum itu merupakan suatu hierarki dari hukum. Pada hierarki itu, suatu ketentuan hukum tertentu bersumber pada ketentuan hukum/norma yang lebih tinggi, dan ketentuan yang tertinggi tersebut adalah norma dasar (*grundnorm*) yang bersifat hipotesis.

Hubungan antara norma yang mengatur pembentukan suatu norma dari norma lainnya digambarkan sebagai hubungan *superordinasi* kesatuan norma-norma yang ditunjukkan oleh fakta bahwa pembentukan norma yang lebih rendah ditentukan oleh norma yang lebih tinggi dan diakhiri dengan suatu norma dasar (*grundnorm*) yang menjadi dasar tertinggi validitas keseluruhan tata hukum dalam membentuk kesatuan tata hukum.

Suatu norma hukum itu valid lantaran dibuat dengan mekanisme yang ditentukan oleh norma hukum yang lebih tinggi yang menjadi landasan validitas dari norma hukum yang dibentuk tersebut. Esensi dari teori sistem hukum (stufenbau teori) yang dikemukakan oleh Hans Kelsen adalah terkait pada hierarki peraturan perundang-undangan yang dibuat, yaitu peraturan perundang-undangan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, dan peraturan perundang-

---

<sup>36</sup> Suteki, Galang Taufani, *Op. Cit*, hlm. 102-104.

undangan yang lebih tinggi tidak boleh bertentangan dengan undang-undang yang lebih tinggi lagi yaitu norma dasar (*grundnorm*).

## 2. Teori Positivisme.

Teori positivisme ini dikembangkan oleh Auguste Comte (1798-1857). Aliran teori positivisme muncul pada abad ke 19 dengan pemikiran yang kritis terhadap idealisme yang terdapat dalam pemikiran hukum alam, dengan melihat lebih banyak kepada realitas sosial yang berkembang pada masa itu. Teori positivisme adalah suatu aliran filsafat yang mengakui bahwa hanya fakta positif dan fenomena yang dapat diobservasi, sehingga teori positivisme merupakan sikap ilmiah yang menolak adanya spekulasi apriori dan berusaha membangun dirinya pada data pengalaman. Teori positivisme mengajarkan bahwa hukum positif merupakan hukum yang berlaku dan merupakan norma-norma yudisial yang dibangun oleh otoritas negara. Auguste Comte juga menekankan pada pemisahan hukum positif dari etika dan kebijaksanaan sosial, dan karenanya lebih cenderung mengidentifikasi keadilan dengan legalitas, yaitu ketaatan pada aturan-aturan yang ditentukan oleh Negara.<sup>37</sup>

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka dapat dipahami bahwa aliran teori positivisme mengatakan kaidah hukum hanya bersumber dari kekuasaan negara yang tertinggi, dan sumber itu hanyalah hukum positif yang terpisah dari kaidah sosial, bebas dari pengaruh politik, ekonomi, sosial dan budaya.

---

<sup>37</sup> Abdul Hamid, *Op. Cit*, hlm. 149-150.

Menurut pandangan Abdul Hamid, Teori positivisme hukum ini terbagi dalam beberapa bentuk, yaitu antara lain :

a. Teori Positivisme Yuridis.

Teori positivisme yuridis ini dikembangkan oleh R. von Jhering dan John Austin (*analytical jurisprudence*). Dalam perspektif positivisme yuridis, hukum dipandang sebagai gejala tersendiri yang perlu diolah secara ilmiah. Tujuan positivisme yuridis adalah pembentukan struktur rasional sistem yuridis yang berlaku. Dalam praktiknya, teori ini menurunkan prinsip bahwa pembentukan hukum itu bersifat professional dan hukum merupakan ciptaan para ahli hukum. Adapun prinsip-prinsip dari teori positivisme yuridis, adalah sebagai berikut :

- a). Kedudukan hukum sama dengan undang-undang, hal ini didasarkan pada pemikiran bahwa hukum itu muncul berkaitan dengan negara sehingga hukum yang benar adalah hukum yang berlaku di suatu negara.
- b). Tidak ada hubungan mutlak antara hukum dan moral, karena hukum adalah ciptaan dari para ahli hukum belaka.
- c). Hukum adalah sistem logika yang tertutup (*closed logical system*), sehingga penafsiran terhadap tidak memerlukan bimbingan norma sosial, politik dan moral tetapi cukup disimpulkan dari undang-undang.

b. Teori Positivisme Sosiologis.

Teori positivisme sosiologis ini dikembangkan oleh Auguste Comte. Dalam perspektif positivisme sosiologis ini hukum dipandang sebagai bagian dari kehidupan masyarakat, sehingga hukum tersebut bersifat terbuka bagi masyarakat. Keterbukaan tersebut menurut teori ini harus ditelaah melalui metode ilmiah sosiologi.

c. Teori Positivisme Analitis.

Teori ini dikembangkan oleh John Austin (1790-1859). Menurut Austin, ilmu yurisprudensi membicarakan hukum positif karena ia mempertimbangkan, tetapi tanpa memperhatikan baik atau buruknya hukum tersebut. Semua hukum positif berasal dari pembuat hukum yang sangat menentukan sebagai yang berdaulat. Karakteristik hukum yang terpenting menurut teori Austin terletak pada karakter imperatifnya. Hukum dipahami sebagai perintah dari penguasa tetapi tidak semua perintah dianggap sebagai hukum. Hanya perintah-perintah umum yang mengharuskan seseorang bertindak atau bersabar atas nama hukum. Sebuah perintah yang memenuhi syarat sebagai hukum tidak harus keluar langsung dari badan legislatif negara (parlemen), tetapi mungkin dapat keluar dari badan resmi (pemerintah) yang otoritas pembuatannya telah didelegasikan oleh penguasa.

Menurut Austin, hukum buatan hakim adalah hukum positif dalam pengertian yang sebenarnya, karena aturan-aturan yang dibuat oleh hakim melalui kekuatan hukum berupa kekuasaan yang diberikan oleh negara. Hal ini bertolak dari kenyataan adanya kekuasaan yang

memberikan perintah dan ada orang yang mentaati perintah tersebut tanpa melihat alasan mereka mentaati perintah-perintah tersebut, ada orang yang mentaati perintah karena merasa memiliki kewajiban untuk memperhatikan kepentingan umum, takut akan kekacauan, terpaksa dan akan dikenakan sanksi dan alasan lainnya. Yang jelas, orang yang tidak mentaati hukum akan dikenakan sanksi, untuk itu dalam hukum tersebut harus ada unsur penguasa, perintah, kewajiban untuk mentaati dan sanksi bagi mereka yang tidak taat pada aturan tersebut.

d. Teori Positivisme Pragmatis.

Teori ini dikemukakan oleh William Lames. Teori ini sebagai lawan dari teori Austin yang mempelajari hukum sebagai karya dan fungsinya bukan sebagai yang tertulis di atas kertas. Hal ini merupakan pendekatan pragmatis terhadap hukum yang mengarah pada akhir sesuatu sebagai hasil dari akibat-akibatnya. Positivisme pragmatis dan positivisme analitik adalah dua kubu yang terpisah dalam konsep hukum mereka. Bagi teori positivisme analitis, hukum dipisahkan dari etika, sedangkan teori positivisme pragmatis melekatkan makna pentingnya kebaikan etika, tetapi esensi dari kebaikan benar-benar memuaskan keinginan. Hukum menurut positivisme pragmatis harus ditentukan oleh fakta-fakta sosial yang berarti bahwa sebuah konsepsi hukum dalam perubahan terus menerus dan konsep masyarakat yang berubah lebih cepat daripada hukum, sedangkan positivisme analitis mempertahankan kestabilan yang kaku dalam hukum. Positivisme pragmatis

mementingkan hukum seharusnya, sedangkan positivisme analitis mementingkan apa hukum itu.<sup>38</sup>

Teori positivisme dalam teori hukum modern, telah mewujudkan dirinya dalam yurisprudensi analitis yang disebut dengan positivisme analitis. Positivisme analitis ini bertitik tolak dari tatanan hukum tertentu yang menentukan konsep, pengertian dan perbedaan fundamental tertentu dengan menggunakan metode induktif yang kemudian membandingkannya dengan perbedaan, konsep dan pemikiran fundamental tertentu dari tatanan hukum lain untuk memastikan sejumlah unsur yang sama. Prinsipnya positivisme analitis memisahkan hukum yang ada (*das sein*) dengan hukum yang seharusnya (*das sollen*).<sup>39</sup>

Menurut pendapat Ishaq, aliran positivisme analitis (*Analytical Jurisprudence*) yang dikembangkan oleh John Austin, menyatakan bahwa hukum merupakan perintah dari mereka yang memegang kekuasaan tertinggi atau dari yang memegang kedaulatan. Dengan mengutip pendapat Hart, terdapat perbedaan arti dari positivisme, yaitu antara lain :

- a. Anggapan bahwa undang-undang adalah perintah manusia.
- b. Anggapan bahwa tidak perlu ada hubungan antara hukum dengan moral atau hukum yang ada dan yang seharusnya ada.
- c. Anggapan bahwa manusia dari konsepsi-konsepsi hukum layak untuk dilanjutkan dan harus dibedakan dai penelitian historis mengenai sebab-sebab atau asal usul undang-undang dari penelitian historis mengenai

<sup>38</sup> Abdul Hamid, *Ibid*, hlm. 150-154.

<sup>39</sup> Bernard L. Tanya, Yoan N. Simanjuntak, Markus Y. Hage, *Op. Cit*, hlm. 110.

hubungan hukum apakah dalam arti moral, tuntutan sosial, fungsi atau sebaliknya.

- d. Anggapan bahwa sistem hukum adalah suatu sistem logis tertutup dimana putusan hukum yang tepat dapat dihasilkan dengan cara-cara yang logis dari peraturan hukum yang telah ditentukan lebih dahulu tanpa mengingat tuntutan sosial, kebijaksanaan dan norma moral.
- e. Anggapan bahwa penilaian moral tidak dapat diberikan atau dipertahankan, seperti halnya dengan pernyataan tentang fakta, dengan alasan yang rasional, petunjuk dan atau bukti dalam etika.<sup>40</sup>

Ishaq dengan mengutip pendapat Austin, berpandangan bahwa hukum tersebut sebagai suatu sistem yang logis, tetap dan bersifat tertutup. Hukum secara tegas dipisahkan dari keadilan (dalam arti sebagai kesebandingan) dan hukum tidak didasarkan pada nilai-nilai yang baik atau buruk, namun didasarkan atas kekuasaan yang lebih tinggi (penguasa). Selanjutnya Austin membagi hukum itu kedalam 2 (dua) bagian, yaitu sebagai berikut :

- a. Hukum yang dibuat oleh Tuhan.
- b. Hukum yang disusun oleh umat manusia. Hukum ini dibedakan dalam 2 (dua) bagian, yaitu :
  - a). Hukum yang sebenarnya.

Hukum ini disebut juga dengan istilah hukum positif, yaitu hukum yang dibuat oleh penguasa, misalnya undang-undang dan

---

<sup>40</sup> Austin dalam Ishaq, *Op. Cit*, hlm. 251.

peraturan pemerintah, serta hukum yang dibuat oleh rakyat secara individual, yang dapat digunakan untuk melaksanakan hak-hak yang diberikan kepadanya. Hukum yang sebenarnya ini mengandung 4 (empat) unsur, yaitu perintah, sanksi, kewajiban dan kedaulatan. Ketentuan-ketentuan yang tidak mengandung 4 (empat) unsur tersebut, maka bukanlah hukum positif melainkan hanya sebagai moral positif.

b). Hukum yang tidak sebenarnya.

Hukum ini adalah hukum yang tidak memenuhi persyaratan sebagai hukum. Jenis hukum ini tidak dibuat oleh penguasa atau badan berdaulat yang berwenang.<sup>41</sup>

Dengan demikian, teori positivisme merupakan teori yang berdasarkan pada fakta-fakta, hal ini dikarenakan positivisme tersebut berasal dari kata positif yang sama artinya dengan faktual. Positivisme hukum berpendapat bahwa hukum harus tertulis, sehingga tidak ada norma hukum di luar hukum positif. Hal ini menjadikan ilmu pengetahuan empiris menjadi contoh dalam positivisme hukum, karena bertugas untuk menyelidiki fakta-fakta dan hubungan yang terdapat antara fakta-fakta tersebut.

Melalui dasar berpikir yang demikian, maka menjadi jelas bahwa penyelesaian permasalahan penegakkan hukum akan menggunakan alur berpikir yang normatif, yaitu suatu cara berpikir bahwa keseluruhan proses

---

<sup>41</sup> Ishaq, *Ibid*, hlm. 252.

dengan melihat fakta-faktanya dilapangan dan mencari pembenaran dengan ketentuan aturan-aturan yang dilanggar sebagai dasar bekerjanya positivisme hukum.

### 3. Teori Pacta Sunt Servanda

Teori Pacta Sunt Servanda adalah teori hukum yang menyatakan bahwa setiap perjanjian menjadi hukum yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian atau merupakan asas kekuatan mengikat pada perjanjian yang mengharuskan para pihak memenuhi apa yang telah menjadi ikatan antara satu sama lain dalam kontrak yang telah mereka buat.

Teori Pacta Sunt Servanda pertama kali diperkenalkan oleh Grotius yang kemudian mencari dasar pada sebuah hukum perikatan dengan mengambil prinsip-prinsip hukum alam, khususnya kodrat. Bahwa seseorang yang mengikatkan diri pada sebuah janji mutlak untuk memenuhi janji tersebut (*promissorum implendorum obligati*). Menurut Grotius, Teori Pacta Sunt Servanda ini timbul dari premis bahwa kontrak secara alamiah dan sudah menjadi sifatnya mengikat berdasarkan 2 (dua) alasan, yaitu :

1. Sifat kesederhanaan bahwa seseorang harus bekerjasama dan berinteraksi dengan orang lain, yang berarti orang ini harus saling mempercayai yang pada gilirannya memberikan kejujuran dan kesetiaan
2. Bahwa setiap individu memiliki hak, dimana yang paling mendasar adalah hak milik yang bisa dialihkan. Apabila seseorang individu memiliki hak untuk melepaskan hak miliknya, maka tidak ada alasan

untuk mencegah dia melepaskan haknya yang kurang penting khususnya melalui kontrak.<sup>42</sup>

Teori Pacta Sunt Servanda secara konkrit dapat dicermati dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang memuat kekuatan imperatif, yang menjelaskan bahwa semua kontrak yang dibuat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, menjadi undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Berdasarkan penjelasan tersebut diatas, maka terdapat beberapa asas yang terkandung dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yaitu antara lain :

1. Asas Konsensualisme, adalah lahirnya perjanjian pada saat terjadinya kesepakatan. Apabila terjadi kesepakatan antara para pihak, maka lahirlah perjanjian walaupun perjanjian tersebut belum dilaksanakan pada saat itu. Hal ini berarti bahwa dengan tercapainya kesepakatan oleh para pihak akan melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka untuk memenuhi perjanjian tersebut.
2. Asas Kebebasan Berkontrak (*Freedom of Contract*), artinya para pihak bebas membuat perjanjian atau kontrak dan mengatur sendiri isi dari perjanjian tersebut, sepanjang memenuhi syarat sebagai suatu perjanjian, tidak dilarang oleh undang-undang dan dilaksanakan dengan itikad baik.

---

<sup>42</sup> Taryana Soenandar, Fathurrahman Djamil, Mariam Darus Badruzaman, Sutan Remy Sjahdeini, Heru Soepraptomo, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016, hlm. 82.

3. Asas Mengikatnya Kontrak (*Pacta Sunt Servanda*), artinya perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
4. Asas Itikad Baik (*Goede Trouw*), artinya perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak haruslah dilaksanakan dengan itikad baik, yang walaupun sebenarnya itikad baik bukanlah merupakan syarat sahnya suatu perjanjian. Akan tetapi itikad baik disyaratkan dalam hal pelaksanaan dari suatu perjanjian bukan pada pembuatan suatu perjanjian, sebab unsur itikad baik dalam hal pembuatan suatu perjanjian sudah tercakup pada “kausa yang halal”.

*Adagium Pacta Sunt Servanda* yang terkandung dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata diakui sebagai aturan yang menetapkan bahwa semua perjanjian atau kontrak yang dibuat oleh manusia yang satu dengan manusia lainnya, mengingat kekuatan hukum yang terkandung didalamnya, yang dimaksudkan untuk dilaksanakan dan pada akhirnya dapat dipaksakan penataannya.<sup>43</sup>

Ketentuan imperatif dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata memberikan pemahaman bahwa setiap subjek hukum dan sesama subjek hukum lainnya dapat melakukan perbuatan hukum seolah-olah sebagai pembentuk undang-undang dengan menggunakan kontrak. Oleh karena itu, kontrak dianggap sebagai sumber hukum perjanjian selain undang-undang, karena setiap perjanjian lahir dari kontrak atau undang-undang.

---

<sup>43</sup> Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia : Hukum Perjanjian Berdasarkan Asas-Asas Wigati Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015, hlm. 102.

Teori Pacta Sunt Servanda menyatakan bahwa kontrak mengakibatkan suatu kewajiban hukum yang harus dilaksanakan oleh para pihak yang terikat sesuai dengan kesepakatan kontraktual, yang dianggap sudah terberi dan tidak pernah dipertanyakan kembali. Kontrak merupakan suatu janji, sehingga kontrak bersifat mengikat, serupa dengan undang-undang yang dipandang sebagai perintah pembuat undang-undang. Jika unsur kepastian terpenuhinya kesepakatan kontraktual ditiadakan, maka akan menghancurkan seluruh sistem pertukaran barang dan/atau jasa yang dalam masyarakat.<sup>44</sup>

Kekuatan mengikat kontrak yang mempunyai daya kerja sebatas para pihak yang membuat kontrak, menunjukkan bahwa hak yang lahir merupakan hak perorangan dan bersifat relatif. Namun, pada situasi dan kondisi tertentu daya kerja kekuatan mengikat kontrak diperluas, sehingga menjangkau pihak-pihak lain.<sup>45</sup>

Menurut Van Appeldoorn, ada analogi tertentu antara kontrak dengan undang-undang. Hingga batas tertentu, para pihak yang membuat kontrak bertindak sebagai pembentuk undang-undang. Adapun perbedaan antara undang-undang dengan kontrak dari daya berlakunya, yaitu undang-undang dengan segala proses dan prosedurnya berlaku dan mengikat untuk semua orang dan bersifat abstrak, sedangkan kontrak mempunyai daya

---

<sup>44</sup> Herlien Budiono, *Ibid.*, hlm. 100-101.

<sup>45</sup> Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak : Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 92.

berlaku terbatas pada para kontraktan (para pihak) yang bermaksud untuk melakukan perbuatan konkrit.<sup>46</sup>

Janji dari kata-kata yang diucapkan sifatnya mengikat. Suatu kontrak dibuat dan ditentukan sendiri oleh para pihak yang saling mengikatkan diri tentang ruang lingkup dan tata cara pelaksanaan dari kontrak tersebut. Suatu kontrak dapat dikatakan memiliki kekuatan mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuat kontrak tersebut, apabila syarat-syarat sah kontrak yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata telah terpenuhi.<sup>47</sup>

Salim HS dalam pandangannya mengatakan bahwa adapun syarat sahnya suatu kontrak yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata menentukan 4 (empat) syarat yaitu :

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak.

Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui oleh orang lain. Ada 5 (lima) cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, yaitu :

- a. Bahasa yang sempurna dan tertulis;
- b. Bahasa yang sempurna secara lisan;
- c. Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan.

Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan

---

<sup>46</sup> Van Appeldoorn dalam Muhammad Syaifuddin, *op. cit.*, hlm. 93.

<sup>47</sup> Herlien Budiono, *Op. Cit.*, hlm. 101.

dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya;

- d. Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya;
- e. Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.<sup>48</sup>

## 2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan Hukum.

Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum disebut dengan kecakapan bertindak. Kecakapan bertindak adalah kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang.

## 3. Adanya objek.

Yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak pihak kreditur. Prestasi ini terdiri dari :

- a. Memberikan sesuatu;
- b. Berbuat sesuatu;
- c. Tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUHPerdara).

---

<sup>48</sup> Sudikno Mertokusumo dalam Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 33.

#### 4. Adanya causa yang halal.

Dalam Pasal 1337 KUHPerdara disebutkan tentang causa yang terlarang. Suatu sebab dinyatakan terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.<sup>49</sup>

Syarat pertama dan kedua disebut dengan syarat subjektif, karena menyangkut terhadap pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut dengan syarat objektif, karena menyangkut objek perjanjian. Apabila syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi maka perjanjian itu dapat dibatalkan, artinya bahwa salah satu pihak dapat mengajukan kepada pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang disepakatinya. Akan tetapi apabila para pihak tidak ada yang keberatan terhadap hal itu, maka perjanjian itu tetap dianggap sah. Sedangkan apabila syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum, artinya bahwa dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada.

Kekuatan mengikat kontrak yang dibuat secara sah mempunyai daya berlaku seperti halnya undang-undang yang dibentuk oleh pembuat undang-undang, sehingga harus ditaati oleh para pihak yang membuat kontrak tersebut.

#### 4. Teori Legalitas

Teori legalitas merupakan teori hukum yang menjelaskan tentang kepastian hukum dari suatu kontrak atau perjanjian dalam bidang hukum privat. Perjanjian sebagai suatu figur hukum haruslah mengandung

---

<sup>49</sup> Salim, H.S., *ibid*, hlm. 33-34.

kepastian hukum yang terlihat dari kekuatan mengikatnya perjanjian itu sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Terikatnya para pihak dalam perjanjian itu tidak semata-mata terbatas pada apa yang diperjanjikan akan tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan, kepatutan dan moral.<sup>50</sup>

Pada saat para pihak saling mengikatkan diri di dalam suatu kontrak atau perjanjian, maka disinilah undang-undang membuka kemungkinan untuk para pihak menentukan sendiri muatan isi perjanjian tersebut sepanjang ketentuan-ketentuan yang termuat di dalam perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, perjanjian tersebut menjadi sumber kepastian hukum bagi para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut. Kepastian hukum harus dimiliki oleh para pihak berkenaan dalam hal perjanjian yang terbentuk tersebut, sehingga perjanjian tersebut dapat dituntut di muka hukum guna pemenuhan akibat hukum dan kepastian hukum dari perjanjian tersebut.<sup>51</sup>

Dalam bidang hukum perdata, pada teori legalitas dapat ditentukan hukum apa yang akan diberlakukan untuk masalah-masalah kongkret yang ada dalam perjanjian. Dengan dapat ditentukannya aturan-aturan hukum tersebut, maka para pihak yang telah mengikatkan diri dalam perjanjian telah mengetahui sejak awal ketentuan-ketentuan hukum apa saja yang akan dipergunakan dalam menyelesaikan permasalahan jika dikemudian hari

---

<sup>50</sup> Taryana Soenandar, Fathurrahman Djamil, Mariam Darus Badruzaman, Sutan Remy Sjahdeini, Heru Soeprapto, *Op. Cit*, hlm. 88.

<sup>51</sup> Herlien Budiono, *Op. Cit*, hlm. 209.

timbul sengketa dari perjanjian tersebut, karena tujuan dari legalitas adalah memberikan kepastian dan perlindungan hukum.

Berkaitan dengan hal-hal tersebut diatas, menurut pandangan Herlien Budiono, adanya aturan-aturan hukum yang mencoba untuk memberikan jawaban atas kebutuhan konkret bagi para pihak dan sekaligus ditujukan untuk mengupayakan kepastian hukum dan ketertiban hukum. Adapun konsep dari kepastian hukum ini mencakup juga pada sejumlah aspek yang saling berkaitan, yaitu :

1. Aspek perlindungan hukum yang diberikan pada subjek hukum atas kesewenang-wenangan yang dilakukan oleh subjek hukum lainnya, hakim dan administrasi (pemerintah). Adalah suatu kepercayaan akan kepastian hukum yang seharusnya dapat dikaitkan dengan individu berkenaan dengan apa yang dilakukan oleh pemerintah, termasuk juga kepercayaan dan kepastian hukum akan konsistensi putusan-putusan hakim atau administrasi.
2. Adanya suatu fakta bahwa seorang individu harus dapat menilai akibat-akibat yang timbul dari perbuatannya tersebut, baik akibat dari tindakan maupun dari kelalaian. Aspek dari kepastian hukum ini memberikan jaminan untuk dapat diduganya serta terpenuhinya perjanjian dan dapat dituntutnya pertanggungjawaban atas pemenuhan perjanjian yang telah dibuat secara sah.<sup>52</sup>

---

<sup>52</sup> Herlien Budiono, *Op. Cit*, hlm. 208.

Sementara itu, hukum menurut Hans Kelsen adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan pada aspek seharusnya atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma adalah produk dan aksi dari manusia dengan pertimbangan yang mendalam (*deliberatif*). Undang-undang yang berisikan aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi setiap individu untuk bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itulah yang menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan-tindakan terhadap individu. Adanya aturan dan pelaksanaan terhadap aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>53</sup>

Menurut Gustav Radbruch, hukum sebagai pengemban nilai keadilan yang menjadi ukuran bagi adil dan tidak adilnya tata hukum, dan nilai keadilan juga menjadi dasar dari suatu hukum. Keadilan memiliki sifat normatif, karena keadilan menjadi landasan moral hukum dan sekaligus sebagai tolok ukur bagi sistem hukum positif. Gagasan hukum sebagai gagasan kultural, karena ia terarah pada keadilan. Untuk mengisi keadilan tersebut, harus diperhatikan dan dipertimbangkan pada aspek finalitasnya. Keadilan dan finalitas tersebut harus dilengkapi dengan aspek kepastian hukum sebagai jaminan bahwa hukum tersebut benar-benar berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Sehingga dapat dikatakan bahwa aspek keadilan sebagai kerangka ideal dari suatu hukum, sedangkan aspek

---

<sup>53</sup> Bernard L. Tanya, Yoan N. Simanjutak, Markus Y. Hage, *Op. Cit*, hlm. 115.

kepastian hukum merupakan kerangka operasional dari hukum. Jadi bagi Gustav Radbruch, hukum tersebut memiliki 3 (tiga) aspek, yaitu :

- a. aspek keadilan, yang menunjukkan kepada kesamaan hak di depan hukum dan sebagai bagian yang tetap dari hukum;
- b. dan aspek finalitas, yang menunjukkan pada tujuan keadilan yang bertujuan untuk memajukan kebaikan dalam kehidupan manusia, sehingga ia menentukan isi dari hukum tersebut;
- c. aspek kepastian hukum, yang berisikan keadilan dan norma-norma yang memajukan kebaikan dan merupakan bagian yang tetap dari hukum.<sup>54</sup>

Adapun nilai kebaikan bagi manusia yang dimaksud adalah yang dapat dihubungkan dengan tiga subjek, yaitu individu, kolektivitas dan kebudayaan. Dalam sistem individualistis lebih mengandalkan pada konsepsi hukum mengenai kontrak atau perjanjian (teori-teori tentang kontrak sosial dan kebebasan berkontrak). Sistem hukum yang individualistik mengakui adanya hukum alam yang mengatasi hukum positif, yaitu setiap individu harus diperlakukan menurut keadilan di depan pengadilan, pengakuan dan penghormatan terhadap hak-hak asasi manusia yang tidak boleh dilanggar, dan harus ada keseimbangan antara pelanggaran dan hukuman. Berdasarkan pada 3 (tiga) prinsip hukum alam tersebut, 3 (tiga) aspek hukum itu disusun dalam urutan struktural yang dimulai dari keadilan, kepastian dan finalitas. Apabila perkembangan kolektif ditentukan

---

<sup>54</sup> *Ibid*, hlm. 117.

sebagai finalitas hukum, maka ia tetap tunduk pada keadilan dan kepastian hukum dengan tujuan untuk menghindari kesewenang-wenangan.<sup>55</sup>

Tujuan hukum yang mendekati dengan kenyataannya adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Dari uraian tersebut diatas, maka terkandung 2 (dua) pengertian tentang kepastian hukum dalam teori legalitas, yaitu :

- a. Adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan.
- b. Berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.

Hukum bertugas untuk menciptakan kepastian hukum dan bertujuan untuk menciptakan ketertiban dalam masyarakat. Tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya sehingga akhirnya timbul keresahan. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak hanya bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, tetapi juga untuk suatu kepastian.

Legalitas secara normatif adalah peraturan yang dibuat dan diundangkan secara pasti mampu untuk mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan atau multi tafsir, sedangkan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma

---

<sup>55</sup> *Ibid*, hlm. 119.

lain sehingga tidak saling berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Jadi kepastian hukum adalah kepastian terhadap aturan hukum bukan kepastian terhadap tindakan yang sesuai dengan aturan hukum, karena hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna dan tidak lagi dapat dijadikan sebagai pedoman perilaku bagi semua orang.

#### **5. Teori Kepercayaan.**

Teori kepercayaan (*vertrouwensleer*) sangatlah penting dalam membuat suatu perjanjian, karena dengan kepercayaan dapat menimbulkan keyakinan bagi para pihak bahwa kontrak akan dilaksanakan oleh para pihak yang telah membuat perjanjian tersebut. Oleh karena itu, para pihak terlebih dahulu harus menumbuhkan kepercayaan diantara mereka, bahwa satu sama lain akan memenuhi janji yang telah disepakati atau akan melaksanakan prestasinya sebagaimana yang dituangkan dalam perjanjian. Dengan adanya kepercayaan, maka perjanjian tersebut mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata.

Dalam maksud dan tujuan yang timbal balik dalam suatu perjanjian, terdapat kepercayaan terhadap satu sama lainnya, yang mana dalam teori kepercayaan itu terkandung unsur-unsur, nilai, prinsip dan norma sosial kemasyarakatan.

H.C.F. Schoordijk berpendapat bahwa kekuatan mengikat perjanjian harus dicari dalam kepercayaan yang dimunculkan atau dibangkitkan oleh pihak lawan, dimana kepercayaan tersebut tertuju pada

suatu perilaku factual tertentu yang digunakan untuk menunjuk pada kekuatan mengikat dan akibat darinya berupa kepercayaan atau pengharapan yang kemudian menjadi landasan pembenaran bagi kekuatan mengikat.<sup>56</sup>

Suatu perjanjian terbentuk bukan dalam pernyataan-pernyataan, baik yang mengungkapkan kehendak dari pada pihak maupun di dalam kehendak itu sendiri, melainkan justru melalui kepercayaan atau pengharapan yang muncul pada pihak lawan sebagai akibat dari pernyataan yang diungkapkan.

Kendati demikian, tidak setiap kepercayaan atas suatu tindakan factual pihak lain akan mendapatkan perlindungan apabila bertindak hanya sekedar berlandaskan kepercayaan dan pengharapan bahwa orang lain juga akan bertindak sama dengan apa yang diharapkan, karena kenyataan ini merujuk kepada eksistensi bahwa perilaku factual tertentu yang dilakukan secara berulang-ulang akan memunculkan kepercayaan perilaku tersebut dan pada gilirannya akan menjadi sumber kemunculan suatu norma.<sup>57</sup>

Menurut pendapat J.M.M. Maeijer, ajaran kepercayaan (*vertrouwensleer*) adalah memberikan tekanan bukan pada kehendak pihak lain yang melakukan perbuatan atau bertindak, melainkan sepenuhnya terfokus pada kepercayaan atau pengharapan yang muncul pada pihak yang bereaksi terhadap apa yang telah dinyatakan.<sup>58</sup>

---

<sup>56</sup> H.C.F. Schoordijk dalam Herlien Budiono, *Op. Cit*, hlm. 393.

<sup>57</sup> Gunawan Widjaja, *Memahami Prinsip Keterbukaan (Aanvullend Recht) dalam Hukum Perdata*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 300.

<sup>58</sup> J.M.M. Maeijer dalam Herlien Budiono, *Op. Cit*, hlm. 394.

Suatu kepercayaan yang dapat dibenarkan dan mempunyai dasar, layak untuk mendapatkan perlindungan hukum apabila kepercayaan itu muncul sebagai akibat dari suatu perbuatan dari pihak tertentu terhadap siapa kepercayaan tersebut tertuju. Perlindungan hukum yang diberikan tersebut haruslah sejalan atau sesuai dengan makna yang secara patut dapat dikaitkan pada situasi dan kondisi tertentu. Hal ini berfungsi sebagai kriterium subjektif dan sebab itu pula kepercayaan memang telah dikehendaki kemunculannya. Kepercayaan (subjektif) baru dapat dikatakan berdasar dan layak, jika keadaan atau situasi dan kondisi (objektif) benar-benar mendukung kelayakan atas kepercayaan tersebut.<sup>59</sup>

Kepercayaan yang berdasar atau layak untuk dimunculkan oleh satu fakta, kejadian, atau perilaku dari 1 (satu) orang atau lebih. Hal ini memberikan makna bahwa kepercayaan itu tertuju pada ragam keadaan yang ada, yang mana intensitas dari kepercayaan tersebut juga perlu untuk diperhatikan. Oleh karena itu, maka timbullah suatu kesadaran yang menyatakan bahwa kepercayaan tersebut bersifat subjektif yang memerlukan penetapan kriterium psikologis, yang mana kriterium psikologis ini dipergunakan tanpa secara eksplisit merujuk pada elemen kepercayaan (subjektif). Sehingga dapat terjadinya suatu perjanjian menjadi absah, sekalipun adanya fakta objektif bahwa adanya salah satu pihak yang enggan

---

<sup>59</sup> Herlien Budiono, *Ibid*, hlm. 397.

untuk mengikatkan diri, akan tetapi karena adanya kepercayaan dari pihak lain maka hal ini dapat dibenarkan adanya.<sup>60</sup>

Kepercayaan subjektif dihasilkan oleh suatu penyelidikan yang telah dilakukan, sekalipun tidak sama sekali menghilangkan unsur subjektif yang merupakan ciri dari teori kepercayaan didalam hukum kekayaan. Teori kepercayaan semakin sering dipergunakan secara instrumental, karena teori kepercayaan merupakan cara efektif untuk melakukan objektivasi dengan cara memusatkan perhatian pada situasi dan kondisi yang terus berubah.

Dalam pandangan teori kepercayaan, suatu kepercayaan yang dibangkitkan oleh suatu kehendak dapat juga dijadikan landasan penundukkan diri pada kehendak lain, karena kepercayaan yang dibangkitkan dengan suatu kehendak akan memberikan landasan membenaran bagi kekuatan mengikat pada suatu perjanjian.

Kepercayaan pada suatu perjanjian bergantung pada kepercayaan subjektif, yaitu suatu kepercayaan yang melindungi pihak (terhadap siapa pernyataan tersebut ditujukan) yang menerima pernyataan kehendak. Kepercayaan kadang kala mendapatkan perlindungan hukum dan kadang kala juga tidak, karena hal ini bergantung pada situasi dan kondisi yang melingkupi tentang pembuatan suatu perjanjian. Dalam situasi dan kondisi yang ada, kehendak yang sesungguhnya disepadankan dengan kehendak yang ada pada pihak lawan yang terkesan adanya suatu kesepakatan

---

<sup>60</sup> *Ibid*, hlm. 398.

(*consensus*) dengan syarat bahwa persetujuan tersebut berkenaan dengan perjanjian yang telah ada.

Memperhatikan makna dari teori kepercayaan tersebut diatas, maka dapat dipahami bahwa perbuatan hukum kontraktual atau perjanjian tidak hanya terwujud melalui perjumpaan kehendak, tindakan dan perbuatan dari para pihak, melainkan juga melalui suatu kepercayaan (subjektif) yang melindungi pihak (terhadap siapa pernyataan tersebut ditujukan) yang menerima pernyataan kehendak, sehingga akan menimbulkan kesepakatan (*consensus*) diantara para pihak yang saling mengikatkan diri yang merupakan landasan primer dari dibuatnya suatu perjanjian.

#### **E. Konsep Operasional**

Konsep operasional yang terdapat dalam judul dan ruang lingkup penelitian ini, yaitu antara lain :

##### **1. Analisis Hukum**

Analisis hukum adalah aktivitas hukum yang terdiri dari serangkaian kegiatan seperti mengurai, membedakan, memilah sesuatu untuk dikelompokkan kembali menurut kriteria tertentu dan kemudian dicari kaitannya lalu ditafsirkan maknanya.

Pengertian analisis hukum dapat juga diartikan sebagai usaha dalam mengamati sesuatu secara mendetail dengan cara menguraikan komponen-komponen pembentuknya atau menyusun komponen tersebut untuk di kaji lebih lanjut.

## 2. Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang selanjutnya disebut dengan Sistem Hak Tanggungan Elektronik (Sistem HT-*el*) menurut ketentuan Pasal 1 angka 6 Permen ATR/BPN No. 9 Tahun 2019 merupakan serangkaian proses pelayanan Hak Tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.

## 3. Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 UUHT, adalah Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut dengan Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya, yang berarti bahwa jika debitur cidera janji, maka kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual hak jaminan atas tanah dengan mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya.

#### 4. Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996

Undang-undang yang mengatur tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut, yang diundangkan pada tanggal 9 April 1996.

### F. Metode Penelitian

#### 1. Jenis dan Sifat Penelitian

##### a. Jenis Penelitian.

Jenis penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian hukum Normatif-Empiris. Penelitian hukum Normatif-Empiris ini pada dasarnya adalah penggabungan dari penelitian hukum Normatif dan penelitian hukum Empiris. Penelitian hukum Normatif mengkaji mengenai hukum normatif yang berlaku berupa hukum dalam artian norma dan peraturan perundang-undangan serta melihat taraf sinkronisasi dari aturan yang satu dengan aturan lainnya secara hierarki. Sedangkan penelitian hukum Empiris mengkaji tentang implementasi hukum normatif (peraturan perundang-undangan) dalam aksinya pada setiap peristiwa hukum (*in concreto*) tertentu yang terjadi dalam masyarakat guna mencapai tujuan yang telah ditentukan, dengan melakukan penelitian langsung ke lapangan untuk melihat secara langsung apakah ketentuan hukum normatif yang dikaji tersebut telah dijalankan secara patut atau tidak.<sup>61</sup>

---

<sup>61</sup> Suteki, Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*, Rajawali Pers, Depok, 2018, hlm. 175.

b. Sifat penelitian

Sifat penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif menurut pendapat Sugiyono, adalah suatu metode yang digunakan untuk menggambarkan atau menganalisis suatu hasil penelitian tetapi tidak digunakan untuk membuat kesimpulan yang lebih luas.<sup>62</sup> Dalam penelitian deskriptif ini, penulis berusaha untuk menggambarkan secara sistematis atas objek yang diteliti atau menganalisis hasil penelitian yang digambarkan atau dideskripsikan dalam bentuk kalimat-kalimat yang teratur dari data yang terkumpul melalui wawancara, diskusi dan pengamatan tetapi tidak untuk membuat kesimpulan yang lebih luas lagi, karena pada hakikatnya penelitian deskriptif adalah untuk mencari teori dan bukan untuk menguji teori.

Dalam penelitian ini, penulis memusatkan perhatian kepada objek yang diteliti dengan mengungkapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan teori-teori hukum dan hukum dalam pelaksanaannya dalam masyarakat, yang selanjutnya hasil penelitian tersebut diolah dan dianalisis untuk dibuatkan kesimpulannya dalam bentuk kalimat-kalimat yang teratur.

Dari segi penelitian, penulis mencoba melakukan penelitian hukum untuk menjawab pertanyaan akademik yang terdiri atas penelitian normatif dan penelitian empiris. Dalam hal ini penulis melakukan penelitian untuk mengetahui taraf sinkronisasi objek penelitian dengan

---

<sup>62</sup> Sugiyono dalam Suteki, Galang Taufani, *Ibid*, hlm. 133.

hukum positif tertulis atau keserasiannya dengan peraturan yang lebih tinggi lainnya. Selanjutnya penulis berusaha untuk menguraikan melalui faktor vertikal dengan melihat apakah suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku terhadap satu bidang tertentu tidak saling bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi yang mengatur bidang tersebut atau menurut hierarki peraturan perundang-undangan yang ada.

Penelitian hukum dilihat dari segi penelitian menurut Zainuddin Ali terdiri atas 2 (dua) kelompok, yaitu penelitian hukum untuk menjawab pertanyaan praktis, dan penelitian hukum untuk menjawab pertanyaan akademik yang terdiri atas penelitian normatif dan penelitian empiris. Penelitian normatif mencakup penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematika hukum, penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum, penelitian terhadap sejarah hukum dan penelitian terhadap perbandingan hukum, sedangkan penelitian hukum empiris mencakup penelitian terhadap identifikasi hukum dan penelitian terhadap efektivitas hukum.<sup>63</sup>

## 2. Objek Penelitian

Objek penelitian dalam penelitian ini adalah mengenai Analisis Hukum Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

---

<sup>63</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hlm. 22.

### 3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini adalah beberapa Kantor PPAT di Kota Pekanbaru, beberapa Bank BUMN dan BPR di Kota Pekanbaru baik yang berbasis syariah maupun konvensional dan pada loket pendaftaran di lingkungan Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru.

### 4. Populasi dan Sampel

#### 1. Populasi

Populasi adalah keseluruhan dari objek penelitian yang memiliki ciri-ciri yang sama atau wilayah generalisasi yang terdiri atas objek atau subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya. Populasi dalam penelitian ini adalah populasi yang mempunyai keterkaitan hubungan dengan objek penelitian.<sup>64</sup>

#### 2. Sampel

Sampel adalah himpunan bagian atau sebagian dari populasi yang diambil sebagai sumber data dalam penelitian. Dalam penelitian ini, penulis melakukan peninjauan kelengkapan dan pengambilan pendapat terhadap sebagian dari populasi tersebut, sehingga metode sampel yang penulis gunakan adalah metode *Purposive Sampling*, yaitu penelitian dengan pertimbangan tertentu yang ditetapkan oleh penulis dengan kriteria dan ukuran tertentu yang diterapkan berdasarkan tujuan

---

<sup>64</sup> Suteki, Galang Taufani, *Op. Cit*, hlm. 231.

penelitian. Menurut Sugiyono, *purposive sampling* adalah teknik pengambilan sampel sumber data dengan pertimbangan tertentu dengan menganggap orang-orang tertentu paling tahu apa yang kita harapkan sehingga akan memudahkan peneliti untuk menjelajahi objek atau status sosial yang diteliti.<sup>65</sup>

Dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan kualitatif yang merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif yaitu memberikan gambaran terhadap objek yang diteliti atau gejala yang ada. Adapun sampel yang menjadi sumber data dalam penelitian ini adalah :

Tabel I. 1

Sampel yang dijadikan sumber data penelitian

No.	Sampel	Jumlah	Persentase
1.	PPAT daerah kerja Kota Pekanbaru	9	45%
2.	Asisten Administrasi Kredit pada Bank BUMN Konvensional Kantor Cabang Pekanbaru	2	10%
3.	FAH pada Bank BUMN Syariah Kantor Cabang Pekanbaru	1	5%
4.	Financing Document Staff pada Bank BUMN Syariah Kantor Cabang Pekanbaru	1	5%
5.	Administrasi Bank pada BPR Konvensional Kantor Pusat Pekanbaru	1	5%
5.	Legal pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Kantor Kas Pekanbaru	1	5%
6.	Penerima Kuasa dari pemegang Hak Tanggungan	5	25%
<b>Total Sampel</b>		<b>20</b>	<b>100%</b>

Sampel penelitian dengan kedudukan dan wilayah kerja Kota Pekanbaru

<sup>65</sup> Sugiyono dalam Suteki, Galang Taufani, *Ibid*, hlm. 231-233.

## 5. Sumber Data

- a. Data Primer, adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya melalui wawancara dari responden atau sampel yang berhubungan langsung dengan objek penelitian, yang kemudian diolah oleh penulis.
- b. Data Sekunder, yaitu merupakan bahan-bahan data yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum data primer, yaitu berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku, hasil penelitian, karya ilmiah dari para sarjana, makalah, jurnal-jurnal, tesis-tesis dan buku-buku hukum yang berkaitan dengan objek penelitian. Data sekunder dibagi menjadi 3 (tiga) bagian yaitu :
  - a). Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan objek penelitian.
  - b). Bahan Hukum Sekunder, yaitu buku-buku dan tulisan ilmiah hukum yang terkait dengan objek penelitian.
  - c). Bahan Hukum Tertier, yaitu petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus, ensiklopedia, majalah, surat kabar dan lainnya.

## 6. Alat Pengumpul Data

- a. Studi Kepustakaan (*library research*), merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan penulis dengan maksud untuk memperoleh data sekunder dengan cara membaca, mencatat, mengutip dari berbagai literatur, peraturan perundang-undangan, buku-buku, media masa dan bahan

hukum tertulis lainnya yang ada hubungannya dengan penelitian yang dilakukan.

- b. Studi Lapangan, yaitu pengumpulan data yang dilakukan untuk memperoleh data primer dengan menggunakan teknik wawancara terbuka kepada responden, materi-materi yang akan dipertanyakan telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh penulis sebagai pedoman, metode ini digunakan agar responden bebas memberi jawaban-jawaban dalam bentuk uraian-uraian

## 7. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif, dimana data-data dalam penelitian ini berupa kata-kata verbal atau berupa kalimat-kalimat yang logis dan teratur. Menurut Bogdan dan Taylor, penelitian kualitatif merupakan prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.<sup>66</sup> Pendekatan kualitatif ini dilakukan untuk menghasilkan data deskriptif yang ditujukan untuk mendeskripsikan dan menganalisis fenomena atau peristiwa hukum yang sedang diamati yang diperoleh melalui wawancara, diskusi dan pengamatan terhadap sampel penelitian. Analisis data kualitatif ini bersifat spesifik terutama untuk meringkas data dan menyatukan dalam suatu alur analisis yang mudah dipahami oleh pihak lain atas objek penelitian yang diamati.

---

<sup>66</sup> Bogdan dan Taylor dalam Suteki, Galang Taufani, *Ibid*, hlm. 180-181.

## 8. Metode Penarikan Kesimpulan

Metode penarikan kesimpulan yang digunakan adalah metode induktif, yaitu suatu proses berpikir yang berupa penarikan kesimpulan yang didasarkan pada fakta-fakta yang bersifat khusus, kemudian dilanjutkan dengan penarikan kesimpulan yang bersifat umum serta dapat diajukan saran-saran, atau penarikan kesimpulan yang berdasarkan pada prosedur logika yang berawal proposisi khusus sebagai hasil pengamatan atau penelitian dan berakhir pada suatu kesimpulan hipotesis yang bersifat umum.

Menurut Suteki dan Galang Taufani, pengambilan kesimpulan dari kasus yang bersifat khusus menjadi kesimpulan yang bersifat umum disebut dengan penalaran secara induktif yang dimulai dengan mengemukakan pernyataan-pernyataan yang mempunyai ruang lingkup terbatas dalam menyusun argumentasi dan terkait dengan empirisme.<sup>67</sup>

---

<sup>67</sup> Suteki, Galang Taufani, *Ibid*, hlm. 130.

## BAB II

### TINJAUAN UMUM

#### A. Tinjauan Umum Tentang Keadaan Kota Pekanbaru.

Kota Pekanbaru adalah ibu kota dan kota terbesar di Provinsi Riau. Kota Pekanbaru merupakan salah satu sentra ekonomi terbesar di pulau sumatera dan termasuk sebagai kota dengan tingkat pertumbuhan, migrasi dan urbanisasi yang tinggi.

Secara geografis, Kota Pekanbaru memiliki posisi strategis karena berada pada jalur Lintas Timur Sumatera yang terhubung dengan beberapa kota seperti Medan, Padang, Jambi, dengan wilayah administratif pada bagian utara dan timur diapit oleh Kabupaten Siak, sedangkan pada bagian selatan dan barat diapit oleh Kabupaten Kampar.<sup>68</sup>

Kota Pekanbaru memiliki 12 Kecamatan dan 83 Kelurahan. Berikut daftar Kecamatan dan Kelurahan yang ada di Kota Pekanbaru, yaitu :

---

<sup>68</sup> Ensiklopedia, Gambaran Kota Pekanbaru, dikunjungi pada tanggal 23 Maret 2020.

Tabel II. 1

## Daftar Kecamatan dan Kelurahan di Kota Pekanbaru

No.	Kecamatan	Nama Kelurahan
1.	Bukit Raya	1. Air Dingin 2. Simpang Tiga 3. Tangkerang Labuai 4. Tangkerang Selatan 5. Tangkerang Utara
2.	Lima Puluh	1. Pesisir 2. Rintis 3. Tanjung Rhu 4. Sekip
3.	Marpoyan Damai	1. Maharatu 2. Perhentian Marpoyan 3. Sidomulyo Timur 4. Tangkerang Barat 5. Tangkerang Tengah 6. Wonorejo
4.	Payung Sekaki	1. Air Hitam 2. Bandar Raya 3. Labuh Baru Barat 4. Labuh Baru Timur 5. Sungai Sibam 6. Tampan 7. Tirta Siak
5.	Pekanbaru Kota	1. Simpang Empat 2. Sumahilang 3. Tanah Datar 4. Kota Baru 5. Sukaramai 6. Kota Tinggi
6.	Rumbai	1. Agrowisata 2. Maharani 3. Muara Fajar Barat 4. Muara Fajar Timur 5. Palas 6. Rantau Panjang 7. Rumbai Bukit 8. Sri Meranti 9. Umban Sari
7.	Rumbai Pesisir	1. Lembah Damai 2. Lembah Sari 3. Limbungan 4. Limbungan Baru 5. Meranti Pandak 6. Sungai Ambang 7. Sungai Ukai 8. Tebing Tinggi Okura
8.	Sail	1. Cinta Raja 2. Sukamaju 3. Sukamulya
9.	Senapelan	1. Kampung Bandar

		<ul style="list-style-type: none"> <li>2. Kampung Baru</li> <li>3. Kampung Dalam</li> <li>4. Padang Bulan</li> <li>5. Padang Terubuk</li> <li>6. Sago</li> </ul>
10.	Sukajadi	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Harjosari</li> <li>2. Jadirejo</li> <li>3. Kampung Melayu</li> <li>4. Kampung Tengah</li> <li>5. Kedung Sari</li> <li>6. Pulau Karam</li> <li>7. Sukajadi</li> </ul>
11.	Tampar	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Air Putih</li> <li>2. Bina Widya</li> <li>3. Delima</li> <li>4. Sialang Munggu</li> <li>5. Sidomulyo Barat</li> <li>6. Simpang Baru</li> <li>7. Tobek Godang</li> <li>8. Tuah Karya</li> <li>9. Tuah Madani</li> </ul>
12	Tenayan Raya	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Bambu Kuning</li> <li>2. Bencah Lesung</li> <li>3. Industri Tenayan</li> <li>4. Kulim</li> <li>5. Melebung</li> <li>6. Mentangor</li> <li>7. Pematuan</li> <li>8. Pematang Kapau</li> <li>9. Rejosari</li> <li>10. Sialang Rampai</li> <li>11. Sialang Sakti</li> <li>12. Tangkerang Timur</li> <li>13. Tuah Negeri</li> </ul>

Sumber : Peraturan Walikota Pekanbaru No. 188 Tahun 2017 Tentang Penetapan Batas Wilayah Kota Pekanbaru

Pada tahun 2014, Kota Pekanbaru telah menjadi kota keempat berpenduduk terbanyak di Pulau Sumatera, setelah Kota Medan dan Kota Palembang. Lajunya pertumbuhan ekonomi Kota Pekanbaru yang cukup pesat menjadi pendorong lajunya pertumbuhan penduduk di Kota Pekanbaru.<sup>69</sup>

<sup>69</sup> Ensiklopedia, Gambaran Kota Pekanbaru, dikunjungi pada tanggal 23 Maret 2020.

Kota Pekanbaru terdiri dari beberapa etnis yang masing-masing etnis menekuni pekerjaan yang berbeda-beda. Berikut daftar etnis di Kota Pekanbaru dengan bidang pekerjaan masing-masing, yaitu :

Tabel II. 2

Etnis dan Pekerjaan Penduduk Kota Pekanbaru

No.	Etnis	Pekerjaan
1.	Melayu	Umumnya mendominasi struktur birokrasi pemerintahan Kota Pekanbaru
2.	Minang Kabau	Umumnya bekerja sebagai professional dan pedagang
3.	Jawa	Umumnya menjadi pemilik lahan yang signifikan di Kota Pekanbaru, karena awalnya etnis Jawa didatangkan sebagai petani pada masa pendudukan tentara Jepang
4.	Tionghoa	Umumnya merupakan pengusaha, pedagang dan pelaku ekonomi
5.	Batak	Umumnya sebagai pekerja di bidang industri terutama yang berkaitan dengan minyak bumi dan buruh lepas

Sumber : Ensiklopedia, Gambaran Kota Pekanbaru.

Agama yang dianut oleh masyarakat Kota Pekanbaru, terdiri dari agama Islam, Agama Kristen, Agama Budha, Agama Katholik, Khonghucu dan Hindu. Agama Islam merupakan salah satu agama yang paling dominan dan berskala besar di Kota Pekanbaru.

Saat ini Kota Pekanbaru telah menjadi kota metropolitan dengan nama Pekansikawan (Pekanbaru, Siak, Kampar dan Pelalawan). Perkembangan perekonomian Kota Pekanbaru sangat dipengaruhi oleh kehadiran perusahaan minyak, pabrik *pulp and paper*, pabrik indah kiat, perkebunan palawija serta perkebunan kelapa sawit beserta pabrik pengolahannya.

Secara geografis ekonomis, posisi Sungai Siak sebagai jalur perdagangan Kota Pekanbaru sangat memegang peranan yang sangat penting dalam meningkatkan pertumbuhan ekonomi Kota Pekanbaru. Saat ini sektor

perdagangan dan jasa menjadi andalan Kota Pekanbaru, hal ini terlihat dengan banyaknya pembangunan rumah toko (ruko) pada jalan-jalan utama di Kota Pekanbaru serta bertumbuhnya pusat perbelanjaan modern seperti Plaza, Mall, Supermarket, Minimarket, Perkulakan dan Metropolitan Trade Center.

Meskipun pusat perbelanjaan modern sedang digiatkan pertumbuhannya di Kota Pekanbaru, Pemerintah Kota Pekanbaru berusaha untuk menjadikan pasar tradisional tetap terus bertahan di Kota Pekanbaru. Sementara itu, pertumbuhan bidang industri di Kota Pekanbaru terus mengalami peningkatan dengan kelompok industri terbesar ada pada sektor industri logam, mesin, elektronika dan aneka alat telekomunikasi, yang kemudian disusul dengan industri hasil pertanian, perkebunan dan kehutanan. Selain itu beberapa investasi yang ditanamkan di Kota Pekanbaru sebagian besar digunakan untuk penambahan bahan baku, penambahan peralatan dan perluasan bangunan dan sebagian kecilnya digunakan untuk industri baru.

Dari segi kesehatan, Kota Pekanbaru memiliki beberapa rumah sakit yang dikelola oleh pihak pemerintah maupun oleh pihak swasta. Sementara itu, Pemerintah Kota Pekanbaru berusaha untuk meratakan penyebaran dan pelayanan puskesmas disetiap wilayah yang ada di Kota Pekanbaru agar dapat dirasakan oleh masyarakat.

Di bidang pendidikan, Kota Pekanbaru juga memiliki beberapa perguruan tinggi, baik perguruan tinggi negeri maupun perguruan tinggi swasta, sekolah tingkat menengah atas, sekolah menengah tingkat pertama,

sekolah dasar, taman kanak-kanak, dan pendidikan anak usia dini yang menyebar merata diseluruh wilayah Kota Pekanbaru.

Dalam bidang pelayanan umum, Pemerintah Kota Pekanbaru telah membangun Pembangkit Listrik Tenaga Uap (PLTU) dengan nama PLTU Tenayan Raya, sebagai bentuk antisipasi atas kebutuhan energi listrik di Kota Pekanbaru pada masa yang akan datang. Sementara itu untuk memenuhi kebutuhan air bersih, Pemerintah Kota Pekanbaru melalui Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) memanfaatkan air permukaan Sungai Siak sebagai sumber air baku bagi Instalasi Pengolahan Air Bersih. Akan tetapi, fasilitas dari PDAM ini belum mampu mencukupi kebutuhan air bersih untuk masyarakat Kota Pekanbaru, sehingga sebagian besar masyarakat Kota Pekanbaru masih memanfaatkan secara langsung air permukaan dari Sungai Siak tersebut dan/atau air dari sumur bor bawah tanah.

Saat ini Pemerintah Kota Pekanbaru juga telah menetapkan Tempat Pembuangan Akhir (TPA) sampah pada 2 (dua) lokasi yang berbeda dengan menggunakan metode *open dumping*, yaitu di kawasan Limbungan dan di kawasan Kulim.

Di sektor permukiman dan perumahan, Pemerintah Kota Pekanbaru telah menetapkan pengembangan kawasan permukiman dan perumahan perkotaan di wilayah hukum Kecamatan Tampan, Kecamatan Marpoyan Damai, Kecamatan Bukit Raya, Kecamatan Tenayan Raya dan Kecamatan Payung Sekaki. Sedangkan di wilayah hukum Kecamatan Senapelan, Kecamatan Sukajadi, Kecamatan Sail dan Kecamatan Lima Puluh sebagai

kawasan perdagangan dan jasa dengan skala pelayanan regional dan internasional, sehingga kawasan ini disebut sebagai kawasan perkotaan dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi.

Pada sektor transportasi, Kota Pekanbaru dihubungkan oleh jaringan jalan yang tersambung dari arah Kota Padang disebelah barat, Kota Medan di sebelah utara, dan Kota Jambi di sebelah selatan. Kota Pekanbaru memiliki alat transportasi baik darat, laut, sungai dan udara.<sup>70</sup>

Letak geografis Kota Pekanbaru yang sangat strategis, selain sebagai Ibu Kota Provinsi Riau, Kota Pekanbaru merupakan pusat kegiatan pemerintahan, pendidikan, perdagangan, industri serta pusat pelayanan jasa, maka tidaklah heran jika Kota Pekanbaru menjadi salah satu kota tujuan bagi masyarakat pencari pekerjaan yang berasal dari daerah-daerah di luar Kota Pekanbaru.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan**

Hak Tanggungan merupakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yang keberadaannya telah diatur oleh Pasal 51 UUPA, yang menjelaskan bahwa Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan

---

<sup>70</sup> Ensiklopedia, Gambaran Kota Pekanbaru, dikunjungi pada tanggal 23 Maret 2020.

sebagaimana diatur dalam Pasal 25, 33 dan 39 UUPA<sup>71</sup> yang secara konsekuensinya hanya memuat tentang pokok-pokok dari hukum agraria.

Hak Tanggungan yang dikehendaki oleh Pasal 51 UUPA adalah lembaga hak jaminan yang kuat yang berfungsi sebagai pengganti lembaga *Hypotheek* dan *Credietverband*, karena menurut Pasal 51 UUPA ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam *Hypotheek* dan *Credietverband* yang berasal dari zaman kolonial Belanda hanya berdasarkan pada hukum tanah yang berlaku sebelum adanya Hukum Tanah Nasional, sehingga secara kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi serta dirasa kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan.

Memperhatikan hal-hal tersebut diatas dan sekaligus untuk mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional, maka dengan UUPA ini perlu dibentuknya undang-undang yang mengatur tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT).

---

<sup>71</sup> - Pasal 25 UUPA, yaitu hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Tanah milik yang dibebani Hak Tanggungan tetap berada di tangan pemilikannya dan pemilik tanah yang memerlukan uang dapat pula untuk sementara waktu menggadaikan tanahnya menurut ketentuan yang berlaku dalam Pasal 53 ayat (1) UUPA, sehingga dalam hal ini tanah milik beralih pada pemegang gadai. Pasal 53 ayat (1) UUPA menjelaskan bahwa hak-hak yang sifatnya sementara adalah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian yang diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan UUPA dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat.

- Pasal 33 UUPA, yaitu hak guna usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.
- Pasal 39 UUPA, yaitu hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 UUHT adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, yang digunakan untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Unsur-unsur yang terkandung dalam pengertian Hak Tanggungan tersebut diatas, antara lain :

1. Hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah adalah hak penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditur, yang memberi wewenang kepada kreditur untuk menjual lelang hak atas tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutang kreditur apabila debitur cedera janji atau wanprestasi, dan kemudian mengambil seluruh atau sebagian hasil penjualan secara lelang untuk pelunasan utang debitur tersebut dengan hak mendulu daripada kreditur-kreditur lain (*droit de preference*) walaupun hak atas tanah tersebut telah dipindahtanggankan kepada pihak lain.
2. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, walaupun pada dasarnya Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah semata-mata tetapi dapat juga berikut benda-benda yang ada diatas tanah tersebut.
3. Untuk pelunasan utang tertentu, dimana Hak Tanggungan itu dapat membereskan dan membayarkan utang debitur kepada kreditur.

4. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya (*droit de preference*).<sup>72</sup>

Hak Tanggungan merupakan suatu bentuk perkreditan modern yang memberikan perlindungan dan kedudukan istimewa kepada kreditur *preference*, dan menjamin kepastian hukum kepada para pihak yang berkaitan dengan pemberian Hak Tanggungan.

Selanjutnya dalam penjelasan umum UUHT dikatakan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya. Hal ini bermakna bahwa apabila debitur cidera janji, maka kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendulu daripada kreditur-kreditur yang lainnya. Kedudukan yang diutamakan tersebut diatas sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.<sup>73</sup>

Hak Tanggungan menurut Riduan Syahrani adalah sebagai lembaga jaminan nasional yang dalam UUHT merupakan lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan memiliki ciri-ciri sebagai berikut :

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahulu kepada pemegangnya (*preferent*). Hal ini diatur dalam Pasal 21 UUHT, yang menegaskan bahwa apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit,

<sup>72</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm. 96.

<sup>73</sup> Penjelasan Umum Angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

objek Hak Tanggungan tidak masuk dalam boedel kepailitan pemberi Hak Tanggungan sebelum kreditur mengambil pelunasan utang debitur dari hasil penjualan lelang umum atas objek Hak Tanggungan.

2. Selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun objek tersebut berada (*droit de suite*). Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 7 UUHT, walaupun objek Hak Tanggungan telah dipindahtangankan haknya kepada pihak lain, kreditur tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum apabila debitur cedera janji atau wanprestasi.
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
4. Mudah dan pasti pelaksanaannya.<sup>74</sup>

Berdasarkan pada ciri-ciri tersebut diatas, menurut pandangan M. Arba terdapat beberapa prinsip-prinsip pokok dalam pelaksanaan pemberian Hak Tanggungan, yaitu antara lain sebagai berikut :

1. Kedudukan kreditur pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk diutamakan/mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya (*droit de preference*).
2. Hak Tanggungan tetap membebani objek Hak Tanggungan di tangan siapapun benda tersebut berada (*droit de suite*).
3. Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, yang berarti bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan

---

<sup>74</sup> Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, PT. Alumni, Bandung, 2006, hlm. 161.

dan setiap bagian dari padanya. Penyimpangan terhadap asas-asas ini hanya dapat dilakukan apabila hal tersebut diperjanjikan secara tegas.

4. Hak Tanggungan pada hakikatnya merupakan ikutan (*accessoir*) pada perjanjian pokok, dengan demikian maka keberadaannya, peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan tergantung pada utang yang dijamin pelunasannya tersebut.
5. Pemegang Hak Tanggungan tetap berhak untuk mengambil pelunasan piutangnya atau segala hal yang diperolehnya menurut UUHT walaupun debitur pailit.
6. Kemudahan dan kepastian dalam eksekusi, jika debitur cedera janji tanpa melalui gugatan perdata lewat pengadilan. Kreditur disediakan cara-cara khusus yang diatur dalam Pasal 20 UUHT yaitu menggunakan hak menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum menurut Pasal 6 atau ditempuh cara yang dikenal dengan *parate executie* berdasarkan ketentuan Pasal 224 RIB dan 158 RRBgw.
7. Kepastian tanggal kelahiran Hak Tanggungan.<sup>75</sup>

Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, apabila debitur cedera janji atau wanprestasi. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, masih dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam UUHT, yaitu yang mengatur tentang lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal

---

<sup>75</sup> M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta 2015, hlm. 210-211.

224 Reglemen Indonesia yang diperbaharui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*).<sup>76</sup>

Menurut pendapat Salim HS<sup>77</sup>, di dalam UUHT dikenal beberapa asas-asas Hak Tanggungan, yaitu antara lain :

1. Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur, hal ini diatur dalam Pasal 1 ayat (1).
2. Tidak dapat dibagi-bagi, hal ini diatur dalam Pasal 2 ayat (1).
3. Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada, hal ini diatur dalam Pasal 2 ayat (2).<sup>78</sup>
4. Dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada, hal ini diatur dalam Pasal 3 ayat (1).<sup>79</sup>
5. Dapat menjamin lebih dari satu utang, hal ini diatur dalam Pasal 3 ayat (2).<sup>80</sup>

<sup>76</sup> Penjelasan Umum Angka 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

<sup>77</sup> Salim HS, *Op. Cit.*, hlm. 102-103.

<sup>78</sup> Apabila Hak Tanggungan itu dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masingnya merupakan satu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai secara tersendiri, maka asas tidak dapat dibagi-bagi dapat dikesampingkan asal hal tersebut diperjanjikan secara tegas dalam APHT yang bersangkutan.

<sup>79</sup> Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang sudah ada maupun yang belum ada tetapi sudah diperjanjikan sebelumnya, dengan jumlah yang dapat ditentukan secara tetap dan dapat pula ditentukan kemudian berdasarkan cara penghitungan yang ditentukan dalam perjanjian yang menimbulkan utang piutang tersebut, misalnya utang yang timbul dari pembayatan yang dilakukan oleh kreditur untuk kepentingan debitur dalam rangka pelaksanaan bank garansi.

<sup>80</sup> Debitur yang berutang kepada lebih dari satu kreditur dengan masing-masing kreditur didasarkan pada perjanjian utang piutang yang berlainan, yang mana piutang dari para kreditur tersebut dijamin dengan satu Hak Tanggungan untuk semua kreditur dengan satu APHT yang dibebankan pada objek Hak Tanggungan yang sama. Mengenai hubungan antara kreditur yang satu dengan kreditur yang lainnya diatur oleh mereka sendiri, sedangkan dalam hubungan antara kreditur dengan debitur atau pemberi Hak Tanggungan apabila bukan debitur sendiri

6. Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut, termasuk benda lain yang baru akan ada di kemudian hari dengan syarat diperjanjikan secara tegas, hal ini diatur dalam Pasal 4 ayat (4).
7. Sifat perjanjiannya adalah tambahan (*accessoir*), hal ini diatur dalam Pasal 10 ayat (1).<sup>81</sup>
8. Mengikuti objek dalam tangan siapapun objek itu berada, hal ini diatur dalam Pasal 7.<sup>82</sup>
9. Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu, yaitu tanah yang sudah didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan serta dapat dibebani Hak Tanggungan.
10. Wajib untuk didaftarkan, hal ini diatur dalam Pasal 13.<sup>83</sup>
11. Tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan.<sup>84</sup>

---

yang memiliki objek Hak Tanggungan, maka para kreditur akan menunjuk salah satu kreditur yang akan bertindak untuk dirinya sendiri sekaligus sebagai kuasa untuk dan atas nama kreditur lainnya untuk menghadap PPAT dan siapa yang akan menerima dan menyimpan objek Hak Tanggungan tersebut.

<sup>81</sup> Suatu objek Hak Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan, sehingga terdapat pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua dan peringkat seterusnya.

<sup>82</sup> Sifat ini merupakan salah satu jaminan bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan, walaupun objek Hak Tanggungan sudah dipindahtangankan dan menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi apabila debitur cedera janji.

<sup>83</sup> Pemberian Hak Tanggungan wajib untuk didaftarkan pada Kantor Pertanahan guna memenuhi asas publisitas, karena didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan tersebut merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan dan mengikatnya Hak Tanggungan tersebut terhadap pihak ketiga.

<sup>84</sup> Sertipikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

12. Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti dengan melalui pelelangan umum, dengan harapan dapat diperolehnya harga yang paling tinggi untuk objek Hak Tanggungan yang akan dieksekusi tersebut.
13. Dibebankan dengan disertai janji-janji tertentu, hal ini diatur dalam Pasal 11 ayat (2).
14. Objek Hak Tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan apabila debitur cedera janji, karena hal ini bertentangan dengan substansi dari UUHT.<sup>85</sup>

Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, artinya bahwa Hak Tanggungan membebani setara untuk objek Hak Tanggungan dan setiap bagian dari padanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin, tidak berarti terbebasnya sebagian objek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan tetap membebani seluruh objek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi. Kecuali, apabila Hak Tanggungan dibebankan kepada beberapa hak atas tanah yang masing-masing merupakan satu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai tersendiri, maka dapat diperjanjikan dalam APHT yang bersangkutan bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga

---

<sup>85</sup> Janji yang memberikan kewenangan kepada kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cedera janji, batal demi hukum. Hal ini bertujuan untuk melindungi kepentingan debitur atau pemberi Hak Tanggungan, terutama apabila nilai objek Hak Tanggungan yang melebihi dari besarnya nilai utang debitur. Akan tetapi hal ini tidaklah menjadi suatu larangan apabila pemegang Hak Tanggungan bermaksud untuk membeli objek Hak Tanggungan tersebut asalkan melalui prosedur yang telah ditentukan.

kemudian Hak Tanggungan tersebut hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Dalam pelaksanaan pemberian Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT, tidak dibenarkan adanya janji yang dapat merugikan para pihak, terutama janji yang menyatakan bahwa pemegang Hak Tanggungan atau kreditur dapat memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cedera janji atau wanprestasi. Perjanjian seperti ini tentunya akan merugikan atau membatasi hak pemberi Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan untuk memilih cara pelunasan utang debitur atau pelunasan utangnya yang lebih menguntungkan dan adil bagi para pihak.

Menurut pendapat Boedi Harsono, Hak Tanggungan sebagai hak penguasaan atas tanah berisikan kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan jaminan utang atau agunan, tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya melalui pelelangan umum apabila debitur cedera janji atau wanprestasi dan mengambil hasil dari penjualan pelelangan tersebut baik seluruh ataupun sebagian sebagai pembayarann lunas utang debitur kepada kreditur.<sup>86</sup>

Oleh karena Hak Tanggungan tersebut menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu yang didasarkan pada suatu perjanjian kredit atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Dalam hal piutang

---

<sup>86</sup> Boedi Harsono dalam Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 412.

yang bersangkutan beralih kepada kreditur lain, maka Hak Tanggungan yang menjaminkannya karena hukum beralih pula kepada kreditur tersebut.

Keberadaan Hak Tanggungan ditentukan melalui pemenuhan tata cara pembebanan atas objek Hak Tanggungan yang meliputi 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu :

1. Tahap pemberian Hak Tanggungan dengan dibuatkannya APHT oleh PPAT (yang membuat substansi yang bersifat wajib dan janji-janji yang bersifat fakultatif) yang didahului dengan perjanjian pokok, yakni perjanjian utang piutang.
2. Tahap pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan yang menandakan saat lahirnya Hak Tanggungan. Arti pentingnya pendaftaran APHT tampak sehubungan dengan dimulainya kedudukan *preferent* bagi kreditur, penentuan peringkat Hak Tanggungan, dan berlakunya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.

PPAT menurut ketentuan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, 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. Dalam hal ini PPAT berwenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lainnya dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya

masing-masing. Dalam kedudukan sebagaimana yang disebutkan diatas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

Kewenangan PPAT diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan tentang perbuatan hukum yang menjadi kewenangan PPAT, yaitu antara lain jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan dan pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Untuk memenuhi asas spesialisitas dari Hak Tanggungan, Pasal 11 ayat (1) UUHT mengatur tentang ketentuan-ketentuan yang wajib dicantumkan secara lengkap dalam APHT, yaitu :

1. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan. Apabila Hak Tanggungan dibebankan pula pada benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik orang perseorangan atau badan hukum lain daripada pemegang hak atas tanah, pemberi Hak Tanggungan adalah pemegang hak atas tanah bersama-sama pemilik benda tersebut.
2. Domisili pihak-pihak sebagaimana tersebut diatas, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihannya di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan dalam APHT, maka kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih tersebut. Dengan

dianggapnya kantor PPAT sebagai domisili Indonesia yang dipilih, maka syarat pencantuman domisili pilihan tersebut dianggap telah terpenuhi.

3. Penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin harus meliputi juga nama dan identitas debitur yang bersangkutan.
4. Nilai Hak Tanggungan.
5. Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan, yang meliputi rincian mengenai sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian tentang kepemilikan, letak, batas-batas dan luas bidang tanahnya.<sup>87</sup>

Selain itu, dalam APHT juga dapat dicantumkan janji-janji yang bersifat fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT. Pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji tersebut di dalam APHT. Dengan dicantumkannya janji-janji tersebut dalam APHT yang kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan, maka janji-janji tersebut akan mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap pihak ketiga. Adapun janji-janji yang dapat dicantumkan dalam APHT antara lain :

1. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan dan/atau menemukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan. Dalam hal ini pemberi Hak Tanggungan masih diperbolehkan untuk melaksanakan

---

<sup>87</sup> Penjelasan Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

kewenangan yang dibatasi sebagaimana yang dimaksud tersebut sepanjang hal-hal tersebut telah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan.

2. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
3. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi objek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cedera janji atau wanprestasi. Pada prinsipnya, janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan dapat merugikan pemberi Hak Tanggungan. Oleh karena itu, janji tersebut haruslah disertai dengan persyaratan bahwa pelaksanaannya masih memerlukan penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri yang sebelum mengeluarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri tersebut harus mendengarkan keterangan dari pemegang Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan serta debitur apabila pemberi Hak Tanggungan bukanlah debitur.
4. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang. Dalam janji ini

termasuk juga pemberian kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk dan atas biaya dari pemberi Hak Tanggungan untuk mengurus perpanjangan hak atas tanah yang dijadikan objek Hak Tanggungan untuk mencegah hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah, dan melakukan pekerjaan lain yang diperlukan untuk menjaga agar objek Hak Tanggungan tidak berkurang nilainya yang akan mengakibatkan berkurangnya nilai penjualan sehingga tidak cukup untuk melunasi utang yang dijamin.

5. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cedera janji.
6. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan. Janji ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya. Dengan adanya janji ini, tanpa persetujuan pembersihan dari pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya, Hak Tanggungan kedua dan seterusnya tetap membebani objek Hak Tanggungan, walaupun objek Hak Tanggungan itu sudah di eksekusi untuk pelunasan utang debitur kepada pemegang Hak Tanggungan atau kreditur.
7. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya secara sukarela atau pencabutan hak untuk kepentingan umum berdasarkan peraturan perundang-undangan atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.

8. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima dari pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.
9. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima oleh pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek Hak Tanggungan di asuransikan. Janji ini sangatlah penting untuk memperoleh harga yang tinggi dalam penjualan objek Hak Tanggungan.
10. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan.
11. Janji bahwa sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan yang telah dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan dan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan sebagai salah satu asas publisitas dari Hak Tanggungan, oleh karena itu didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan tersebut terhadap

pihak ketiga. Tanpa dicantumkannya janji ini, maka sertipikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan akan diserahkan kembali kepada pemberi Hak Tanggungan.<sup>88</sup>

Pada tahap pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan atau debitur sekaligus sebagai pemberi Hak Tanggungan kepada pemegang Hak Tanggungan atau kreditur, Hak Tanggungan tersebut belum lahir. Hak Tanggungan tersebut baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku tanah di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu kepastian mengenai saat didaftarnya Hak Tanggungan adalah hal yang sangat penting bagi kreditur, karena dapat menentukan kedudukan yang diutamakan terhadap kreditur-kreditur yang lain dan juga dapat menentukan peringkatnya dalam hubungannya dengan kreditur-kreditur lain yang juga pemegang Hak Tanggungan dengan objek Hak Tanggungan yang sama sebagai jaminannya.

Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Hak Tanggungan tersebut hapus karena hal-hal sebagai berikut :

1. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain, maka dengan sendirinya Hak Tanggungan tersebut pun menjadi hapus.
2. Pemegang Hak Tanggungan melepaskan pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah yang dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut kepada pemberi Hak Tanggungan.

---

<sup>88</sup> Penjelasan Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

3. Adanya pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri yang terjadi karena adanya permohonan dari pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya tersebut dibersihkan dari pembebanan Hak Tanggungan.
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.<sup>89</sup>

### **C. Tinjauan Umum Tentang Objek Hak Tanggungan**

Salah satu hak yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah terhadap bidang tanah yang dikuasainya adalah menjaminkan hak atas tanah untuk suatu utang tertentu dengan dibebani Hak Tanggungan. UUPA mengatur bahwa hak atas tanah yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 25, 33 dan 39 UUPA.

Sementara itu, UUHT mengatur mengenai objek Hak Tanggungan atau hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT dan Pasal 10 ayat (3) UUHT.

Pasal 4 ayat (1) UUHT menjelaskan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan atau hak atas tanah yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha. Hak guna bangunan meliputi hak guna bangunan atas tanah negara, di atas tanah hak pengelolaan maupun di atas tanah hak milik.

---

<sup>89</sup> Penjelasan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Terdapat 2 (dua) unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan menurut Pasal 4 ayat (1) UUHT, yaitu :

1. Hak atas tanah tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan yang diutamakan (*preferent*) yang diberikan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditur lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asa publikasitas).
2. Hak atas tanah tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat dengan segera direalisasikan untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.<sup>90</sup>

Yang dimaksud dengan hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan adalah hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA, yaitu antara lain :

1. Hak Milik.

UUPA menetapkan bahwa hak milik adalah hak atas tanah yang tidak terbatas jangka waktu berlakunya. Hal ini sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA, yaitu hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6<sup>91</sup> undang-undang ini.

<sup>90</sup> Penjelasan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

<sup>91</sup> Pasal 6 UUPA menegaskan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hal ini bermakna bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu akan dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya. Akan tetapi

Berkaitan dengan fungsi sosialnya, maka sangatlah wajar jika tanah tersebut harus dipelihara dengan sebaik-baiknya oleh semua pihak selain dari pemilik tanah tersebut, agar bertambah kesuburannya dan dicegahnya kerusakan atas bidang tanah tersebut.

Sifat turun temurun dari hak milik adalah hak milik atas tanah tersebut dapat beralih karena hukum dari seorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli waris dari pemilik tanah tersebut.

Sifat terkuat dan terpenuh yang terdapat dalam hak milik, bukan berarti bahwa hak milik itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, karena sifat-sifat ini akan bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari setiap bidang tanah. Sifat terkuat tersebut bermaksud bahwa diantara hak-hak atas tanah lainnya yang dapat dimiliki oleh orang, hak milik lah yang paling kuat. Sedangkan sifat terpenuh tersebut bermaksud bahwa hak milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan.<sup>92</sup>

Sifat-sifat hak menguasai tanah dalam hak milik sebelumnya sudah dikenal dalam hukum adat, yaitu suatu hasil perkembangan penguasaan dan penggunaan atau penggunaan sebagian tanah ulayat secara insentif dan terus menerus oleh perseorangan warga masyarakat hukum adat pemegang hak ulayat. Oleh karena itu, pada dasarnya hak milik hanya diperuntukkan bagi Warga Negara Indonesia yang berkewarganegaraan tunggal, baik untuk

---

penggunaan tanah tersebut harus disesuaikan dengan keadaanya dan sifat daripada haknya, sehingga bermanfaat bagi masyarakat dan negara.

<sup>92</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan ; Seri Hukum Pertanahan I; Pemberian Hak atas Tanah Negara, Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, 2002, hlm. 5.

tanah yang diusahakannya maupun untuk keperluan membangun sesuatu diatas tanah hak milik tersebut.<sup>93</sup> Demikian sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 21 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, yaitu hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik dan Badan-badan Hukum yang ditunjuk oleh Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah.<sup>94</sup>

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, menyebutkan bahwa badan hukum yang dapat memiliki tanah hak milik adalah Bank Pemerintah, Badan Keagamaan dan Badan Sosial.

Pasal 22 UUPA menetapkan 3 (tiga) cara terjadinya hak milik atas tanah, yaitu :

a. Menurut Hukum Adat.

Terdapat 2 (dua) cara terjadinya hak milik atas tanah menurut hukum adat, yaitu antara lain :

---

<sup>93</sup> Mohammad Machfudh Zarqoni, *Hak Atas Tanah ; Perolehan, Asal Dan Turunannya, Serta Kaitannya Dengan Jaminan Kepastian Hukum (Legal Guarantee) Maupun Perlindungan Hak Kepemilikannya (Property Right)*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, 2015, hlm. 37.

<sup>94</sup> Badan-badan Hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, masing-masing dengan pembatasan yang ditentukan dalam peraturan ini, yaitu antara lain :

- a. Bank-bank yang didirikan oleh negara (disebut dengan Bank Negara).
- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian.
- c. Badan-badan Keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama.
- d. Badan-badan Sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

1). Pembukaan tanah (pembukaan hutan) adalah suatu lokasi yang semula berupa hutan, kemudian secara bersama-sama oleh masyarakat hukum adat yang dipimpin oleh kepala adat dibuka menjadi tanah untuk pertanian, tanah untuk pemukiman dan tanah untuk kepentingan bersama masyarakat hukum adat. Tanah yang berasal dari pembukaan hutan ini dibagikan secara individual kepada masyarakat hukum adat.

2). Lidah tanah (*aanslibbing*) adalah timbulnya tanah yang berada di tepi sungai karena peristiwa alam yang menyebabkan tanah semakin lama semakin mengeras sehingga dapat ditanami. Tanah lidah ditetapkan menjadi hak hak dari pemilik tanah yang berbatasan.

b. Penetapan Pemerintah.

Hak milik karena penetapan pemerintah tanahnya berasal dari tanah negara, yang terjadi melalui permohonan pemberian hak atas tanah negara kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

c. Ketentuan Undang-Undang

Hak milik ini terjadi karena undang-undang lah yang menciptakannya, yaitu antara lain :

1). Hak *eigendom* sejak berlakunya UUPA dikonversi menjadi hak milik sepanjang pemilik hak *eigendom* memenuhi syarat sebagai subjek pemilik hak milik atas tanah.

- 2). Hak *agrarische eigendom*, milik, yasan, andarbeni, hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini, grant sultan, *landerijenbeztirecht*, *altijddurende erfpacht*, hak usaha atas bekas tanah partikelir yang ada sejak berlakunya UUPA dikonversi menjadi hak milik.
- 3). Hak gogolan, pekulen atau sanggan yang bersifat tetap yang ada mulai sejak berlakunya UUPA dikonversi menjadi hak milik.<sup>95</sup>

UUPA menetapkan bahwa hak milik tidak terbatas jangka waktu berlakunya, dapat beralih karena pewarisan dan dapat juga dipindahkan/dialihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hak milik dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan, hal ini dijelaskan dalam Pasal 25 UUPA, yaitu tanah hak milik dapat dijadikan sebagai jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Hak milik yang tidak dapat dijadikan jaminan utang atau dibebani Hak Tanggungan, yaitu antara lain :

- a. Hak milik yang sudah diwakafkan.
- b. Hak milik untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya.

Tanah milik yang dibebani Hak Tanggungan ini akan tetap berada di tangan pemiliknya. Pemilik tanah yang memerlukan uang dapat pula untuk sementara waktu menggadaikan tanahnya, sehingga untuk sementara waktu tanahnya akan beralih pada pemegang gadai. Hak-hak yang sifatnya sementara adalah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak

---

<sup>95</sup> Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2015, hlm. 40-41.

sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan UUPA dan hak-hak sementara tersebut diusahakan untuk dihapus dalam waktu yang sangat singkat. Hak-hak sementara tersebut diatur dalam Pasal 53 ayat (1) UUPA.

UUPA juga mengatur bahwa hak milik atas tanah dapat digunakan atau diusahakan oleh bukan pemiliknya. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 24 UUPA, yaitu bahwa penggunaan tanah milik oleh bukan pemiliknya atau tanah hak milik yang digunakan oleh orang lain, dibatasi dan diatur dengan peraturan perundangan. Beberapa bentuk penggunaan tanah atau penguasaan tanah hak milik oleh bukan pemiliknya, yaitu antara lain :

- a. Hak milik atas tanah dibebani hak guna bangunan;
- b. Hak milik atas tanah dibebani hak pakai;
- c. Hak sewa untuk bangunan;
- d. Hak gadai;
- e. Hak usaha bagi hasil;
- f. Hak menumpang;
- g. Hak sewa tanah pertanian.

Pasal 27 UUPA menetapkan bahwa faktor-faktor penyebab hapusnya hak milik atas tanah dan tanahnya jatuh kepada negara, yaitu antara lain :

- a. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA.<sup>96</sup>

---

<sup>96</sup> Pasal 18 UUPA menegaskan bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.

- b. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya, yaitu berupa pelepasan hak atau penyerahan hak. Pelepasan hak atau penyerahan hak atas tanah adalah suatu kegiatan yang melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya, yang berakibat hak atas tanah menjadi hapus dan tanahnya kembali menjadi tanah negara.
  - c. Karena ditelantarkan. Yang dimaksud dengan tanah terlantar adalah tanah yang tidak digunakan atau diusahakan sesuai dengan sifat, tujuan dan keadaan tanah tersebut.
  - d. Karena subjek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 21 ayat (3) dan (4) UUPA.<sup>97</sup>
  - e. Karena tanahnya musnah yang disebabkan oleh bencana alam seperti tanah longsor, gempa bumi dan tsunami.
2. Hak Guna Usaha.

Pengertian hak guna usaha dijelaskan dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA, yaitu hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh

---

<sup>97</sup> Pasal 21 UUPA :

- (3) UUPA mengatur bahwa orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum tanah dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
- (4) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 UUPA<sup>98</sup>, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Pasal ini memberikan makna bahwa hak guna usaha merupakan hak yang khusus untuk mengusahakan tanah yang bukan miliknya sendiri yang dapat diberikan untuk keperluan dan kepentingan perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan.

Pasal 50 ayat (2) UUPA, menegaskan bahwa ketentuan yang mengatur lebih lanjut mengenai hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan diatur dengan peraturan perundangan. Peraturan perundangan yang dimaksudkan adalah Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (PP No. 40 Tahun 1996). Oleh PP No. 40 Tahun 1996 ini, kemudian ditambahkan keperluan dan kepentingan guna perusahaan perkebunan.

Pasal 28 ayat (1) UUPA *juncto* Pasal 4 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996 menetapkan bahwa asal tanah hak guna usaha adalah tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Apabila asal tanah hak guna usaha berasal dari kawasan hutan, maka hak guna usaha dapat diberikan setelah kawasan hutan tersebut dikeluarkan statusnya sebagai kawasan hutan. Apabila asal tanah hak guna usaha adalah tanah hak tertentu, maka

---

<sup>98</sup> Pasal 29 UUPA :

- (1) Hak guna usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun.
- (2) Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna usaha untuk waktu paling lama 35 tahun.
- (3) Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2) pasal ini dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun.

hak guna usaha dapat diberikan setelah tanah hak tersebut dilepaskan atau diserahkan oleh pemegang haknya dengan pemberian ganti kerugian atas tanah dan bangunan oleh calon pemegang hak guna usaha.

Pasal 31 UUPA *juncto* Pasal 6 dan Pasal 7 PP No. 40 Tahun 1996, yang menetapkan bahwa hak guna usaha terjadi karena penetapan pemerintah dalam bentuk Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atau pejabat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang diberikan pelimpahan kewenangan untuk memberikan hak guna usaha atas tanah tersebut.

Fungsi sosial yang terdapat dalam hak guna usaha ditetapkan dalam Pasal 13 PP No. 40 Tahun 1996, yaitu :

“Jika tanah hak guna usaha karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, maka pemegang hak guna usaha wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu”.

Untuk mendorong agar pemakaian dan pengusahaan tanahnya dapat dilakukan secara efisien, maka ditentukan bahwa tanah yang luasnya 25 Hektare atau lebih harus ada investasi modal yang layak dengan teknik perusahaan yang baik. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 28 ayat (2) UUPA, yaitu hak guna usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 Hektare, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 Hektare atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman.

Luas minimal dan maksimal kepemilikan atas tanah hak guna usaha diatur juga dalam Pasal 5 PP No. 40 Tahun 1996, yang menetapkan bahwa luas minimal tanah hak guna usaha untuk perseorangan adalah 5 Hektare dan luas maksimalnya adalah 25 Hektare. Sedangkan untuk Badan Hukum luas minimalnya adalah 5 Hektare dan luas maksimalnya ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Menurut sifat dan tujuannya hak guna usaha adalah hak atas tanah yang jangka waktu berlakunya terbatas/dibatasi. Jangka waktu 25 tahun atau 35 tahun dengan kemungkinan memperpanjang jangka waktu tersebut selama 25 tahun dianggap sudah sangat cukup lama untuk keperluan perusahaan tanaman-tanaman pertanian yang berumur panjang.

Hak guna usaha secara hakikatnya dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain dan dapat dibebani dengan Hak Tanggungan. Hak guna usaha tidak dapat diberikan kepada orang-orang asing, sedangkan untuk badan-badan hukum yang bermodal asing (PMA) oleh Pasal 55 UUPA<sup>99</sup> dimungkinkan dengan adanya pembatasan-pembatasan.

Yang dapat mempunyai (subjek hukum) hak guna usaha menurut ketentuan Pasal 30 ayat (1) UUPA adalah warga negara Indonesia dan

---

<sup>99</sup> Pasal 55 UUPA :

- (1) Hak-hak asing yang menurut Ketentuan Konversi Pasal I, II, III, IV dan V dijadikan hak guna usaha dan hak guna bangunan hanya berlaku untuk sementara selama sisa waktu hak-hak tersebut, dengan jangka waktu paling lama 20 tahun.
- (2) Hak guna usaha dan hak guna bangunan hanya terbuka kemungkinannya untuk diberikan kepada badan-badan hukum yang untuk sebagian atau seluruhnya bermodal asing, jika hal itu diperlukan oleh undang-undang yang mengatur pembangunan nasional semesta berencana.

badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Pasal 30 ayat (2) UUPA menegaskan bahwa orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna usaha, tetapi tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai subjek hukum pemegang hak guna usaha, maka dalam jangka waktu 1 (satu) tahun orang atau badan hukum tersebut wajib untuk melepaskan atau mengalihkan hak guna usaha tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat-syarat sebagai subjek hukum pemegang hak guna usaha. Apabila hak guna usaha tersebut tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu yang telah ditentukan, maka hak guna usaha tersebut hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah negara.

Badan hukum yang dapat mempunyai hak guna usaha hanyalah badan hukum yang bermodal nasional yang progresif, baik asli maupun tidak asli. Bagi badan hukum yang bermodal asing, hak guna usaha hanya dibuka kemungkinannya untuk diberikan apabila hal tersebut diperlukan oleh undang-undang yang mengatur pembangunan nasional semesta berencana.<sup>100</sup>

Pasal 33 UUPA *juncto* Pasal 15 PP No. 40 Tahun 1996 menegaskan bahwa hak guna usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak guna usaha yang dapat dijadikan jaminan utang atau dibebani Hak Tanggungan pada umumnya dalam skala luas dan untuk penggunaan tertentu berdasarkan kemampuan manajerial dari

---

<sup>100</sup> Penjelasan Pasal 30 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

pemegang hak guna usaha serta kemampuan dari tanah tersebut, sehingga mempunyai persyaratan tertentu diantaranya :

- a. Perubahan peruntukkan dan penggunaan tanahnya memerlukan pertimbangan teknis dan izin khusus.
- b. Sifat investasinya dalam jangka panjang, mengingat *capital gain* butuh waktu relatif lama.
- c. Kemungkinan dibatalkan haknya apabila diterlantarkan atau tidak dikelola sesuai dengan peruntukkan pemberian haknya.<sup>101</sup>

Pasal 34 UUPA menetapkan faktor-faktor penyebab hapusnya hak guna usaha adalah :

- a. Jangka waktunya berakhir;
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat yang tidak dipenuhi.
- c. Dilepaskan oleh pemegang Hak Tanggungan sebelum jangka waktunya berakhir.
- d. Dicabut untuk kepentingan umum.
- e. Diterlantarkan.
- f. Tanahnya musnah.

### 3. Hak Guna Bangunan.

Hak guna bangunan secara khusus diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UUPA dan PP No. 40 Tahun 1996 sebagai bentuk peraturan perundangan yang diamanatkan oleh Pasal 50 ayat (2) UUPA.

---

<sup>101</sup> Mohammad Machfudh Zarqoni, *Op. Cit*, hlm. 52.

Pengertian hak guna bangunan disebutkan dalam Pasal 35 ayat (1) UUPA yaitu hak untuk mendirikan bangunan dan mempunyai bangunan-bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Berlainan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan tidaklah mengenai tanah pertanian dan perkebunan. Oleh karena itu, selain atas tanah yang dikuasai oleh negara dapat pula diberikan atas tanah milik seseorang.

Berdasarkan pengertian tersebut diatas, dapat diketahui bahwa pemegang hak guna bangunan dapat atau berhak untuk mendirikan atau mempunyai bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri untuk jangka waktu yang telah ditentukan. Jangka waktu berlakunya hak guna bangunan tersebut dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun, yang didasarkan pada permintaan atau permohonan dari pemegang hak guna bangunan dengan mengingat keperluan serta keadaan dari bangunan-bangunan tersebut.

Yang dapat mempunyai hak guna bangunan menurut ketentuan Pasal 36 ayat (1) UUPA adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan, tetapi tidak syarat-syarat sebagai subjek hukum pemegang hak guna bangunan, maka dalam jangka waktu 1 (satu) tahun orang atau badan hukum tersebut wajib untuk melepaskan atau mengalihkan hak guna bangunan tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat-syarat sebagai subjek hukum pemegang

hak guna bangunan. Apabila hak guna bangunan tersebut tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu yang telah ditentukan, maka hak guna bangunan tersebut hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah negara.

Pasal 37 UUPA *juncto* Pasal 21 PP No. 40 Tahun 1996 menetapkan bahwa terjadinya hak guna bangunan dapat berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara dengan adanya penetapan dari pemerintah dan atas tanah milik seseorang yang dikarenakan adanya perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah dengan pihak lain yang akan memperoleh hak guna bangunan tersebut, yang bermaksud untuk menimbulkan hak guna bangunan diatas tanah milik orang lain tersebut. Selain dari pada itu, tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan adalah tanah negara, tanah hak pengelolaan dan tanah hak milik.

Terjadinya hak guna bangunan berdasarkan pada asal tanahnya, yaitu antara lain :

a. Hak guna bangunan atas tanah negara.

Atas tanah negara karena adanya penetapan pemerintah dalam bentuk Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atau Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang diberikan pelimpahan kewenangan untuk memberikan hak guna bangunan atas tanah tersebut. Hak guna bangunan atas tanah negara ini berjangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling

lama 20 tahun dan dapat diperbaharui haknya untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.

b. Hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan.

Hak guna bangunan diatas tanah hak pengelolaan terjadi dengan penetapan pemerintah dalam bentuk Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota berdasarkan usulan dari pemegang hak pengelolaan. Hak guna bangunan atas tanah pengelolaan ini berjangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun dan dapat diperbaharui haknya untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.

c. Hak guna bangunan atas tanah hak milik.

Hak ini terjadi dengan adanya pemberian hak oleh pemilik hak milik yang dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Hak Milik yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.<sup>102</sup> Hak guna bangunan atas tanah hak milik ini berjangka waktu paling lama 30 tahun dan tidak ada perpanjangan jangka waktu. Akan tetapi atas kesepakatan dari pemilik hak milik dan pemegang hak guna bangunan dapat diperbaharui haknya dengan pemberian Hak Guna Bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

Fungsi sosial hak guna bangunan ditetapkan dalam Pasal 31 PP No. 40 Tahun 1996 yaitu :

---

<sup>102</sup> Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah, Op. Cit*, hlm. 59-62.

“Jika tanah hak guna bangunan karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, maka pemegang hak guna bangunan wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu”.

Pasal 39 UUPA *juncto* Pasal 33 PP No. 40 Tahun 1996 menetapkan bahwa hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Terdapat hal-hal yang harus diperhatikan apabila hak guna bangunan dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, yaitu hak guna bangunan tersebut memiliki sifat dan prospek pengembangan yang melibatkan kepentingan banyak pihak, sehingga pembebanan Hak Tanggungan tersebut tidak boleh mengabaikan kepentingan pihak-pihak lainnya, diantaranya :

- a. Kepentingan pihak pembeli bagian-bagian tanah tertentu dan atau satuan bangunan rumah susun diatas tanah hak bersama.
- b. Apabila hak guna bangunan induk dijaminakan atau dibebankan Hak Tanggungan, maka dalam APHT harus diatur mengenai dapat dilakukannya roya parsial.
- c. Kemungkinan untuk dibatalkannya hak guna bangunan karena adanya pelanggaran atau sudah tidak lagi memenuhi persyaratan.<sup>103</sup>

Faktor-faktor penyebab hapusnya hak guna bangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 40 UUPA, yaitu antara lain :

- a. Jangka waktunya berakhir.

---

<sup>103</sup> Mohammad Machfudh Zarqoni, *Op. Cit*, hlm. 52.

- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat yang tidak dipenuhi.
- c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.
- d. Dicabut untuk kepentingan umum.
- e. Ditelantarkan.
- f. Tanahnya musnah.
- g. Karena pemegang haknya tidak memenuhi syarat-syarat sebagai pemegang hak guna bangunan.

Akibat-akibat hukum yang timbul dari hapusnya hak guna bangunan tersebut antara lain :

1. Hapusnya hak guna bangunan atas tanah negara mengakibatkan tanahnya menjadi tanah negara.
2. Hapusnya hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang hak pengelolaan.
3. Hapusnya hak guna bangunan atas tanah hak milik mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang hak milik.

Pasal 38 PP No. 40 Tahun 1996 menegaskan bahwa apabila hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan atau atas hak milik hapus, maka bekas pemegang hak guna bangunan wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam Perjanjian

Penggunaan Tanah (PPT) atau perjanjian pemberian hak guna bangunan atas hak milik.

Semula UUPA menetapkan bahwa hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan. Hak pakai dalam UUPA tidak ditetapkan sebagai hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, karena pada waktu itu tidak termasuk hak atas tanah yang wajib untuk didaftar dan karenanya tidak dapat memenuhi syarat publisitas untuk dapat dijadikan objek Hak Tanggungan.

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberian hak pakai oleh pejabat yang berwenang untuk memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, yang mana segala sesuatunya asal tidak bertentangan dengan ketentuan dari UUPA.<sup>104</sup>

Dalam perkembangannya hak pakai pun harus dilakukan pendaftaran berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan. Hak pakai yang didaftarkan adalah hak pakai yang diberikan atas tanah negara dan sebagian dari hak pakai yang didaftar itu menurut sifat dan kenyataannya dapat

---

<sup>104</sup> Pasal 41 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1996 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

dipindahtangankan, yaitu yang diberikan kepada orang perorangan dan badan-badan hukum privat.<sup>105</sup>

Hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib untuk didaftar, tetapi karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan yang berlakunya tidak ditentukan jangka waktunya dan diberikan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu dan bukan merupakan objek Hak Tanggungan, seperti :

- a. Hak pakai atas nama pemerintah, baik Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen dan Pemerintah Daerah.
- b. Hak pakai atas nama Badan Keagamaan dan Sosial.
- c. Hak pakai atas nama Perwakilan Negara Asing dan Perwakila Badan Internasional.<sup>106</sup>

Mengingat hak pakai atas tanah negara wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, maka UUHT menetapkan bahwa hak pakai menjadi salah satu objek Hak Tanggungan, sehingga dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, yaitu :

- a. Hak Pakai atas tanah negara yang dipunyai oleh perseorangan warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
- b. Hak pakai atas tanah negara yang dipunyai oleh badan hukum privat, baik badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

<sup>105</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Op. Cit*, hlm. 419.

<sup>106</sup> Penjelasan Umum Angka 5 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Hak pakai atas tanah negara yang dapat dipindahtangankan dan dapat dibebani dengan Hak Tanggungan meliputi hak pakai yang diberikan kepada perseorangan maupun badan hukum untuk jangka waktu tertentu sebagaimana yang telah ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya. Walaupun UUPA menentukan bahwa untuk memindahtangankan hak pakai tersebut diatas diperlukan izin dari pejabat yang berwenang, akan tetapi menurut sifatnya hak pakai tersebut juga memuat hak untuk memindahtangankan kepada pihak lain. Mengenai izin yang diperlukan dari pejabat yang berwenang tersebut hanyalah berkaitan dengan persyaratan untuk menjadi pemegang hak pakai.

UUHT menetapkan bahwa hak pakai atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan hanyalah hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuannya wajib untuk didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Sebenarnya, hak pakai atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan tidak hanya hak pakai atas tanah negara saja, tetapi hak pakai atas tanah hak pengelolaan pun juga dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Karena hak pakai atas tanah hak pengelolaan ini juga memenuhi persyaratan sebagai objek Hak Tanggungan yang juga dapat didaftar dan dapat dipindahtangankan.<sup>107</sup>

Pembebanan Hak Tanggungan pada hak pakai atas tanah hak milik akan diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah, hal ini sebagaimana

---

<sup>107</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Op. Cit*, hlm. 421.

diatur dalam Pasal 4 ayat (3) UUHT. Hak pakai atas tanah hak milik baru dapat dibebani Hak Tanggungan apabila hal ini sudah ditetapkan oleh peraturan pemerintah. Ketentuan ini diadakan karena perkembangan mengenai hak pakai atas tanah hak milik masih sangat tergantung pada keperluannya di dalam masyarakat. Walaupun pada waktu tersebut belum dianggap perlu mewajibkan pendaftaran hak pakai atas tanah hak milik, namun untuk menampung perkembangan dan kemajuan di dunia perkreditan dan perbankan, tidak menutup kemungkinan untuk dilakukannya pembebanan Hak Tanggungan pada hak pakai atas tanah hak milik.

Pasal 41 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa asal tanah hak pakai adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Di sisi lain, Pasal 41 PP No. 40 Tahun 1996 menambahkan asal tanah hak pakai yaitu tanah negara, tanah hak pengelolaan dan tanah hak milik. Adapun jangka waktu hak pakai berdasarkan asal tanahnya, yaitu :

a. Hak pakai atas tanah negara.

Hak pakai atas tanah negara berjangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui haknya untuk jangka waktu paling lama 25 tahun.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pemegang hak pakai untuk perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan hak pakai, adalah :

- 1). Tanahnya masih digunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut.

2). Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak.

3). Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak pakai.

b. Hak pakai atas tanah hak pengelolaan.

Hak pakai atas tanah hak pengelolaan berjangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun dan dapat diperbaharui haknya untuk jangka waktu paling lama 25 tahun.

c. Hak pakai atas tanah hak milik.

Hak pakai atas tanah hak milik berjangka waktu paling lama 25 tahun, tidak ada perpanjangan jangka waktu, namun ada kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang Hak Pakai untuk dapat diperbaharui haknya.

Faktor-faktor yang menyebabkan hapusnya hak pakai menurut ketentuan Pasal 55 PP No. 40 Tahun 1996, yaitu antara lain :

a. Berakhirnya jangka waktu.

b. Dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik.

c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum berakhir jangka waktunya.

d. Dicabut haknya.

e. Ditelantarkan.

f. Tanahnya musnah.

- g. Karena pemegang haknya tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak pakai.

Akibat-akibat hukum yang timbul atas hapusnya hak pakai, yaitu antara lain :

- a. Hapusnya hak pakai atas tanah negara mengakibatkan tanahnya menjadi tanah negara.
- b. Hapusnya hak pakai atas tanah hak pengelolaan mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang hak pengelolaan.
- c. Hapusnya hak pakai atas tanah hak milik mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang hak milik.

Selanjutnya, objek Hak Tanggungan lain yang diatur dalam UUHT adalah hak atas tanah yang berasal dari konversi lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi belum dilakukan pendaftaran dapat juga dijadikan sebagai objek Hak Tanggungan. Objek Hak Tanggungan ini diatur dalam Pasal 10 ayat (3) UUHT, yang menjelaskan bahwa apabila objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang kepemilikannya berasal dari konversi lama dan telah memenuhi syarat untuk didaftarkan tetapi belum dilakukan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan, maka pemberian Hak Tanggungan dapat dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah konversi lama tersebut.

Yang dimaksud dengan hak lama dalam Pasal 10 ayat (3) UUHT adalah hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada, akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan.

Mengingat tanah dengan hak lama tersebut diatas, pada waktu itu masih sangat banyak, sehingga pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah hak lama tersebut dimungkinkan asalkan pemberiannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Kemungkinan ini dimaksudkan adalah untuk memberikan kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertipikat untuk memperoleh kredit serta untuk mendorong pensertipikatan hak atas tanah pada umumnya. Dengan adanya ketentuan Pasal 10 ayat (3) UUHT ini, berarti bahwa penggunaan tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain sebagainya yang sejenis dengan hak lama, maka masih dimungkinkan untuk dijadikan sebagai agunan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Ketentuan ini menunjukkan bagaimana caranya untuk meningkatkan pemberian agunan tersebut menjadi Hak Tanggungan.<sup>108</sup>

#### **D. Tinjauan Umum Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.**

Memasuki era digital, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia telah meluncurkan layanan pertanahan secara digital dan elektronik, diantaranya mengenai Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el*.

Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang dikenal dengan Sistem Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik atau Sistem Hak Tanggungan Elektronik (Sistem HT-*el*), adalah serangkaian proses

---

<sup>108</sup> Penjelasan Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

pelayanan Hak Tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.<sup>109</sup>

Sistem elektronik yang dilaksanakan dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik telah sesuai dengan sistem elektronik yang dimaksud oleh Pasal 1 angka 5 UU ITE, yaitu :

“Serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik”.

Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik merupakan langkah dari Kementerian ATR/BPN untuk memberikan pelayanan dengan memanfaatkan perkembangan teknologi. Pemanfaatan teknologi melalui sistem elektronik merupakan pemanfaatan sistem elektronik oleh orang, penyelenggara negara, badan usaha/badan hukum dan masyarakat yang menyediakan, mengelola dan/atau mengoperasikan sistem elektronik, baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama kepada pengguna sistem elektronik untuk keperluan sendiri dan/atau keperluan pihak lain.

Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang ada diseluruh Indonesia sebagai pihak penyelenggara yang ditunjuk oleh Kementerian ATR/BPN, yang dilaksanakan secara bertahap dengan menyesuaikan kesiapan data pendukung dari masing-masing Kantor

---

<sup>109</sup> Pasal 1 angka 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Pertanahan. Adapun jenis layanan yang terdapat dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el*, meliputi :

- a. Pendaftaran Hak Tanggungan.
- b. Peralihan Hak Tanggungan.
- c. Perubahan nama kreditur.
- d. Penghapusan Hak Tanggungan.

Pihak-pihak atau pengguna layanan Hak Tanggungan yang dapat menggunakan jenis layanan dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, yaitu antara lain :

- a. Perseorangan atau badan hukum selaku kreditur sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Hak Tanggungan.
- b. Aparatur Sipil Negara di Kementerian ATR/BPN yang bertugas untuk melayani Hak Tanggungan.

Agar pihak-pihak atau pengguna layanan Hak Tanggungan tersebut diatas dapat menggunakan Sistem HT-*el*, maka pihak-pihak atau pengguna layanan Hak Tanggungan tersebut harus terdaftar pada Sistem HT-*el* sebagai Pengguna Terdaftar.<sup>110</sup>

Pengguna Terdaftar dapat melaksanakan pendaftaran pada Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* dengan memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, yaitu :

---

<sup>110</sup> Pengguna Terdaftar sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 10 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik adalah pengguna layanan yang memenuhi syarat sebagai pengguna Sistem HT-*el* dengan hak dan kewajiban yang diatur oleh Kementerian.

- a. Mempunyai domisili elektronik.<sup>111</sup>
- b. Mempunyai Surat Keterangan Terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan (OJK).
- c. Adanya pernyataan pemenuhan persyaratan dan kriteria serta persetujuan ketentuan sebagai Pengguna Terdaftar.
- d. Syarat lainnya yang ditentukan oleh Kementerian.

Pengguna Terdaftar berhak menggunakan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* dengan mengajukan permohonan layanan Hak Tanggungan secara elektronik melalui Sistem HT-*el*. Selain dari persyaratan permohonan layanan Hak Tanggungan yang diajukan oleh Pengguna Terdaftar, Pengguna Terdaftar juga harus membuat surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan melalui Sistem HT-*el*.

Dokumen elektronik yang diajukan melalui Sistem HT-*el* adalah Dokumen Elektronik yang sesuai dengan apa yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 4 UU ITE adalah :

“Setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui Komputer atau Sistem Elektronik, termasuk tapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, symbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya”.

---

<sup>111</sup> Yang dimaksud dengan domisili elektronik menurut Pasal 1 angka 9 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 9 Tahun 2019 Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik adalah domisili para pihak berupa alamat surat elektronik dan/atau nomor telepon seluler yang telah terverifikasi.

Sementara itu, yang dimaksud dengan Informasi elektronik menurut

Pasal 1 angka 1 UU ITE adalah :

“satu atau sekumpulan data elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto, *electronic data interchange* (EDI), surat elektronik (*electronic email*), telegram, teleks, *telecopy* atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, symbol, atau perforasi yang telah diolah yang memiliki arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya”.

Sebelumnya, persyaratan yang bersifat mutlak dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* yaitu syarat objek Hak Tanggungan harus tercatat atas nama debitur itu sendiri. Hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 9 ayat (5) Permen ATR/BPN No. 9 Tahun 2019, yaitu Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun haruslah tercatat atas nama debitur.

Selanjutnya, pada tanggal 8 Juli 2020 Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan sepenuhnya dilakukan secara elektronik. Dengan mulai berlakunya pendaftaran Hak Tanggungan yang menyeluruh secara elektronik untuk semua bidang tanah yang sudah terdaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran Hak Tanggungan secara konvensional atau manual sudah tidak diberlakukan lagi oleh Kantor Pertanahan, sehingga untuk objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang diatur dalam Pasal 10 ayat (3) UUHT tidak dapat dilaksanakan pendaftaran Hak Tanggungannya, karena Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020 ini hanya berbasiskan data bidang tanah yang sudah bersertipikat dan terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

Dalam hal permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan dengan menggunakan Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el*, PPAT wajib untuk menyampaikan permohonan berupa APHT dan warkah lainnya dalam bentuk dokumen elektronik melalui Sistem Elektronik yang Terintegrasi dengan Sistem HT-*el*.

Permohonan layanan Hak Tanggungan yang telah diterima oleh Sistem HT-*el* akan diberikan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh Sistem HT-*el*. Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* diproses dengan melakukan pencatatan Hak Tanggungan pada buku tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang bersangkutan.

Pencatatan Hak Tanggungan pada sertipikat hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun dapat dilakukan oleh kreditur dengan mencetak catatan yang diterbitkan oleh Sistem HT-*el*. dan dapat juga dilakukan oleh kreditur. Kreditur melekatkan hasil cetakan Pencatatan Hak Tanggungan tersebut pada asli sertipikat hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun yang akan menjadi satu kesatuan dengan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik.

Hasil dari layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara elektronik melalui Sistem HT-*el* berupa Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh

Sistem HT-*el* dengan dibubuhi tanda tangan elektronik <sup>112</sup> yang dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik dapat dilakukan pada hari ke 7 (tujuh) setelah pengajuan permohonan layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* terkonfirmasi oleh sistem elektronik.



---

<sup>112</sup> Tanda Tangan Elektronik menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 3 Tahun 2019 Penerapan Tanda Tangan adalah tanda tangan yang terdiri atas informasi elektronik yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan informasi elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentikasi.

## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Analisis Hukum Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Konsep Hans Kelsen dalam bentuk konsep *Grundnorm* (Teori Stufenbau) menganggap bahwa semua hukum bersumber pada satu induk, yang bermakna bahwa semua peraturan hukum diturunkan dari norma dasar (*Grundnorm*) yang berada di puncak piramid, sehingga semakin ke bawah semakin luas dan beragam keberadaan peraturan hukum tersebut. Norma dasar (*Grundnorm*) bersifat abstrak dan mengikat secara umum, semakin ke bawah semakin konkret dan mengikat orang-orang tertentu yang sebelumnya tidak dapat dilaksanakan menjadi dapat dilaksanakan.<sup>113</sup>

Teori Stufenbau meliputi 2 (dua) aspek penting, yaitu aspek statis (*nomostatics*) yang melihat pada perbuatan yang diatur oleh hukum, dan aspek dinamis (*nomodinamic*) yang melihat hukum yang mengatur pada perbuatan tertentu. Tujuan dari 2 (dua) aspek ini adalah untuk mengurangi kekacauan dan kemajemukan menjadi kesatuan. Norma dasar (*Grundnorm*) yang merupakan norma tertinggi dalam sistem norma tidak lagi dibentuk oleh suatu norma yang lebih tinggi lagi, tetapi norma dasar (*Grundnorm*) itu

---

<sup>113</sup> Ishaq, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 257.

ditetapkan terlebih dahulu oleh masyarakat sebagai norma dasar yang merupakan gantungan bagi norma-norma yang berada dibawahnya.<sup>114</sup>

Di dalam Teori Stufenbau, dapat diketahui bahwa tertib hukum itu berbentuk suatu piramida, yang tiap-tiap tangga piramida terdapat kaidah-kaidah/norma-norma hukum. Dasar berlakunya suatu kaidah terletak pada kaidah yang lebih tinggi, hal ini berarti bahwa yang menjadi dasar berlakunya suatu ketetapan adalah peraturan, dasar berlakunya peraturan adalah undang-undang, dan dasar berlakunya undang-undang adalah Undang-Undang Dasar, serta dasar berlakunya Undang-Undang Dasar adalah kaidah dasar (*Grundnorm*),<sup>115</sup> sehingga secara sederhana piramida tersebut dapat digambarkan dalam bentuk sebagai berikut :



Gambar Piramida Norma Hukum Dalam Teori Stufenbau

<sup>114</sup> Ahmad Redi, *Hukum Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hlm. 40-41.

<sup>115</sup> Ishaq, *Op. Cit.*, hlm. 116.

Disebutkan ketentuan-ketentuan sebagai *Individual Norm*, karena norma tersebut berlaku dan mengikat subjek hukum tertentu, sedangkan peraturan-peraturan, undang-undang, Undang-Undang Dasar, dan kaidah dasar (*Grundnorm*) disebut sebagai *General Norm*, karena norma-norma tersebut berlaku dan bersifat mengikat untuk umum.

Selanjutnya menurut Ishaq, konsep norma berjenjang (Teori Stufenbau) ini disempurnakan oleh Hans Nawiasky yang menyatakan bahwa norma hukum dalam suatu negara selalu berjenjang, sehingga peraturan perundang-undangan tersebut mempunyai jenjang urutan hukum mulai dari atas sampai ke bawah, yaitu sebagai berikut :

- a. Norma fundamental Negara (*Staatsfundamentalnorm*), yaitu norma yang merupakan dasar bagi pembentukan Konstitusi atau Undang-Undang Dasar dari suatu negara. Norma ini adalah sumber dari segala sumber hukum atau payung hukum bagi seluruh peraturan perundang-undangan yang ada dibawahnya. Posisi hukum dari suatu norma fundamental negara adalah sebagai syarat bagi berlakunya suatu konstitusi, karena norma ini ada terlebih dahulu sebelum konstitusi di bentuk.
- b. Aturan dasar negara (*Staatsgrundgesetz*), merupakan hukum atau peraturan dasar yang menjadi sumber hukum bagi peraturan perundang-undangan. Norma ini masih bersifat mendasar, akan tetapi belum bisa langsung untuk dioperasionalkan. Untuk dapat mengoperasikannya, maka diperlukan peraturan pelaksana yang lebih rendah. Tingkatan norma ini terletak pada tingkatan konstitusional.

- c. Undang-undang formal (*Formell gesetz*) merupakan norma yang menunjuk kepada kewenangan pembuatan undang-undang yang ada di suatu negara.
- d. Peraturan pelaksanaan dan peraturan otonom (*Verordnung en autonomesatzung*), merupakan peraturan pelaksana dari peraturan tingkat atasnya.<sup>116</sup>

Berdasarkan pada teori-teori yang dikemukakan tersebut diatas, menurut Yuswalina, ajaran mengenai tata urutan peraturan perundang-undangan mengandung beberapa prinsip, yaitu antara lain :

1. Peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi kedudukannya dapat dijadikan sebagai landasan atau dasar hukum bagi peraturan perundang-undangan yang lebih rendah atau berada di bawahnya.
2. Peraturan perundang-undangan tingkat lebih rendah harus bersumber atau memiliki dasar hukum dari peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.
3. Isi dari muatan peraturan perundang-undangan yang lebih rendah tidak boleh menyimpang atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya.
4. Suatu peraturan perundang-undangan hanya dapat dicabut, diganti, atau diubah dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi atau paling tidak dengan yang sederajat.

---

<sup>116</sup> Ishaq, *Ibid*, hlm. 117-118.

5. Peraturan perundang-undangan yang sejenis, apabila mengatur materi yang sama, maka peraturan yang terbaru harus diberlakukan walaupun tidak dengan secara tegas dinyatakan bahwa peraturan yang lama itu dicabut. Selain itu, peraturan yang mengatur materi yang lebih khusus harus diutamakan dari peraturan perundang-undangan yang lebih umum.<sup>117</sup>

Teori norma berjenjang (Teori Stufenbau) sangat erat kaitannya dengan sistem peraturan perundang-undangan Indonesia, khususnya mengenai tata urutan peraturan perundang-undangan yang menempatkan norma hukum secara berjenjang dari yang tertinggi atau yang paling dasar ke yang paling rendah. Dalam sistem hukum Indonesia, norma hukum yang tertinggi seperti Konstitusi, harus berpegangan pada norma hukum yang paling mendasar (*Grundnorm*) yang bentuknya tidak konkrit (abstrak) tetapi mengikat, yaitu Pancasila. Bentuk dan muatan isi Pancasila tercermin dalam pembukaan UUD 1945, sebagai suatu kaidah normatif yang mengikat dan yang mempengaruhi tingkah laku setiap manusia Indonesia, baik sebagai individu dalam masyarakat maupun sebagai pejabat negara yang disertai tugas untuk membentuk undang-undang dan peraturan-peraturan lainnya. Dengan menempatkan Pancasila sebagai dasar dan ideologi negara sekaligus sebagai dasar filosofis negara, maka setiap materi muatan peraturan

---

<sup>117</sup> Yuswalina, *Hukum Administrasi Negara*, Setara Press, Malang, 2019, hlm. 23.

perundang-undangan tidak boleh bertentangan dengan nilai-nilai yang terkandung dalam Pancasila.<sup>118</sup>

Satjipto Rahardjo mengatakan bahwa Undang-Undang Dasar 1945 adalah konstitusi Negara Indonesia dan sekaligus sebagai jantung dan jiwa Negara Indonesia. Pernyataan hukum yang tertuang dalam penjelasan Undang-Undang Dasar 1945 harus dijadikan sebagai pedoman dalam penyelenggaraan kehidupan bangsa dan negara, karena apa yang tertuang dalam Undang-Undang Dasar 1945 adalah sumber tertib hukum yang tertinggi.<sup>119</sup>

Undang-Undang Dasar 1945 sebagai konstitusi Negara Indonesia sampai saat ini masih mengakui adanya sumber hukum yang tidak tertulis berupa hukum adat dan hukum kebiasaan sebagai bagian dari sumber hukum Indonesia, akan tetapi kedudukan dari sumber hukum yang tidak tertulis tersebut bukan sebagai sumber hukum yang utama.

Konsekuensi penting dari konsep sistem hukum adalah harus diadakannya mekanisme yang menjamin dan menjaga agar konsep sistem hukum tersebut tidak diselewengkan atau dilanggar. Mekanismenya ada pada sistem pengujian secara yudisial atas setiap peraturan perundang-undangan, kebijakan, maupun tindakan pemerintahan lainnya terhadap peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya atau tingkat tertinggi yaitu Undang-Undang Dasar 1945. Tanpa adanya konsekuensi tersebut, maka sistem hukum itu tidak akan berarti dan hal ini akan menyebabkan peraturan

---

<sup>118</sup> Ishaq, *Op. Cit*, hlm. 258.

<sup>119</sup> Satjipto Rahardjo dalam Ahmad Redi. *Op. Cit*, hlm. 72.

perundang-undangan yang tingkatannya lebih rendah tetap dapat berlaku walaupun peraturan itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang tingkatannya lebih tinggi.<sup>120</sup>

Sistem hukum atau sistem peraturan perundang-undangan menurut Sudikno Mertokusumo adalah suatu peraturan perundang-undangan yang mempunyai hubungan sistematis dengan peraturan perundang-undangan lain, sehingga ia merupakan suatu tatanan (tata hukum) dan merupakan satu kesatuan yang utuh yang terdiri dari bagian-bagian atau unsur-unsur yang saling berkaitan erat dengan antara satu sama lainnya.<sup>121</sup>

Sistem hukum Indonesia merupakan tata urutan peraturan perundang-undangan yang sah dan yang berlaku pada saat ini, dan selanjutnya disebut dengan hukum positif (*ius constitutum*). Tata hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah Indonesia terdiri atas aturan-aturan/norma-norma hukum yang disusun dengan sedemikian rupa, dan antara aturan-aturan/norma-norma yang satu dengan yang lainnya saling berhubungan, saling berkaitan dan saling menentukan. Hukum positif pada dasarnya bersandarkan pada konsep pemikiran teori positivisme yang mengajarkan bahwa hukum positif merupakan hukum yang berlaku dan merupakan norma-norma yudisial yang dibangun oleh otoritas negara, sehingga hukum tersebut haruslah tertulis.<sup>122</sup>

Hukum positif Indonesia terbagi menjadi 2 (dua) bidang hukum, yaitu hukum publik dan hukum privat. Pembagian hukum ini terlihat dari

---

<sup>120</sup> Yuswalina, *Op. Cit*, hlm. 24.

<sup>121</sup> Sudikno Mertokusumo dalam Ahmad Redi, *Op. Cit*, hlm. 51.

<sup>122</sup> Ishaq, *Op. Cit*, hlm. 16.

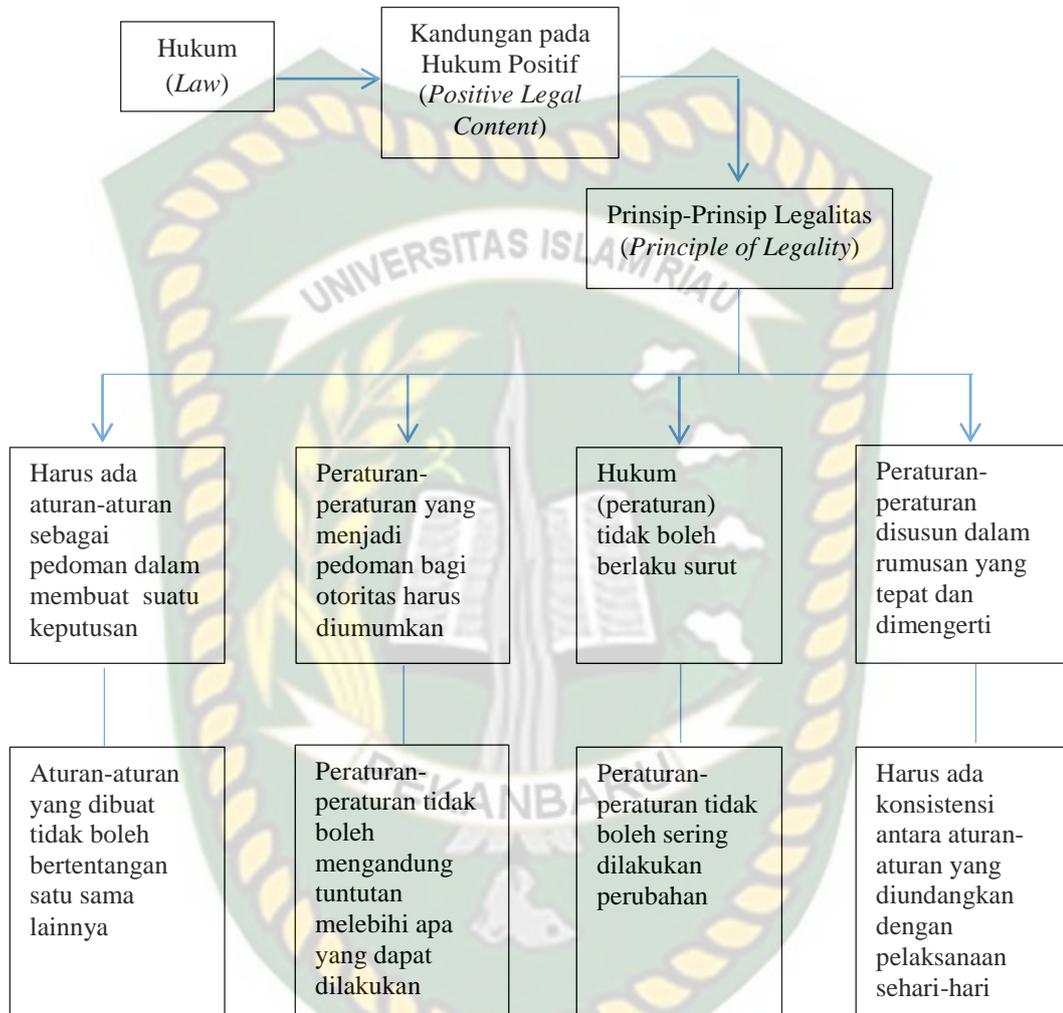
substansi hukum dengan adanya kodifikasi di bidang hukum publik seperti Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), dan kodifikasi di bidang hukum privat seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dan Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD). Sedangkan untuk bidang hukum yang karakteristiknya mengandung aspek hukum publik dan hukum perdata, yaitu seperti Undang-Undang Perkawinan dan UUPA. Pengertian UUPA menurut Boedi Harsono merupakan keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, ada yang tertulis dan ada pula yang tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama, yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan-hubungan hukum yang konkret, beraspek publik dan perdata, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.<sup>123</sup>

Tujuan terdapatnya syarat atau kriteria moral yang harus dipenuhi dalam membuat hukum positif atau dalam proses pembentukan peraturan perundang-undangan yang disahkan dan diberlakukan adalah agar kegagalan dalam pembentukan peraturan perundang-undangan dapat dihindari sehingga tidak terjadi benturan antara aturan yang satu dengan aturan yang lainnya. Menurut Fuller sebagaimana yang dikutip oleh Satjipto Rahardjo, dalam hal ini harus diletakkan prinsip-prinsip legalitas (*principle of legality*) yang memberikan pengkualifikasian bagi sistem tata hukum sebagai satu kesatuan

---

<sup>123</sup> Ahmad Redi, *Op. Cit*, hlm. 57.

yang mengandung suatu moralitas tertentu.<sup>124</sup> Demikian sebagaimana digambarkan dalam skema dibawah ini :



Skema : Syarat Hukum Agar Tidak Gagal Menurut Lon F. Fuller

Selain mengakui adanya kodifikasi hukum dan hukum tidak tertulis sebagai sumber hukum, terdapat juga Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (disebut dengan UU P3) yang disahkan pada tanggal 12 Agustus 2011 yang mengatur mengenai jenis peraturan perundang-undangan yang diakui oleh Negara Indonesia

<sup>124</sup> Satjipto Rahardjo dalam Ishaq, *Op. Cit*, hlm. 225.

sebagai sumber hukum. Jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan yang diakui sebagai sumber hukum tersebut dijelaskan dalam Pasal 7 dan Pasal 8 UU P3 yaitu sebagai berikut :

Pasal 7 UU P3 berbunyi sebagai berikut :

- (1). Jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan di Indonesia, yaitu terdiri atas :
  - a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
  - b. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat.
  - c. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang.
  - d. Peraturan Pemerintah.
  - e. Peraturan Presiden.
  - f. Peraturan Daerah Provinsi.
  - g. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.
- (2). Kekuatan hukum Peraturan Perundang-undangan sesuai dengan hierarki sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Selanjutnya Pasal 8 UU P3, mengatur tentang jenis peraturan perundang-undangan, yaitu sebagai berikut.:

- (1). Jenis Peraturan Perundang-undangan selain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) mencakup peraturan yang ditetapkan oleh Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, Mahkamah Agung, Mahkamah Konstitusi, Badan Pemeriksa Keuangan, Komisi Yudisial, Bank Indonesia, Menteri, badan, lembaga atau komisi yang setingkat yang dibentuk dengan Undang-undang atau Pemerintah atas perintah Undang-Undang, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi, Gubernur, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota, Bupati/Walikota, Kepala Desa atau yang setingkat.
- (2). Peraturan Perundang-undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan.

Terdapat 2 (dua) syarat yang harus dipenuhi agar peraturan perundang-undangan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) UU P3 memiliki kekuatan hukum yang bersifat mengikat sebagai peraturan perundang-undangan, yaitu antara lain :

- a. Peraturan-peraturan tersebut diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi;
- b. Peraturan-peraturan tersebut dibentuk berdasarkan kewenangan.

Berpedoman pada konsep teori norma berjenjang (Teori Stufenbau) tersebut diatas, A. Hamid S. Attamimi mencoba untuk membandingkan konsep teori norma berjenjang yang kemudian menerapkannya pada hierarki peraturan perundang-undangan Indonesia, sehingga dapat diketahui tentang sistem hukum atau tata hukum Indonesia, yaitu sebagai berikut :

1. Norma fundamental negara (*Staatsfundamentalnorm*), yaitu Pancasila (Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945). UU P3 menempatkan Pancasila sebagai sumber dari segala sumber hukum negara, hal ini sesuai dengan pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 alinea keempat.
2. Norma dasar negara (*Staatsgrundgesetz*), yaitu Batang Tubuh Undang-Undang Dasar 1945, TAP MPR, dan Konvensi Ketatanegaraan. Undang-Undang Dasar 1945 merupakan sumber hukum bagi pembentukan peraturan perundang-undangan yang berada di bawah Undang-Undang Dasar 1945.
3. Undang-undang formal (*Formell gesetz*), yaitu undang-undang/Perpu.

4. Peraturan pelaksanaan dan peraturan otonom (*Verordnung en Autonome Satzung*), yaitu secara hierarkis mulai dari Peraturan Pemerintah sampai dengan Keputusan Bupati dan Walikota. Norma hukum yang tertuang dalam peraturan pelaksanaan dan peraturan otonom ini terletak di dibawah norma undang-undang formal. Peraturan pelaksanaan ini bersumber dari kewenangan delegasi sedangkan peraturan otonom bersumber dari kewenangan atribusi.<sup>125</sup>

Adapun jenis peraturan pelaksanaan yang dimaksud tersebut diatas adalah :

1. Peraturan Pemerintah.

Peraturan pemerintah adalah peraturan perundang-undangan yang ditetapkan oleh Presiden dengan materi muatan peraturan pemerintah berisikan materi untuk menjalankan undang-undang sebagaimana mestinya, yaitu penetapan peraturan pemerintah untuk melaksanakan perintah undang-undang atau menjalankan undang-undang sepanjang diperlukan dengan tidak menyimpang dari materi yang diatur dalam undang-undang yang bersangkutan.

2. Peraturan Presiden.

Peraturan presiden yang ditetapkan oleh presiden untuk menjalankan perintah peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi atau dalam menyelenggarakan kekuasaan pemerintahan. Materi muatan peraturan presiden berisikan materi yang diperintahkan oleh undang-

---

<sup>125</sup> A. Hamid S. Attamimi dalam Ahmad Redi, *Op. Cit*, hlm. 42.

undang, yaitu materi untuk melaksanakan peraturan pemerintah atau untuk melaksanakan penyelenggaraan kekuasaan pemerintahan. Peraturan presiden dibentuk untuk menyelenggarakan pengaturan lebih lanjut perintah undang-undang atau peraturan pemerintah secara tegas maupun tidak tegas diperintahkan pembentukannya.

### 3. Peraturan Daerah.

Peraturan daerah terdiri dari peraturan daerah provinsi dan peraturan daerah kabupaten/kota. Peraturan daerah provinsi adalah peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi dengan persetujuan bersama Gubernur, sedangkan peraturan daerah kabupaten/kota adalah peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota dengan persetujuan bersama Bupati/Walikota.

Materi muatan peraturan daerah provinsi dan peraturan daerah kabupaten/kota berisikan materi muatan dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan serta menampung kondisi khusus daerah dan/atau penjabaran lebih lanjut peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

### 4. Peraturan Menteri.

Keberadaan peraturan menteri sebagai peraturan pelaksanaan merupakan perkembangan baru. Beberapa undang-undang belakangan ini mendelegasikan kewenangan legislasi secara langsung kepada menteri, yang sebelumnya instrumen peraturan pelaksanaan yang digunakan untuk

mengatur lebih lanjut undang-undang adalah peraturan pemerintah atau peraturan presiden.

Peraturan menteri sebagai peraturan perundang-undangan delegasian (*delegated legislation*) dari suatu undang-undang pada prinsipnya mengatur lebih lanjut materi yang diatur dalam undang-undang yang mendelegasikannya. Jika undang-undang tersebut telah dicabut atau digantikan dengan undang-undang yang baru, maka sangat mungkin substansi peraturan menteri tersebut tidak menjadi relevan atau bahkan dapat bertentangan dengan undang-undang yang baru.

#### 5. Peraturan Kepala Lembaga.

Beberapa undang-undang mendelegasikan kepada lembaga tertentu seperti Bank Indonesia, Badan Pemeriksaan Keuangan dan Dewan Perwakilan Rakyat.<sup>126</sup>

Secara hakekatnya kewenangan merupakan bagian yang sangat penting dalam pemerintahan, karenanya suatu pemerintahan baru dapat menjalankan fungsinya setelah memperoleh kewenangan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau setiap penyelenggaraan kenegaraan oleh pemerintahan haruslah berdasarkan pada legitimasi (kewenangan yang diberikan oleh undang-undang), sehingga tindakan atau perbuatan pemerintahan tersebut dipandang absah adanya. Hal ini disebabkan karena substansi dari asas legalitas tersebut adalah wewenang, yaitu

---

<sup>126</sup> [www.Setkab.go.id](http://www.Setkab.go.id), Humas, dikunjungi pada tanggal 30 Maret 2020,

kemampuan untuk melakukan tindakan-tindakan hukum tertentu dan untuk melaksanakan hukum positif.

Kewenangan tidak terlepas dari asas legalitas (keabsahan) sebagai dasar utama dalam setiap penyelenggaraan kenegaraan oleh pemerintahan, karena kewenangan pemerintahan itu berasal atau bersumber dari peraturan perundang-undangan yang berlaku. Asas legalitas merupakan salah satu prinsip utama yang dijadikan sebagai pijakan dasar dalam setiap penyelenggaraan pemerintahan di setiap negara yang menganut konsepsi hukum, karena pada prinsipnya asas legalitas merupakan teori hukum yang menjelaskan tentang kepastian hukum yang berwujud pada peraturan perundang-undangan dari pemerintah pusat yang berlaku umum diseluruh wilayah negara, dan peraturan daerah yang hanya berlaku didaerah itu saja.<sup>127</sup>

Menurut pendapat Indroharto, penerapan asas legalitas atau tindakan dari pemerintahan yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan akan dapat menunjang berlakunya kesamaan perlakuan dalam hak dan kewajiban yang telah ditentukan dalam ketentuan undang-undang, serta adanya kepastian hukum yang dikarenakan suatu peraturan perundang-undangan dapat membuat semua tindakan yang akan dilakukan oleh pemerintah itu dapat diperkirakan terlebih dahulu.<sup>128</sup>

Seiring dengan asas legalitas sebagai pilar utama dari konsepsi negara hukum, maka dapat diketahui bahwa sumber wewenang pemerintahan berasal dari peraturan perundang-undangan. Secara teoritis, kewenangan yang

<sup>127</sup> Aminuddin Ilmar, *Hukum Tata Pemerintahan*, Kencana, Jakarta, 2014, hlm. 71-72.

<sup>128</sup> Indroharto dalam Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara; Edisi Revisi*, PT. RajaGrafindo Persada, Depok, 2018, hlm. 94-95.

bersumber dari peraturan perundang-undangan diperoleh melalui 3 (tiga) cara, yaitu atribusi, delegasi dan mandat, yang dapat didefinisikan sebagai berikut :

1. Atribusi adalah pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan.
2. Delegasi adalah pelimpahan wewenang pemerintahan dari satu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan lainnya.
3. Mandat terjadi ketika organ pemerintahan mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya.

Indroharto berpandangan bahwa pada atribusi terjadi pemberian/penyerahan wewenang pemerintahan yang baru oleh suatu ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Lebih lanjut disebutkan bahwa legislator yang berkompeten untuk memberikan atribusi wewenang pemerintahan itu dibedakan antara yang berkedudukan sebagai *original legislator* pada tingkat pusat yaitu MPR sebagai pembentuk konstitusi dan DPR bersama-sama dengan pemerintah sebagai yang melahirkan suatu undang-undang, dan di tingkat daerah adalah DPRD dan pemerintah daerah yang melahirkan peraturan daerah. Selanjutnya yang berkedudukan sebagai *delegated legislator* seperti presiden yang berdasarkan pada suatu ketentuan undang-undang mengeluarkan peraturan pemerintah yang dalam mana diciptakan wewenang pemerintahan kepada badan/jabatan pemerintahan tertentu. Dengan maksud lain, atribusi merupakan suatu bentuk pemberian

wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan.<sup>129</sup>

Van Wijk/Konijnenbelt menjelaskan atribusi kewenangan dalam pembentukan peraturan perundang-undangan adalah pemberian kewenangan membentuk peraturan perundang-undangan yang diberikan oleh undang-undang dasar (*grondwet*) atau undang-undang (*wet*) kepada suatu lembaga negara/pemerintahan yang bersifat melekat (*inherent*) terus menerus dan dapat dilaksanakan atas prakarsa sendiri pada setiap waktu yang diperlukan sesuai dengan batas-batas yang diberikan. Wujud konkret dari adanya norma aturan otonom adalah penyusunan suatu norma aturan oleh suatu lembaga atau pemerintah yang diamanatkan oleh Undang-Undang Dasar 1945 atau undang-undang yang dibentuk oleh legislatif.<sup>130</sup>

Sementara itu, pada delegasi terjadi pelimpahan suatu wewenang yang telah ada (wewenang asli) oleh badan/atau jabatan pemerintahan yang telah memperoleh wewenang pemerintahan secara atributif kepada badan/atau jabatan pemerintahan lainnya atau adanya pelimpahan wewenang pemerintahan dari suatu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan lainnya. Hal ini berarti bahwa suatu wewenang delegasi selalu didahului oleh adanya suatu atribusi wewenang.<sup>131</sup>

Dalam hal delegasi, pelimpahan wewenang yang diberikan oleh suatu organ pemerintahan yang telah diberi wewenang sebelumnya kepada organ pemerintahan lain yang mana organ pemerintahan yang menerima

<sup>129</sup> Indroharto dalam Aminuddin Ilmar, *Ibid*, hlm. 85.

<sup>130</sup> Van Wijk/Konijnenbelt dalam Ahmad Redi, *Op. Cit*, hlm.79.

<sup>131</sup> Aminuddin Ilmar, *Op. Cit*, hlm, 85

delegasi tersebut nantinya akan melaksanakan wewenang yang dilimpahkan tersebut sebagai wewenangnya sendiri.

Menurut Ridwan HR, delegasi dapat diartikan sebagai pelimpahan wewenang oleh organ pemerintahan kepada organ pemerintahan lainnya untuk mengambil keputusan dengan tanggung jawab sendiri. Dalam penyerahan wewenang melalui delegasi ini, pemberi wewenang (*delegans*) telah lepas dari tanggung jawab hukum atau dari tuntutan pihak ketiga jika dalam penggunaan wewenang pemerintahan itu menimbulkan pelanggaran atau kerugian pada pihak lain. Terdapat syarat-syarat dalam hal pelimpahan wewenang pemerintahan melalui delegasi, yaitu antara lain :

1. Delegasi harus definitif dan pemberi delegasi (*delegans*) tidak dapat lagi menggunakan sendiri wewenang yang telah dilimpahkan itu.
2. Delegasi haruslah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. Delegasi tidak kepada bawahan, artinya dalam hubungan hierarki kepegawaian tidak diperkenankan adanya delegasi.
4. Adanya kewajiban mempertanggungjawabkan dari penerima delegasi (*delegataris*) kepada pemberi delegasi (*delegans*).
5. *Delegans* dapat memberikan instruksi tentang penggunaan wewenang tersebut *delegataris*.<sup>132</sup>

Dengan istilah lain, pada delegasi tidak ada penciptaan wewenang, namun hanya ada pelimpahan dari pejabat yang satu kepada pejabat yang

---

<sup>132</sup> Ridwan HR, *Op. Cit*, hlm. 104-105.

lainnya. Tanggung jawab yuridis tidak lagi berada pada pemberi delegasi (*delegans*), akan tetapi beralih pada penerima delegasi (*delegataris*).

Delegasi kewenangan merupakan sumber adanya norma aturan pelaksanaan. Delegasi kewenangan dalam pembentukan peraturan perundang-undangan adalah pelimpahan kewenangan untuk membentuk peraturan perundang-undangan yang dilakukan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi kepada peraturan perundang-undangan yang lebih rendah, baik pelimpahan dinyatakan tegas maupun tidak. Pada delegasi kewenangan tersebut tidak diberikan melainkan diwakilkan, dan selain itu kewenangan delegasi ini bersifat sementara dalam arti kewenangan ini dapat diselenggarakan sepanjang pelimpahan tersebut masih ada.<sup>133</sup>

Sedangkan kewenangan yang diperoleh berdasarkan mandat terjadi ketika organ pemerintahan mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya atau dengan kata lain suatu tindakan atau perbuatan yang mengatasnamakan badan atau jabatan pemerintahan yang diwakilinya. Mandat ini sama dengan konsep pemberian kuasa dalam hukum perdata yang memberikan kewenangan pada penerima kuasa untuk melakukan tindakan atau perbuatan hukum atas nama pemberi kuasa.<sup>134</sup>

Pada mandat, penerima mandat (*mandataris*) hanya bertindak untuk dan atas nama pemberi mandat (*mandans*), dan tanggung jawab akhir keputusan yang diambil oleh *mandataris* tetap berada pada *mandataris*, hal

---

<sup>133</sup> Ahmad Redi, *Op. Cit*, hlm. 79.

<sup>134</sup> Aminuddin Ilmar, *Op. Cit*, hlm. 85.

ini dikarenakan penerima mandat pada dasarnya adalah pihak lain dari pemberi mandat.

Dengan berpedoman pada 3 (tiga) cara perolehan wewenang pemerintahan tersebut diatas, apabila dikaitkan dengan UUPA sebagai salah satu hukum positif Indonesia dan dengan ketentuan Pasal 7 UU P3, maka kedudukan UUPA secara hierarkinya berada di bawah Undang-Undang Dasar 1945 dan Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat. Secara teoritis, UUPA telah memenuhi prinsip-prinsip legalitas sebagai prinsip dasar dalam bertindak atau berbuat, serta diperoleh berdasarkan kewenangan atribusi yang berasal dari rumusan norma-norma Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945.

UUPA mengatur dan menentukan hak dari pemegang hak atas tanah untuk menjaminkan hak atas tanahnya dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 51 UUPA, yang menjelaskan bahwa Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan dan ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Tanggungan akan diatur dengan undang-undang.<sup>135</sup>

Berdasarkan amanat dari Pasal 51 UUPA tersebut diatas, maka diundangkanlah undang-undang tentang Hak Tanggungan yang disahkan pada tanggal 9 April 1996, yaitu Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan

---

<sup>135</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Op. Cit, hlm. 409.

Tanah (disingkat dengan UUHT). UUHT bertujuan untuk mewujudkan kesatuan (*unifikasi*) hukum dalam lembaga jaminan hak atas tanah yang sebelumnya terdapat dualisme hukum.

UUHT mengatur tentang pelaksanaan pemberian Hak Tanggungan. Pemberian Hak Tanggungan dapat dilakukan sepanjang pemegang hak atas tanah atau objek Hak Tanggungan berwenang penuh untuk melakukan perbuatan hukum berupa pembebanan Hak Tanggungan atas objek Hak Tanggungan. Pemberian Hak Tanggungan tersebut harus dituangkan dalam APHT yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan pembebanan Hak Tanggungan atas objek Hak Tanggungan yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data tanah.

Perintah pembuatan APHT oleh PPAT ditegaskan dalam Pasal 44 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, yang menjelaskan bahwa pembebanan pada hak atas tanah atau objek Hak Tanggungan yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pendaftaran pemberian Hak Tanggungan tersebut merupakan pendaftaran pertama.

Mengenai pembuatan akta oleh PPAT juga dijelaskan dalam Pasal 6 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu berupa pembuatan

akta PPAT oleh PPAT atau PPAT Sementara yang dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah ini.

Akta PPAT berupa APHT merupakan suatu perjanjian yang bersifat mengikat, sehingga mengharuskan dan mewajibkan para pihak yang saling berjanji untuk memenuhi dan menjalankan apa yang telah menjadi ikatan antara satu sama lainnya dalam perjanjian tersebut. Secara konkritnya, ketentuan mengikat yang tertuang dalam APHT dapat dicermati dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang memuat ketentuan imperatif yang menjelaskan bahwa semua persetujuan atau perjanjian yang dibuat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, menjadi undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Asas hukum yang terkandung dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata ini adalah Asas *Pacta Sunt Servanda* (asas kekuatan mengikat), yaitu diakui sebagai aturan yang menetapkan bahwa semua perjanjian yang dibuat oleh subjek hukum yang satu dengan subjek hukum lainnya, mengikat kekuatan hukum yang terkandung di dalamnya, dimaksudkan untuk dilaksanakan dan pada akhirnya dapat dipaksakan penataannya.<sup>136</sup>

Ketentuan imperatif dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata mengarahkan pada pemahaman bahwa setiap subjek hukum dan sesama subjek hukum lainnya dapat melakukan perbuatan hukum seolah-olah sebagai pembentuk undang-undang dengan menggunakan perjanjian. Oleh karena itu, perjanjian dianggap sebagai sumber hukum perikatan selain dari undang-

---

<sup>136</sup> Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia; Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015, hlm. 102.

undang, karena setiap perikatan lahir dari perjanjian atau undang-undang.<sup>137</sup> Sehingga dapat dicermati, bahwa setiap perjanjian menjadi hukum yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian atau merupakan asas kekuatan mengikat yang mengharuskan para pihak memenuhi apa yang telah menjadi kewajiban hukum dalam perjanjian yang telah mereka buat.

Dalam membuat suatu perjanjian, para pihak harus memperhatikan unsur kepercayaan (*vertrouwensleer*), karena dengan adanya kepercayaan akan menimbulkan keyakinan bahwa para pihak akan saling memenuhi janji yang telah disepakati dalam perjanjian, sehingga perjanjian tersebut mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Kekuatan mengikat perjanjian harus dicari dalam kepercayaan yang dimunculkan dari pihak lawan yang digunakan sebagai landasan pembenaran bagi kekuatan mengikat.

APHT sebagai suatu perjanjian haruslah mengandung kepastian hukum yang terlihat dari kekuatan mengikatnya perjanjian itu sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, sehingga APHT tersebut menjadi sumber kepastian hukum bagi para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut. Kepastian hukum harus dimiliki oleh para pihak berkenaan dalam hal perjanjian yang telah disepakati, yang secara hakikatnya

---

<sup>137</sup> Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak; Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 91.

perjanjian tersebut dapat dituntut di muka hukum guna pemenuhan akibat hukum dan kepastian hukum dari perjanjian tersebut.<sup>138</sup>

Perjanjian dalam bentuk APHT yang telah ditandatangani oleh pihak-pihak yang berkaitan dengan Hak Tanggungan wajib untuk didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari setelah APHT tersebut ditandatangani. Untuk melaksanakan ketentuan hukum tersebut, PPAT berkewajiban untuk mengirimkan APHT berikut dokumen lainnya pada Kantor Pertanahan. Demikian sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 13 ayat (2) UUHT, yaitu mewajibkan PPAT untuk mengirimkan APHT berikut dengan warkah lain yang diperlukan untuk pendaftaran pemberian Hak Tanggungan tersebut pada Kantor Pertanahan, sehingga PPAT dapat mempercepat tujuan terlaksananya pendaftaran Hak Tanggungan tersebut.

Kewajiban PPAT untuk menyampaikan APHT pada Kantor Pertanahan juga diatur dalam Pasal 40 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, yaitu bahwa selambat-lambatnya dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta PPAT yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk dilakukan pendaftaran. Pasal ini memberikan penjelasan bahwa selaku pelaksana pendaftaran tanah, PPAT wajib dengan segera untuk menyampaikan akta yang dibuatnya pada Kantor

---

<sup>138</sup> Herlien Budiono, *Op. Cit*, hlm. 209.

Pertanahan agar dapat dilaksanakan proses pendaftaran pemberian Hak Tanggungan tersebut oleh Kepala Kantor Pertanahan.

PP No. 24 Tahun 1997 seperti memberikan gambaran bahwa yang dapat memohonkan dilakukannya pendaftaran tanah adalah pemilik tanah atau Penerima Kuasa dari pemilik tanah, demikian pula dalam pendaftaran Hak Tanggungan yang menjadi pemohon pendaftaran Hak Tanggungan adalah Kreditur atau diwakili oleh Penerima Kuasa dari Kreditur/PPAT.

Selain dari ketentuan-ketentuan tersebut diatas, cara penyampaian APHT dan bentuk pendaftaran Hak Tanggungan juga dapat dilakukan dengan menggunakan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el*, yaitu suatu bentuk transformasi dari kertas ke digital atau dari sistem manual ke sistem elektronik yang disebut dengan Sistem HT-*el*. Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik ini diatur dalam Permen ATR/KBPN No. 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang mulai berlaku sejak tanggal 21 Juni 2019.

Pada saat penulis telah menyelesaikan penulisan tentang ketidaksesuaian atau ketidaksinkronan aturan yang terdapat dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang diatur dalam Permen ATR/KBPN No. 9 Tahun 2019, pada tanggal 8 Juli 2020 Kementerian ATR/BPN menerapkan mekanisme Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* yang dilakukan secara menyeluruh di seluruh Indonesia untuk semua bidang tanah yang sudah

terdaftar di Kantor Pertanahan baik yang tercatat atas nama debitur maupun atas nama Pihak Ketiga sebagai penjamin utang debitur, sehingga Permen ATR/KBPN No. 9 Tahun 2019 diganti dengan Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020.

Tujuan dilaksanakannya Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik oleh Kementerian ATR/BPN adalah untuk memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, keterjangkauan dalam rangka pelayanan publik, menyesuaikan perkembangan hukum dan teknologi, serta memperkenalkan domisili elektronik dari para pihak berupa alamat surat elektronik dan/atau nomor telepon seluler yang telah terverifikasi.

*Starting point* dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang diatur oleh Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020 adalah transformasi digital untuk Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik yang berlaku Nasional dengan implementasi Buku Tanah Elektronik melalui digitalisasi dan validasi data pertanahan digital.<sup>139</sup>

Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* adalah suatu bentuk terobosan yang diberikan oleh Kementerian ATR/BPN untuk memangkas dan meringkas proses pendaftaran dan pelaksanaan Hak Tanggungan yang sebelumnya memerlukan waktu yang sangat lama dan tidak sesuai dengan ketetapan waktu yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan tentang Hak Tanggungan, sehingga menjadi lebih mudah, cepat, tepat waktu, efisien dan efektif.

---

<sup>139</sup> Farid HD, *Webinar Nasional Kupas Tuntas Hak Tanggungan Elektronik Berdasarkan Permen ATR No. 5/2020 Berkaitan Dengan Prakteknya*, Banten, 16 Juli 2020.

Terobosan atas Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik ini menurut pihak Bank dan PPAT sangatlah membantu dan memberikan kemudahan dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan dan penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan. Hal ini penulis ketahui berdasarkan wawancara yang penulis lakukan pada pihak Bank dan PPAT yang menjadi sampel dalam penelitian ini.

Mengenai terobosan atas Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik tersebut diatas, terlebih dahulu penulis mencoba untuk meminta pendapat dari pihak Bank terkait dengan layanan elektronik yang tengah dibangun oleh Kementerian ATR/BPN, dengan pertanyaan yang penulis ajukan adalah :

Apakah menurut pihak Bank sebagai pengguna terdaftar layanan elektronik, Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik merupakan suatu bentuk kemudahan yang diberikan oleh Kementerian ATR/BPN dalam pelayanan pemberian Hak Tanggungan ?

Pada hari Kamis tanggal 30 Januari 2020, penulis melakukan wawancara dengan Bank Perkreditan Rakyat yang dalam hal ini diwakili oleh Administrasi Bank. Pihak Bank tersebut memberikan pendapat bahwa layanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik ini dirasakan belum memberikan kemudahan, karena hal ini akan lebih mudah apabila PPAT yang melakukannya seperti yang sebelumnya, yang disebabkan keterbatasan

Sumber Daya Manusia di pihak perbankan dalam pelaksanaan Sistem HT-*el.*<sup>140</sup>

Berpedoman pada pandangan tersebut diatas, penulis berpendapat bahwa benar tidak semua sumber daya manusia yang ada di bidang Perbankan mempunyai kemampuan/kemahiran/skill yang sama dalam penggunaan aplikasi elektronik atau layanan yang berbasis teknologi informasi, termasuk dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el.*

Pihak Bank terlebih dahulu harus mempersiapkan sumber daya manusianya dengan sebaik-baiknya melalui pelatihan-pelatihan dalam penggunaan aplikasi layanan Hak Tanggungan agar tidak terjadi kesalahan dalam penginputan data dan dokumen, maupun prasarana penunjang dari implementasi layanan Hak Tanggungan dalam bentuk sistem jaringan yang sudah terpasang dengan sempurna agar tidak terjadi kegagalan pada saat pengaksesan.

Pada sisi lainnya, pihak Bank masih sangat terbantu dengan pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PPAT seperti pada saat pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan secara manual, walaupun pada saat ini telah diberlakukannya pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik yang berbasis teknologi, karena pada saat PPAT akan melakukan pendaftaran Hak Tanggungan, PPAT juga bertindak mewakili untuk dan atas nama pemegang Hak Tanggungan atau kreditur.

---

<sup>140</sup> Wawancara dengan pihak Bank.

Akan tetapi, dengan diberlakukannya Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020 yang mengatur tentang pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik yang menyeluruh untuk semua bidang tanah yang sudah bersertipikat dan terdaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran Hak Tanggungan secara manual pada aplikasi Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP) ditutup sehingga pendaftaran Hak Tanggungan hanya dapat dilaksanakan pada Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.<sup>141</sup>

Selanjutnya pada hari Jum'at, tanggal 31 Januari 2020, penulis melakukan wawancara dengan FAH pada Bank BUMN Syariah Kantor Cabang Pekanbaru. Pihak Bank ini memberikan pandangan bahwa pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik merupakan suatu bentuk kemudahan yang diberikan oleh Kementerian ATR/BPN dalam pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan.<sup>142</sup>

Pelaksanaan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-el yang bersifat menyeluruh untuk semua tanah yang sudah bersertipikat dan terdaftar di Kantor Pertanahan dapat memberikan kemudahan manajemen bagi pihak Bank, karena pihak Bank tidak perlu untuk memindai Sertipikat Hak Tanggungan tersebut.<sup>143</sup>

Pihak Bank dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dapat dengan langsung melakukan pengawasan terhadap proses

---

<sup>141</sup> Rudi Prayitno, *Webinar Nasional Problematika Pemberian Hak Tanggungan Elektronik Berdasar Perment ATR No. 5 Tahun 2020*, Sleman, Yogyakarta, 17 Juli 2020.

<sup>142</sup> Wawancara dengan Pihak Bank.

<sup>143</sup> Rudi Prayitno, *Ibid.*

penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik pada aplikasi Hak Tanggungan Online yang terintegrasi melalui Sistem HT-*el* sebagai hasil layanan Hak Tanggungan secara elektronik, karena melalui Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik ini pihak Bank tersebut diatas merasa sangat terbantu dan dimudahkan dalam melakukan pendaftaran Hak Tanggungan.

Selanjutnya pada hari Jum'at, tanggal 7 Februari 2020, penulis melakukan wawancara dengan *Financing Document Staff* pada Bank BUMN Syariah Kantor Cabang Pekanbaru. Pihak Bank tersebut berpendapat bahwa dengan adanya Hak Tanggungan elektronik ini, Bank dapat melakukan pemantauan terhadap *progress* pengerjaan Hak Tanggungan (adanya *dual control* antara PPAT dan Bank terkait transparansi proses pengerjaan). Serta berdampak secara langsung terhadap percepatan penyelesaian sertipikat Hak Tanggungan sebagai *second way out* penerapan *PSAK 71* bagi perbankan yang diberlakukan pada tahun 2020 ini.<sup>144</sup>

Pendapat yang diberikan oleh pihak Bank tersebut diatas dapat penulis gambarkan bahwa dengan adanya Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* ini akan menciptakan kontrol atau pengawasan 2 (dua) arah baik dari PPAT maupun dari pihak Bank dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan, sehingga akan memberikan dampak yang baik terhadap percepatan terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik. Artinya, pihak Bank merasakan adanya kerjasama atau

---

<sup>144</sup> Wawancara dengan pihak Bank.

komunikasi 2 (dua) arah yang terjalin antara pihak Bank dengan PPAT dalam pendaftaran Hak Tanggungan sebagai akibat diterapkannya Pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* ini.

Salah satu manfaat yang diberikan dari Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik ini bagi dunia perbankan adalah adanya *reporting* dan *monitoring* dalam pendaftaran Hak Tanggungan. Hal ini berarti terciptanya kerjasama antara PPAT dengan pihak Bank dalam pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik.<sup>145</sup>

Adapun bentuk kerjasama yang terjalin pada implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik yaitu setelah PPAT menyampaikan dokumen elektronik pada Kantor Pertanahan melalui Sistem HT-*el*, selanjutnya PPAT akan memberitahukan kepada pihak Bank untuk segera dapat dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik berdasarkan dokumen elektronik yang telah disampaikan oleh PPAT tersebut dalam rangka penerbitan hasil layanan Hak Tanggungan secara elektronik.

Pada hakikatnya, percepatan terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* ini bukan berada pada PPAT, melainkan pada pihak Bank itu sendiri, karena yang berhak dan berwenang untuk melakukan penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik adalah kreditor atau pihak Bank.

---

<sup>145</sup> Rudi Prayitno, *Ibid.*

Mengenai wewenang kreditur tersebut diatas ditegaskan dalam Pasal 7 ayat (1) huruf a Permen ATR/KBPN No. 9 Tahun 2019, yang menjelaskan bahwa pengguna layanan Sistem Hak Tanggungan elektronik meliputi perseorangan atau badan hukum selaku kreditur sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Hak Tanggungan. Artinya bahwa hanya orang perorangan yang bertindak sebagai kreditur atau pihak Bank yang nyata-nyata sebagai kreditur yang berhak dan berwenang untuk menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik tersebut.<sup>146</sup>

Kemudian pada hari Senin, tanggal 23 Maret 2020 penulis melakukan wawancara dengan 2 (dua) orang Asisten Administrasi Kredit pada Bank BUMN Konvensional Kantor Cabang Pekanbaru. Pihak Bank tersebut memberikan pandangan, yaitu satu pihak berpendapat bahwa penggunaan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* ini sangat memudahkan pengguna terdaftar baik secara waktu maupun proses yang cepat, sedangkan pihak lainnya berpendapat bahwa pendaftaran Hak Tanggungan melalui Sistem HT-*el* merupakan suatu bentuk kemudahan karena proses pendaftarannya yang cepat.<sup>147</sup>

Menurut Kementerian ATR/BPN implementasi Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik ini dapat memberikan manfaat bagi dunia perbankan, yaitu adanya ketepatan waktu pendaftaran Hak Tanggungan terhitung 7 (tujuh) hari setelah Hak Tanggungan didaftar, dan

---

<sup>146</sup> Penjelasan Pasal 7 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

<sup>147</sup> Wawancara dengan Pihak Bank.

lebih bersifat ekonomis karena Kreditur atau Penerima Kuasa tidak perlu lagi datang ke Kantor Pertanahan untuk menyampaikan APHT dan mendaftarkan Hak Tanggungan, semua dapat dilakukan melalui sistem elektronik yang berbasis teknologi informasi.<sup>148</sup>

Hampir sebagian besar pihak Bank merasakan bahwa Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* ini adalah suatu bentuk kemudahan layanan yang diberikan oleh Kementerian ATR/BPN dalam Pendaftaran Hak Tanggungan, karena pendaftaran Hak Tanggungan melalui Sistem HT-*el* ini dilaksanakan secara aman dan bertanggung jawab dengan cara dan proses pendaftaran Hak Tanggungan yang cepat dan efektif dibandingkan dengan proses pendaftaran Hak Tanggungan secara manual. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 5 ayat (1) Permen ATR/KBPN No. 9 Tahun 2019, yang menjelaskan bahwa Sistem HT-*el* diselenggarakan secara andal dan aman serta bertanggung jawab terhadap beroperasinya sistem elektronik, yang selanjutnya diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020.

Perihal proses pendaftaran Hak Tanggungan yang harus dilakukan secara aman dan cepat, UUHT telah jauh mengatur hal tersebut sebelum Permen ATR/KBPN tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik ini diterbitkan oleh Kementerian ATR/BPN. UUHT mengatur bahwa PPAT wajib untuk mengirimkan APHT berikut warkahnya kepada Kantor Pertanahan dengan menggunakan cara yang paling baik dan aman

---

<sup>148</sup> Rudi Prayitno, *Ibid.*

dengan tetap memperhatikan kondisi dan fasilitas yang ada, serta selalu berpedoman pada tujuan untuk didaftarkannya Hak Tanggungan tersebut secepat mungkin. PPAT wajib untuk melaksanakan ketentuan tersebut diatas karena jabatannya, dan sanksi atas pelanggarannya akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jabatan PPAT.<sup>149</sup> Ketentuan tersebut bermakna bahwa UUHT sudah mempertimbangkan dengan sebaik-baiknya mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan pemberian dan pembebanan Hak Tanggungan.

Pertanyaan yang penulis ajukan kepada pihak Bank tidak dapat dijawab oleh Legal pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah, karena pada saat itu Bank tersebut masih dalam tahap proses pengajuan pendaftaran sebagai pengguna terdaftar layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Pihak Bank ini merasakan kurangnya sosialisasi yang diberikan oleh Kantor Pertahanan kepada pengguna terdaftar tentang penggunaan layanan Hak Tanggungan secara elektronik ini, sehingga menimbulkan kesulitan bagi pihak Bank dalam penggunaan aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN yang terintegrasi dengan Sistem HT-*el* baik untuk memverifikasi data Bank maupun pendaftaran Hak Tanggungan.

Pada prinsipnya hanya kreditur yang terdaftar, tervalidasi dan terverifikasi yang dapat menggunakan aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Hal ini merupakan syarat dan ketentuan yang diatur dalam Sistem HT-*el* dan wajib

---

<sup>149</sup> Penjelasan Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

untuk dipenuhi oleh pihak Bank sebagai pengguna terdaftar layanan Hak Tanggungan elektronik. Syarat dan ketentuan ini terdapat dalam Permen ATR/KBPN No. 9 Tahun 2019 yang telah dicabut, sementara pada Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020 sebagai pengganti Permen ATR/KBPN No. 9 Tahun 2019 hal ini tidak tertuang dengan jelas.

Kerancuan tersebut diatas bisa saja menimbulkan kebingungan dalam melakukan verifikasi dan validasi data bagi PPAT yang baru dilantik ataupun pihak Bank yang baru bergabung, untuk dapat menggunakan aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN yang disediakan oleh Kementerian ATR/BPN.

Berpedoman pada permasalahan yang dihadapi oleh Legal pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah tersebut diatas, penulis berasumsi bahwa masih dibutuhkannya kesiapan yang lebih matang lagi baik dari Kementerian ATR/BPN sebagai pihak penyelenggara Pelayanan HT-*el* maupun Kantor Pertanahan selaku pelaksana Pelayanan HT-*el* tentang pelaksanaan Hak Tanggungan elektronik ini, agar tidak menimbulkan keragu-raguan dan kesalahan bagi pengguna terdaftar layanan Hak Tanggungan elektronik ketika mendaftarkan Hak Tanggungan pada aplikasi Sistem HT-*el* yang tentunya dapat merugikan pihak perbankan.

Selain penulis meminta pendapat dari pihak Bank, penulis juga mencoba meminta pendapat dari PPAT mengenai adanya terobosan yang diterapkan oleh Kementerian ATR/BPN dalam penerapan layanan elektronik dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui

Sistem HT-*el*. Adapun pertanyaan yang penulis ajukan kepada PPAT, yaitu sebagai berikut :

Bagaimana pendapat Ibu/Bapak atas transformasi layanan pertanahan di Kementerian ATR/BPN dengan Pelaksanaan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik atau disebut dengan Sistem HT-*el* ?

Pada hari Kamis, tanggal 19 Maret 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Ibu Sri. PPAT ini memberikan jawaban bahwa transformasi Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* ini lebih memberikan kemudahan bagi PPAT untuk melaksanakan tugas dalam melakukan kegiatan pendaftaran tanah.<sup>150</sup>

Berdasarkan pendapat dari PPAT tersebut diatas, penulis mencoba untuk menganalisa bahwa pendaftaran Hak Tanggungan pada Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* ini sangat membantu kinerja PPAT dalam melaksanakan tugasnya sebagai Mitra Kerja ATR/BPN dalam melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah guna menjamin terciptanya kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan.

Melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah oleh PPAT diatur dalam Pasal 2 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 yang menjelaskan bahwa PPAT bertugas pokok untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data

---

<sup>150</sup> Wawancara dengan PPAT daerah kerja Kota Pekanbaru.

pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tertentu tersebut.<sup>151</sup>

Dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT atau Pejabat lainnya yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Yang dimaksud dengan kegiatan-kegiatan tertentu tersebut adalah pembuatan akta PPAT oleh PPAT atau PPAT Sementara, pembuatan Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang, Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh Panitia Ajudikasi dan lain sebagainya.<sup>152</sup>

Artinya, sampai saat ini PPAT masih diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan untuk membuat akta dalam bentuk dokumen tertulis sebagai bukti otentik telah terjadinya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data tanah. Akta Otentik adalah akta yang dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk perbuatan hukum tertentu, yang telah memenuhi unsur Pasal 1868 KUH Perdata<sup>153</sup> sebagai dasar legalitas dari akta otentik tersebut.

Menurut Habib Adjie, Pejabat Umum di Indonesia itu antara lain :

1. Notaris, dasar hukum yang mengatur Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014

---

<sup>151</sup> Penjelasan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

<sup>152</sup> Penjelasan Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>153</sup> Penjelasan Pasal 1868 KUH Perdata : akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu dibuat.

Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

2. PPAT, dasar hukum yang mengatur adalah PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan PP No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
3. Pejabat Lelang, dasar hukum yang mengatur adalah *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908 : 189 yang terakhir kali diubah dengan *Staatsblad* 1941 : 3.

Ketiga pejabat umum tersebut diatas akan membuat akta otentik sesuai dengan kewenangannya masing-masing, yaitu Notaris dengan Akta Notaris, PPAT dengan Akta PPAT dalam 8 (delapan) jenis akta<sup>154</sup> dan Pejabat Lelang dengan Akta Risalah Lelang.<sup>155</sup>

Pembuatan APHT merupakan hubungan hukum antara PPAT dengan kreditur dan debitur yang dibuktikan dengan Akta PPAT, sedangkan Hak Tanggungan secara elektronik hanyalah menyangkut hubungan pendaftaran Hak Tanggungan dari PPAT dan kreditur pada Kantor Pertanahan. Sementara itu untuk tata cara dan prosedur pembuatan Akta PPAT secara fisik belum berubah, artinya dokumen fisik akta otentik dalam bentuk dokumen tertulis

---

<sup>154</sup> Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menjelaskan bahwa 8 jenis Akta PPAT yang dibuat oleh PPAT adalah Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), Pembagian Hak Bersama, Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan, dan Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

<sup>155</sup> Habib Adjie, *Webinar Nasional Problematika Pemberian Hak Tanggungan Elektronik Berdasar Perment ATR No. 5 Tahun 2020*, Sleman, Yogyakarta, 17 Juli 2020

masih diberlakukan dan belum berubah menjadi Akta PPAT elektronik.<sup>156</sup>

Hal ini terbukti dalam Pasal 10 ayat (1) dan ayat (2) Permen ATR/KBPN No.

5 Tahun 2020, yaitu :

- “(1) PPAT menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan Sistem HT-*el*.
- (2) Seluruh dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disimpan oleh PPAT”.

Selanjutnya pada hari Senin, tanggal 30 Maret 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Bapak Budi. Selanjutnya PPAT tersebut memberikan jawaban bahwa pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* adalah suatu bentuk layanan elektronik yang baik yang diberikan oleh Kementerian ATR/BPN dalam rangka pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan melalui sistem elektronik.<sup>157</sup>

Layanan elektronik adalah suatu bentuk layanan yang diberikan oleh Kementerian ATR/BPN dengan memanfaatkan perkembangan teknologi informasi yang bertujuan untuk memudahkan pelayanan kepada masyarakat, memberikan keterjangkauan dalam rangka pelayanan publik dan untuk menyesuaikan kebutuhan masyarakat dengan perkembangan hukum dan

---

<sup>156</sup> Habib Adjie, *Ibid*.

<sup>157</sup> Wawancara dengan PPAT daerah kerja Kota Pekanbaru

teknologi informasi sehingga pelayanan Hak Tanggungan menjadi lebih efektif.<sup>158</sup>

Menurut penjelasan tersebut diatas, dapat penulis gambarkan bahwa hadirnya layanan Hak Tanggungan elektronik ini bertujuan untuk memberikan kemudahan bagi masyarakat dalam memenuhi segala aktivitas dan kebutuhan masyarakat baik dalam hubungan hukum, hubungan keperdataan bidang perkreditan atau pembiayaan maupun dalam hubungan perkembangan teknologi informasi, yang diyakini akan membawa keuntungan dan kemudahan bagi masyarakat, PPAT dan pihak Perbankan dalam melaksanakan perannya masing-masing.

Hal tersebut diatas bermakna bahwa PPAT dan pihak Bank untuk saat ini dan untuk kedepannya tidak hanya wajib ahli baik secara teori dan praktiknya dalam bidangnya masing-masing, yaitu bidang PPAT maupun bidang Perbankan, tapi juga harus mampu dan terampil dalam menggunakan perangkat yang berbasis elektronik dan jaringan dalam menyelesaikan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik dan ini merupakan suatu tantangan yang harus diselesaikan dalam penerapan total Hak Tanggungan secara elektronik.<sup>159</sup>

Pada hari Senin, tanggal 30 Maret 2020, penulis juga melakukan wawancara dengan PPAT Bapak Teguh. PPAT ini memberikan pendapat bahwa pelaksanaan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui

---

<sup>158</sup> Konsideran huruf a Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

<sup>159</sup> Irma Devita Purnamasari, *Webinar Nasional Problematika Pemberian Hak Tanggungan Elektronik Berdasar Perment ATR No. 5 Tahun 2020*, Sleman, Yogyakarta, 17 Juli 2020.

Sistem HT-*el* adalah suatu bentuk pelayanan yang cukup baik, karena dengan Sistem HT-*el* ini dapat mempersingkat waktu terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan.<sup>160</sup>

Berdasarkan pendapat tersebut diatas, penulis mencoba untuk menganalisa bahwa layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* ini adalah suatu kemudahan yang diberikan oleh Kementerian ATR/BPN dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat karena dapat mempersingkat waktu dalam penyampaian dokumen Hak Tanggungan dan mempercepat penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan.

Dengan adanya layanan Hak Tanggungan secara elektronik yang cepat dengan penggunaan waktu yang lebih efisien dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el*, akan menumbuhkan minat dan meningkatkan kepercayaan masyarakat dalam proses pengajuan kredit atau pembiayaan pada perbankan, dan secara khusus akan lebih meningkatkan prinsip kehati-hatian dari pihak Bank dalam mengenal debitur atau nasabahnya.

Pada saat pihak Bank menerapkan prinsip mengenal debitur dalam pemberian kredit atau penyaluran pembiayaan kepada debitur, berarti pihak Bank akan dapat meminimalkan kemungkinan resiko buruk yang mungkin timbul setelah dilakukannya pemberian Hak Tanggungan dari debitur atau pihak lain yang menjamin pelunasan utang debitur.

---

<sup>160</sup> Wawancara dengan PPAT daerah kerja Kota Pekanbaru.

Selanjutnya pada hari Selasa, tanggal 31 Maret 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Bapak Imam. Menurut pendapat PPAT tersebut, pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan melalui Sistem HT-*el* ini merupakan transformasi yang baik, karena mempermudah pekerjaan dari PPAT dan mempersingkat waktu penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan.<sup>161</sup>

Terkait dengan waktu pencatatan Hak Tanggungan pada sertipikat hak atas tanah atau objek Hak Tanggungan, Pasal 13 ayat (4) UUHT mengatur bahwa tanggal buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatkannya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalinnya pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan adalah tanggal hari ke-7 (tujuh) setelah penerimaan APHT lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran Hak Tanggungan dan jika hari ke-7 (tujuh) tersebut jatuh pada hari libur, maka buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

Ketentuan Pasal 13 ayat (4) UUHT tersebut diatas bermakna bahwa UUHT telah mengatur tentang pembuatan buku tanah Hak Tanggungan yang tidak boleh berlarut-larut, karena akan dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dan mengurangi jaminan kepastian hukum. Oleh karena itu ditetapkanlah satu tanggal yang pasti, yaitu hari ketujuh dihitung dari hari dipenuhinya persyaratan berupa APHT dan warkah lainnya secara lengkap sebagai tanggal buku tanah Hak Tanggungan yang kemudian akan disalinkan

---

<sup>161</sup> *Ibid.*

pencatatan tanggal tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang menjadi jaminan Hak Tanggungan tersebut.<sup>162</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal tersebut diatas, dapat diketahui bahwa jangka waktu penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan yang cepat merupakan amanat yang diperintahkan oleh UUHT yang harus dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan sebagai instansi vertikal ATR/BPN yang bertanggung jawab langsung kepada Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah BPN bukan perintah dari peraturan menteri yang mengatur tentang layanan Hak Tanggungan elektronik.

Selanjutnya pada hari Kamis, tanggal 2 April 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Bapak Eri. PPAT ini memberikan pendapat bahwa transformasi dari pendaftaran Hak Tanggungan yang berbasis elektronik yang memanfaatkan perkembangan teknologi informasi dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* ini merupakan suatu bentuk pelayanan yang lumayan bagus dalam pelaksanaannya.<sup>163</sup>

Yang dimaksud dengan Teknologi Informasi menurut ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, yaitu :

“Suatu teknik untuk mengumpulkan, menyiapkan, menyimpan, memproses, mengumumkan, menganalisis, dan/atau menyebarkan informasi”.

---

<sup>162</sup> Penjelasan Pasal 13 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

<sup>163</sup> Wawancara dengan PPAT daerah kerja Kota Pekanbaru.

Pendapat dari PPAT tersebut diatas memberikan gambaran bahwa transformasi Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* ini adalah suatu terobosan yang lumayan baik atau cukup baik yang diberikan oleh Kementerian ATR/BPN dalam pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik. Hal ini berarti bahwa transformasi atas Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik ini masih sangat memerlukan persiapan data pendukung yang jauh lebih baik lagi, baik dari segi jaringannya maupun dari segi ASN ATR/BPN yang bertugas menjalankan pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik, sehingga apa yang menjadi tujuan dan sasaran dari diterapkannya Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* ini dapat terwujud dengan baik dan dirasakan oleh semua lapisan masyarakat.

Sementara itu pada hari Senin, tanggal 6 April 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Ibu Yuni. Menurut pandangan PPAT tersebut, pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan melalui Sistem HT-*el* dirasakan rumit, karena tidak semua PPAT itu mempunyai kepintaran dan kemampuan yang sama dalam penggunaan dan pemanfaatan teknologi informasi, dan sistem yang diterapkan tidak dapat digunakan dengan mudah, sehingga PPAT memerlukan waktu untuk dapat memahami cara pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik tersebut. Selain itu, agar PPAT dapat masuk kedalam sistem dan melakukan registrasi pada Aplikasi

Mitra Kerja ATR/BPN, sistem seringkali salah membaca Password dan ID yang dimasukkan oleh PPAT.<sup>164</sup>

Pendapat dari PPAT tersebut diatas lebih menekankan pada kesiapan pengetahuan dan pemahaman tentang kemajuan informasi dan teknologi yang dikuasai oleh PPAT selaku pengguna terdaftar pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el*, karena tidak semua PPAT mempunyai kemampuan yang sama dan bahkan relatif sama dalam menguasai kemajuan teknologi dan informasi tersebut, sehingga membutuhkan waktu yang lama untuk PPAT mampu mengaplikasikan layanan elektronik melalui Sistem HT-*el* ini.

Selain dari menuntut tingkat pemahaman PPAT dalam penggunaan aplikasi, dituntut juga kesiapan penunjang aplikasi Sistem HT-*el* tersebut dari Kantor Pertanahan sebagai pihak pelaksana Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang ditunjuk oleh Kementerian ATR/BPN, yaitu berupa sistem jaringan (*server*) yang baik guna melancarkan proses pengaksesan data APHT berikut warkahnya yang dilakukan oleh PPAT, dan proses pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan oleh pihak Bank untuk menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik. Sistem jaringan yang baik tanpa adanya gangguan akan menghindari terjadinya kesalahan pembacaan data oleh sistem atas penginputan data yang telah dilakukan oleh PPAT dan pihak Bank melalui Sistem HT-*el*.

---

<sup>164</sup> *Ibid.*

Kesiapan lain yang dibutuhkan dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik ini adalah harus adanya ASN ATR/BPN yang berkualitas dan memahami tentang mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el*, karena pada prinsipnya Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik ini adalah suatu bentuk aturan yang mempermudah masyarakat bukan malah membuat masyarakat menjadi kesulitan dan sulit untuk memahami tentang penggunaan dan pemanfaatan sistem ini.

Pendapat dari PPAT ini diperkuat dengan teori Positivisme Sosiologis yang dikembangkan oleh Auguste Comte, yang memandang hukum atau aturan adalah sebagai bagian dari kehidupan masyarakat, sehingga hukum atau aturan tersebut haruslah bersifat terbuka bagi masyarakat dan keterbukaan mana harus ditelaah melalui metode ilmiah sosiologi (ilmu sosial tentang hukum untuk mengkaji peristiwa hukum yang terjadi dan berkembang dalam masyarakat).<sup>165</sup>

Pada hari Selasa, tanggal 7 April 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Bapak Yus. PPAT ini memberikan pandangan bahwa transformasi pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik ini merupakan suatu bentuk pelayanan yang sangat baik, sehingga perlu untuk didukung oleh semua pihak yang terkait dengan pelaksanaan pelayanan tersebut.<sup>166</sup>

---

<sup>165</sup> Abdul Hamid, *Teori Negara Hukum Modern*, Pustaka Setia, Bandung, 2016, hlm. 155

<sup>166</sup> Wawancara dengan PPAT daerah kerja Kota Pekanbaru.

Berdasarkan pendapat dari PPAT tersebut diatas, penulis menyimpulkan bahwa Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* ini adalah suatu bentuk pelayanan yang baik dan mudah yang diberikan oleh Kementerian ATR/BPN, sehingga diperlukan adanya dukungan dari semua unsur terkait yang berhubungan dengan Hak Tanggungan agar pelayanan ini menjadi lebih baik lagi serta tujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam meningkatkan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik ini dapat terwujud.

Selain dari dukungan dari unsur-unsur terkait, perlu juga untuk mempertimbangkan tentang kesiapan dari PPAT dan pihak Bank untuk menjalankan terobosan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang diterapkan oleh Kementerian ATR/BPN dengan cara sosialisasi yang baik dari pemerintah tentang implementasinya kepada PPAT dan pihak Bank agar kesulitan yang dialami oleh PPAT dan pihak Bank dapat terselesaikan. Dapat diartikan bahwa butuh kesiapan yang lebih matang lagi dalam implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* ini baik dari Kantor Pertanahan, PPAT maupun pihak Bank.

Selanjutnya pada hari Senin, tanggal 13 April 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Ibu Dina. Selanjutnya PPAT ini berpendapat sangat setuju dengan pelaksanaan Hak Tanggungan Terintegrasi Elektronik melalui Sistem HT-*el* ini, karena dengan adanya Sistem HT-*el* ini akan mempermudah pekerjaan PPAT yang telah menerima proses pengikatan

kredit yang akan dilakukan pemasangan Hak Tanggungan secara elektronik tersebut.<sup>167</sup>

Dalam bahasa sehari-hari, kata pengikatan kredit sering diartikan sebagai suatu perjanjian pembiayaan antara pihak Bank sebagai Kreditur dengan Debitur sebagai nasabah dalam suatu ikatan untuk memperoleh barang dengan membayar cicilan atau angsuran dikemudian harinya, atau cara untuk memperoleh pinjaman uang yang pembayarannya dilakukan dikemudian hari dengan besaran cicilan atau angsuran sesuai dengan yang diperjanjikan. Artinya kredit atau pembiayaan dapat berbentuk barang ataupun berbentuk uang, dengan sistem pembayaran yang dilakukan dengan menggunakan metode angsuran atau cicilan tertentu.<sup>168</sup>

Dari pengertian yuridis kredit atau pembiayaan yang disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, dapat diketahui bahwa pemberian kredit atau pembiayaan oleh pihak Bank didasarkan kepada kesepakatan atau perjanjian pinjam meminjam (uang) yang dilakukan antara pihak Bank selaku kreditur dengan nasabah selaku debitur peminjam dana. Pada umumnya dalam perjanjian pinjam meminjam tersebut lebih menekankan kepada kewajiban debitur untuk memenuhi kewajibannya melunasi atau mengembalikan pinjaman dana tersebut dengan cara mengangsur atau mencicil utang pokoknya, ditambah dengan bunga, imbalan atau bagi hasil keuntungannya sesuai dengan waku yang ditentukan.

---

<sup>167</sup> *Ibid.*

<sup>168</sup> Djoni S. Gazali, Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm. 263.

Sementara itu, kedudukan kreditur dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik adalah sebagai pihak yang berpiutang dalam satu hubungan hukum utang piutang tertentu sekaligus sebagai pengguna terdaftar layanan Hak Tanggungan secara elektronik.

Pada hari Jum'at, tanggal 17 April 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Ibu Riri. PPAT tersebut memberikan pandangan bahwa Sistem Hak Tanggungan Secara Elektronik ini cukup bagus, karena mengingat mempercepat waktu proses pemasangan Hak Tanggungan menjadi 1 (satu) minggu.<sup>169</sup>

Pada prinsipnya proses pembebanan Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatkannya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan Hak Tanggungan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan tersebut. Pencatatan buku tanah Hak Tanggungan tersebut dilakukan oleh Kantor Pertanahan pada tanggal hari ke 7 (tujuh) setelah APHT dan warkahnya yang disampaikan oleh PPAT dinyatakan lengkap, dan apabila hari ke 7 (tujuh) tersebut jatuh pada hari libur maka buku tanah Hak Tanggungan diberi tanggal hari kerja berikutnya.<sup>170</sup>

Penjelasan dari Pasal tersebut diatas bermakna bahwa perintah untuk menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari terhitung sejak APHT dan warkahnya yang disampaikan oleh PPAT pada

---

<sup>169</sup> Wawancara dengan PPAT daerah kerja Kota Pekanbaru.

<sup>170</sup> Penjelasan Pasal 13 ayat (3) dan ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Kantor Pertanahan dinyatakan lengkap dan memenuhi persyaratan untuk dilakukan pemasangan Hak Tanggungan sebenarnya telah diatur dan diperintahkan oleh UUHT, sehingga dapat dikatakan bahwa jangka waktu 7 (tujuh) hari penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang ditetapkan dalam Permen ATR/KBPN No. 9 Tahun 2019 sekarang diatur dengan Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020 merupakan amanat dari dan perintah dari UUHT, jadi bukanlah sebagai suatu terobosan yang diberikan oleh Kementerian ATR/BPN dalam layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Yang dikatakan terobosan dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* ini adalah cara penyampaian dan pendaftaran Hak Tanggungan yang dari konvensional atau manual menjadi digital dengan memanfaatkan perkembangan teknologi informasi yang berbasis jaringan. Terobosan lainnya yaitu penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik yang dapat dilakukan oleh Kreditur melalui Sistem Elektronik yang sebelumnya diterbitkan secara manual oleh Kantor Pertanahan, selain itu dapat memangkas birokrasi yang berbelit dan rumit dengan jangka waktu yang panjang pada saat Hak Tanggungan tersebut didaftarkan secara manual pada Kantor Pertanahan.

Bertolak pada pendapat dan pandangan dari PPAT-PPAT tersebut diatas, penulis menganalisa bahwa sebagian besar PPAT memberikan apresiasi yang positif atas transformasi pendaftaran Hak Tanggungan

Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* ini, karena PPAT merasakan dengan adanya transformasi layanan pertanahan elektronik ini dapat mempermudah dan membantu kerja PPAT dalam melaksanakan sebagian pendaftaran.

Pasal 19 UUPA telah mengamanatkan kepada Badan Pertanahan Nasional perihal kemudahan yang harus diberikan kepada masyarakat dalam pendaftaran tanah. Pasal ini menjelaskan bahwa pendaftaran tanah akan diselenggarakan dengan cara yang sederhana dan mudah dimengerti serta dijalankan oleh rakyat yang bersangkutan.<sup>171</sup>

Pendaftaran tanah akan diselenggarakan dengan mengingat pada kepentingan serta keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi dan kemungkinan-kemungkinan dalam bidang personil dan peralatannya. Hal ini sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah yaitu akan memberikan kepastian hukum, oleh karena itu pendaftaran tanah tersebut diwajibkan bagi para pemegang hak yang bersangkutan. Jika tidak diwajibkan, maka diadakannya pendaftaran tanah yang terang dan akan memerlukan banyak tenaga, alat dan biaya, hal itu tidak akan ada artinya sama sekali.<sup>172</sup>

Selain dari PPAT dan pihak Bank, penulis juga meminta pendapat kepada Penerima Kuasa sebagai kuasa dari pemegang Hak Tanggungan yang melaksanakan pendaftaran Hak Tanggungan secara manual pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, terkait dengan adanya Pelayanan Hak

---

<sup>171</sup> Penjelasan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 196 Tentang Hak Tanggungan.

<sup>172</sup> Penjelasan Umum IV Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Tanggungjawab Terintegrasi Secara Elektronik ini, dengan pertanyaan yang penulis ajukan, yaitu :

Bagaimana pendapat Penerima Kuasa atas adanya layanan pertanahan di Kementerian ATR/BPN berupa pelaksanaan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik ?

Pada hari Senin, tanggal 9 Maret 2020, penulis melakukan wawancara dengan Ibu Febrika. Dalam jawabannya Penerima Kuasa ini menjelaskan bahwa Sistem HT-*el* ini merupakan kebijakan yang cukup baik, mengingat dengan Hak Tanggungan secara manual membutuhkan waktu yang cukup lama hingga proses selesai.<sup>173</sup>

Salah satu tujuan diterapkannya Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* oleh Kementerian ATR/BPN adalah untuk memberikan ketetapan waktu, sehingga waktu pendaftaran Hak Tanggungan tersebut menjadi lebih efektif dan efisien.<sup>174</sup>

Efektif yang dimaksud oleh Penerima Kuasa adalah dalam pemanfaatan waktu, karena dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik ini penyampaian APHT dan warkahnya disampaikan oleh PPAT dalam bentuk dokumen elektronik dengan menggunakan Sistem Elektronik sehingga PPAT/Penerima Kuasa tidak perlu lagi harus datang ke Kantor Pertanahan untuk melakukan pendaftaran Hak Tanggungan.

Efisien dalam pengerjaannya, karena dengan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, PPAT tidak perlu harus menunggu lama konfirmasi ulang dari petugas pelayanan ATR/BPN atas

---

<sup>173</sup> Wawancara dengan Penerima Kuasa.

<sup>174</sup> Konsideran huruf a Peraturan Menteri Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan secara manual, karena konfirmasi pada layanan Hak Tanggungan secara elektronik akan langsung direspon oleh sistem pada saat pengaksesan dan pendaftaran Hak Tanggungan.

Pada hari Senin, tanggal 9 Maret 2020, penulis juga melakukan wawancara dengan Ibu Titin. Dalam pendapatnya Penerima Kuasa ini mengatakan bahwa pendaftaran Hak Tanggungan melalui Sistem HT-*el* adalah suatu layanan yang bagus, akan tetapi belum terintegrasinya secara keseluruhan.<sup>175</sup>

Berdasarkan pendapat dari Penerima Kuasa tersebut diatas, penulis berasumsi bahwa pendaftaran Hak Tanggungan dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* ini masih belum terlaksana secara keseluruhannya, karena Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik hanya memberlakukan sertipikat yang tercatat atas nama debitur yang sekaligus bertindak sebagai pemegang objek Hak Tanggungan atau pemegang hak atas tanah, sehingga terjadi pembatasan terhadap pemberi Hak Tanggungan atau pembatasan terhadap debitur. Sedangkan pembebanan Hak Tanggungan untuk debitur yang bukan sebagai pemegang hak atas tanah tidak dapat didaftarkan melalui Sistem HT-*el*, akan tetapi dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan secara manual dengan langsung datang ke Kantor Pertanahan.

---

<sup>175</sup> Wawancara dengan Penerima Kuasa.

Disisi lain, Pasal 8 UUHT menjelaskan bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan sebagai debitur atau orang perorangan sebagai penjamin utang debitur atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan.

Selanjutnya pada hari Jum'at, tanggal 20 Maret 2020, penulis melakukan wawancara dengan Ibu Weli. Penerima Kuasa ini berpendapat bahwa layanan Hak Tanggungan secara Elektronik merupakan suatu bentuk kemudahan yang sangat memberikan kemudahan dan kecepatan waktu.<sup>176</sup>

Pendapat dari Penerima Kuasa tersebut diatas memberikan gambaran bahwa layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik ini adalah suatu bentuk layanan yang sangat membantu dan mempermudah dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan, karena proses dan kerja dari Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-el ini jauh lebih cepat, efisien, efektif dan sehingga tidak lagi membutuhkan waktu yang lama dalam penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan.

Sesungguhnya mengenai proses dan cara kerja serta waktu pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan telah diatur sedemikian jelas dalam UUHT. Ketetapan dalam UUHT adalah suatu bentuk ketetapan yang sangat memperhatikan kepentingan dari para pihak yang terkait dengan Hak Tanggungan tersebut. UUHT memerintahkan untuk tidak mengabaikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan,

---

<sup>176</sup> *Ibid.*

kesederhanaan administrasi pendaftaran Hak Tanggungan selain dalam hal peralihan dan hapusnya piutang yang dijamin, dan mengatur tentang tatacara pencatatan Hak Tanggungan, pencatatan peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan.<sup>177</sup>

Pada hari Selasa, tanggal 7 April 2020, penulis melakukan wawancara dengan Ibu Yuni. Penerima Kuasa ini memberikan pendapat bahwa pendaftaran Hak Tanggungan melalui Sistem HT-*el* adalah layanan yang sangat baik, karena bisa memangkas birokrasi yang rumit dan berbelit serta dapat mempersingkat waktu penyelesaian penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan.<sup>178</sup>

Pada dasarnya tujuan diterapkannya Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* ini adalah untuk menghemat dan mempersingkat waktu pengurusan yang lama dan tidak efisien. Selain itu dapat memangkas birokrasi yang panjang dalam penyelesaian pendaftaran Hak Tanggungan sehingga proses penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan menjadi lebih cepat tidak seperti pada saat pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan secara manual oleh Penerima Kuasa.

Memangkas birokrasi yang panjang dan rumit adalah maksud dari memberikan kemudahan dan keterjangkauan dalam rangka pelayanan publik yang terdapat pada Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, karena dalam praktiknya selama ini pendaftaran Hak Tanggungan

---

<sup>177</sup> Penjelasan Umum angka 8 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

<sup>178</sup> Wawancara dengan Penerima Kuasa.

yang dilakukan secara manual tidak dapat memberikan kepastian hukum terhadap jangka waktu dalam penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan sebagai hasil layanan pendaftaran Hak Tanggungan secara manual kepada PPAT/Penerima Kuasa.

Ciri-ciri dari dibentuknya UUHT sebagai lembaga hak jaminan yang kuat yang ditetapkan oleh UUPA, yaitu :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegang Hak Tanggungan;
- b. Selalu mengikuti objek yang dijaminan dalam tangan siapa pun objek jaminan itu berada;
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan terhadap Hak Tanggungan;
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.<sup>179</sup>

Memperhatikan hal-hal tersebut diatas, jelas bahwa kepastian hukum merupakan salah satu tujuan yang ingin dicapai dan dilaksanakan oleh UUHT. Jadi kepastian hukum yang diterapkan oleh UUHT merupakan kepastian hukum yang menjadi tujuan dari Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el*.

Pada hari Selasa, tanggal 7 April 2020, penulis juga melakukan wawancara dengan Ibu Putry. Penerima Kuasa tersebut memberikan

---

<sup>179</sup> Penjelasan Umum angka 3 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

pandangan bahwa Hak Tanggungan secara elektronik lebih bagus karena bisa mengurangi sedikit hambatan dan pekerjaannya lebih cepat selesai.<sup>180</sup>

Berdasarkan pendapat dari Penerima Kuasa tersebut diatas, penulis berpendapat bahwa layanan pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* ini merupakan suatu terobosan yang dapat memangkas birokrasi yang sangat panjang dan rumit pada saat Penerima Kuasa melakukan pendaftaran Hak Tanggungan secara manual, sehingga pendaftaran Hak Tanggungan melalui Sistem HT-*el* jauh lebih cepat terselesaikan tanpa ada birokrasi yang berbelit seperti yang Penerima Kuasa alami sebelumnya.

Salah satu tujuan dibentuknya UUHT tersebut diatas adalah mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Artinya UUHT memberi ruang gerak bagi masyarakat untuk mendapatkan kepastian hukum dalam melaksanakan pendaftaran Hak Tanggungan atas sertifikat hak atas tanah yang dikuasainya serta kepastian hukum dalam pelaksanaan eksekusi terhadap objek jaminan apabila debitur cidera janji, karena UUHT pada prinsipnya memberikan kemudahan dan tidak membuat masyarakat menjadi bingung dalam melakukan pendaftaran tanah.

Seharusnya pada saat dilakukannya pendaftaran Hak Tanggungan secara manual, apa yang menjadi ciri-ciri UUHT tersebut diatas harus diperhatikan dan diterapkan oleh Kantor Pertanahan, karena perintah ini

---

<sup>180</sup> Wawancara dengan Penerima Kuasa.

sudah ada sebelum Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Selain itu, Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik ini mengatur hal yang khusus mengenai pemberi Hak Tanggungan haruslah debitur itu sendiri. Pasal 9 ayat (5) Permen ATR/KBPN No. 9 Tahun 2019, mengatur bahwa persyaratan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik berupa Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus atas nama debitur.

Dengan adanya persyaratan khusus yang ditetapkan dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el*, maka hanya objek Hak Tanggungan yang tercatat atas nama debitur saja yang bisa dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan melalui Sistem HT-*el*, sedangkan untuk objek Hak Tanggungan yang tidak tercatat atas nama debitur atau tercatat atas nama pihak lain tidak dapat dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan melalui Sistem HT-*el*. Sehingga hal ini menimbulkan pandangan bahwa terdapatnya pembatasan terhadap pemberi jaminan dalam pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan terintegrasi elektronik melalui Sistem HT-*el*.

Mengenai persyaratan khusus mengenai pemberi Hak Tanggungan haruslah debitur itu sendiri yang ditetapkan dalam Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el*, maka penulis mencoba untuk meminta pendapat dari Pihak Bank dengan pertanyaan, yaitu :

Apakah pengguna terdaftar layanan merasakan adanya pembatasan terhadap pemberi jaminan dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* ?

Pada hari Kamis, tanggal 30 Januari 2020, penulis melakukan wawancara dengan Bank Perkreditan Rakyat yang dalam hal ini diwakili oleh Administrasi Bank. Pihak Bank ini memberikan pendapat bahwa terdapatnya pembatasan sebagai akibat ditetapkannya syarat khusus dalam pendaftaran Hak Tanggungan melalui Sistem HT-*el*, dan dengan diberlakukannya peraturan bahwa debitur dan pemilik agunan haruslah orang yang sama tentunya akan membatasi pihak Perbankan dalam menyalurkan kredit. Apalagi kalau untuk debitur dan pemilik agunan orang yang sama untuk pendaftaran Hak Tanggungan secara manual tidak bisa dilakukan lagi. Dan hal ini juga mempersempit peluang masyarakat untuk memperoleh pembiayaan karena belum mempunyai aset dan baru merintis usaha.<sup>181</sup>

Berpedoman pada pandangan tersebut diatas, penulis berpendapat bahwa dengan diberlakukannya persyaratan khusus tersebut diatas dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*e* akan mempersempit ruang gerak Bank ini dalam penyaluran kredit kepada Debitur, karena pada hakikatnya tidak semua debitur tersebut mempunyai aset dan jaminan yang tercatat atas nama debitur. Sementara fungsi dari Bank Perkreditan Rakyat adalah penyaluran kredit modal usaha kepada debitur sebagai pengusaha kecil.

Bank Perkreditan Rakyat adalah suatu Bank yang menjalankan usaha dalam menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk giro, deposito dan

---

<sup>181</sup> Wawancara dengan Pihak Bank.

tabungan. Pemberian kreditnya terutama diperuntukkan bagi pengusaha kecil.<sup>182</sup>

Selain itu, pendapat tersebut diatas juga diperkuat dengan ketentuan dari Pasal 13 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, bahwa kegiatan usaha Bank Perkreditan Rakyat konvensional meliputi :

1. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa deposito berjangka, tabungan, atau dalam bentuk simpanan lain yang dipersamakan dengan itu, yang berfungsi untuk menampung kemungkinan adanya bentuk penghimpunan dana dari masyarakat, tetapi bukan giro atau simpanan lain yang dapat ditarik dengan cek.
2. Memberikan atau menyalurkan kredit.
3. Menempatkan dananya dalam bentuk Sertipikat Bank Indonesia (SBI), deposito, sertipikat deposito, dan/atau tabungan pada bank lain.<sup>183</sup>

Selanjutnya pada hari, Jum'at, tanggal 31 Januari 2020, penulis melakukan wawancara dengan FAH pada Bank BUMN Syariah Kantor Cabang Pekanbaru. Pihak Bank memberikan jawaban tidak terdapatnya pembatasan terhadap pemberi jaminan Hak Tanggungan dalam pemberian kredit pada Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el*.<sup>184</sup>

Pada prinsipnya, pemberian kredit atau penyaluran pembiayaan yang diberikan secara syariah oleh Bank mengandung resiko yang lumayan besar,

---

<sup>182</sup> Djoni S. Gazali, Rachmadi Usman, *Op. Cit*, hlm. 52.

<sup>183</sup> Djoni S. Gazali, Rachmadi Usman, *Ibid*, hlm. 165.

<sup>184</sup> Wawancara dengan Pihak Bank.

sehingga dalam pelaksanaannya Bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat, yang bertujuan untuk mencegah, mengurangi dan menetralkan terjadinya resiko tersebut, sehingga dalam pemberian jaminan kredit, perbankan diharuskan untuk melaksanakan prinsip *prudential banking* atau prinsip-prinsip kehati-hatian bagi Bank.<sup>185</sup>

Prinsip kehati-hatian merupakan prinsip yang sangat penting dalam pengelolaan perbankan. Kehati-hatian khususnya dalam penyaluran kredit atau pembiayaan menjadi keniscayaan agar Bank Syariah dalam mengelola dana masyarakat dapat berhasil dengan optimal dan mampu memberikan manfaat bagi nasabah yang menginvestasikan dananya pada Bank Syariah. Hal ini tentunya akan dapat menaikkan tingkat kepercayaan masyarakat terhadap Bank Syariah, mengingat Bank sebagai pemegang amanat menyimpan dana dan menjalankan usaha terutama dengan dana masyarakat.<sup>186</sup>

Selanjutnya pada hari Jum'at, tanggal 7 Februari 2020, penulis melakukan wawancara dengan Financing Document Staff pada Bank BUMN Syariah Kantor Cabang Pekanbaru. Financing Document Staff tersebut berpendapat bahwa tidak adanya pembatasan pemberi jaminan dalam hal ini.<sup>187</sup>

Bank Syariah dalam memberikan kredit harus lebih memperhatikan objek jaminan yang dijadikan jaminan dalam pemberian kredit atau pembiayaan yang dilakukan berdasarkan prinsip syariah. Hal ini bermakna

<sup>185</sup> Djoni S. Gazali, Rachmadi Usman, *Ibid*, hlm. 269.

<sup>186</sup> Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah*, Rajawali Pers, Depok, 2019, hlm. 29.

<sup>187</sup> Wawancara dengan Pihak Bank.

bahwa adanya keyakinan dan kepercayaan dari Bank atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan apa yang diperjanjikan. Dengan adanya keyakinan tersebut, Bank berharap agar kredit atau pembiayaan yang diberikan kepada debitur tidak menjadi kredit bermasalah atau bahkan menjadi kredit macet.<sup>188</sup>

Sebelum Bank memberikan kredit atau menyalurkan pembiayaan, Bank harus mempunyai keyakinan berdasarkan analisa yang mendalam atas objek jaminan yang diberikan oleh debitur kepada Bank serta itikad baik dari debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan tersebut kepada Bank berdasarkan prinsip syariah.

Itikad baik berkaitan dengan kemampuan dari debitur untuk membayar kembali penggunaan dana yang disalurkan oleh Bank Syariah kepada debitur. Kemampuan debitur tersebut berkaitan dengan keadaan objek jaminan yang dibebani dengan Hak Tanggungan guna pelunasan utang debitur kepada Bank Syariah, sehingga Bank Syariah dapat menumbuhkan kepercayaannya bahwa debitur tersebut akan beritikad baik dan tidak akan menyulitkan Bank Syariah dikemudian hari.<sup>189</sup>

Kemudian pada hari Senin, tanggal 23 Maret 2020 penulis melakukan wawancara dengan 2 (dua) orang Asisten Administrasi Kredit pada Bank BUMN Konvensional Kantor Cabang Pekanbaru. Pihak Bank tersebut memberikan jawaban, yaitu satu pihak berpendapat sampai dengan saat ini tidak merasakan adanya pembatasan pemberi jaminan, dan pada pihak

---

<sup>188</sup> Djoni S. Gazali, Rachmadi Usman, *Ibid*, hlm. 270.

<sup>189</sup> Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan ; Edisi Revisi*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 134.

lainnya berpendapat adanya pembatasan dalam pemberi jaminan, pembatasan kebijakan sekarang hanya memberlakukan pemberi jaminan harus sama dengan debitur, untuk yang berbeda antara nama jaminan dengan debitur tidak dapat diproses melalui HT-*el*.<sup>190</sup>

Objek jaminan yang dijadikan sebagai jaminan hutang kredit pada hakikatnya berfungsi untuk menjamin kepastian akan pelunasan utang apabila debitur cidera janji atau dinyatakan pailit. Dengan adanya objek jaminan dalam pemberian kredit tersebut, maka akan memberikan jaminan perlindungan, baik bagi keamanan dan kepastian hukum kreditur bahwa kreditnya akan tetap kembali walaupun debiturnya wanprestasi, yakni dengan cara mengeksekusi objek jaminan kredit bank bersangkutan. Dengan demikian, objek jaminan yang dijadikan sebagai jaminan dalam pemberian kredit menjadi sarana yang ampuh untuk mengamankan pemberian dan pengembalian kredit.<sup>191</sup>

Mengenai objek Hak Tanggungan yang tidak tercatat atas nama debitur atau tercatat atas nama pihak ketiga atau pihak lain yang digunakan sebagai jaminan pelunasan utang debitur kepada kreditur, atau debitur bukanlah sebagai pemilik atas sertipikat hak atas tanah yang akan dibebani Hak Tanggungan, maka dalam hal ini penulis mencoba untuk meminta pendapat serta pandangan dari PPAT dengan pertanyaan yang penulis ajukan, yaitu :

---

<sup>190</sup> Wawancara dengan Pihak Bank.

<sup>191</sup> Djoni S. Gazali, Rachmadi Usman, *Op. Cit*, hlm. 271.

Bagaimana pandangan Ibu/Bapak tentang pemberi Hak Tanggungan yang bukan sebagai debitur atau pihak lain yang menjaminkan pelunasan hutang debitur, walaupun pihak pemberi Hak Tanggungan tidak mempunyai hubungan darah dengan debitur ?

Pada hari Kamis, tanggal 19 Maret 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Ibu Sri. PPAT ini memberikan jawaban boleh saja dilakukan pembebanan Hak Tanggungan atas sertipikat hak atas tanah yang tercatat atas nama pihak ketiga sebagai jaminan pelunasan utang debitur, karena menurut UUHT pemberi Hak Tanggungan adalah pemegang sertipikat yang berwenang penuh untuk melakukan pemberian Hak Tanggungan atas sertipikat hak atas tanah yang dimilikinya tersebut.<sup>192</sup>

Menurut ketentuan Pasal 8 ayat (1) UUHT, yang menjelaskan bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan, atau subjek hukum yang berhak untuk melakukan pembebanan Hak Tanggungan atas sertipikat hak atas tanah yang tercatat atas namanya.

Pasal 8 ayat (1) UUHT ini memberikan makna bahwa pemberi Hak Tanggungan tersebut bisa saja debitur itu sendiri, pihak lain (pihak ketiga sebagai penjamin pelunasan utang debitur) serta bisa juga debitur tersebut bersamaan dengan pihak lain, dan tidak merupakan suatu bentuk keharusan

---

<sup>192</sup> Wawancara dengan PPAT daerah kerja Kota Pekanbaru.

jika pemberi Hak Tanggungan tersebut haruslah debitur (pihak yang berutang).<sup>193</sup>

Hal tersebut diatas bermakna bahwa diperbolehkan secara undang-undang untuk dilakukan pembebanan Hak Tanggungan atas sertipikat hak atas tanah yang tercatat atas nama pihak ketiga guna dijadikan sebagai jaminan pelunasan utang debitur kepada kreditur, asalkan pihak ketiga tersebut merupakan orang yang berwenang penuh untuk melakukan pemberian Hak Tanggungan atas sertipikat hak atas tanah tersebut.

Selanjutnya pada hari, Senin, tanggal 30 Maret 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Bapak Budi. PPAT tersebut memberikan jawaban sebaiknya tidak dilakukan pemasangan Hak Tanggungan atas objek Hak Tanggungan yang tidak tercatat atas nama debitur karena apabila dilakukan pembebanan Hak Tanggungan bisa menimbulkan resiko yang sangat besar.<sup>194</sup>

Berdasarkan pendapat dari PPAT tersebut diatas, penulis berasumsi bahwa adanya suatu keraguan tersendiri apabila objek Hak Tanggungan yang dijadikan sebagai jaminan pelunasan utang debitur tercatat atas nama pihak ketiga atau orang lain, karena hal ini bisa saja memicu timbulnya permasalahan dikemudian hari apabila debitur cidera janji atau dinyatakan wanprestasi.

---

<sup>193</sup> Irwansyah Lubis, Anhar Syhanel, Muhammad Zuhrdi, *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Panduan Praktis dan Mudah Taat Hukum)*, MitraWacana Media, Jakarta, 2018, hlm. 69.

<sup>194</sup> Wawancara dengan PPAT daerah kerja Kota Pekanbaru.

Lazimnya, pemberian kredit kepada debitur selalu dilakukan pengikatan dengan akad kredit yang dibuat oleh kreditur dengan debitur yang sekaligus bertindak sebagai pemegang hak atas tanah atau antara kreditur dengan pemegang hak atas tanah yang menjadi penjamin pelunasan utang debitur kepada kreditur. Hal tersebut dilakukan dalam rangka melindungi kepentingan kreditur apabila debitur cidera janji atau wanprestasi dalam memenuhi kewajiban-kewajiban debitur yang tercantum dalam akad kredit tersebut, sehingga debitur ataupun pihak ketiga sebagai penjamin mengerti dan memahami tentang kedudukan mereka sebagai debitur ataupun sebagai penjamin jika resiko tersebut muncul di kemudian hari.<sup>195</sup>

Perjanjian kredit yang dibuat secara sah akan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, sehingga perjanjian kredit tersebut tidak dapat ditarik kembali, melainkan dengan kesepakatan dari kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk menarik kembali perjanjian tersebut, atau tidak menjadi alasan bagi para pihak untuk menyangkal semua klausul yang tertuang dalam perjanjian kredit tersebut apabila debitur cidera janji atau wanprestasi.

Selain itu kepentingan kreditur terhadap objek jaminan juga dilindungi oleh Pasal 7 UUHT, yang menjelaskan bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti objek Hak Tanggungannya dalam tangan siapapun objek Hak Tanggungan tersebut berada. Sifat ini merupakan salah satu jaminan bagi

---

<sup>195</sup> Djoni S. Gazali, Racmadi Usman, *Op. Cit*, hal. 337.

kepentingan pemegang Hak Tanggungan, walaupun objek Hak Tanggungan tersebut telah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, akan tetapi kreditor tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi apabila debitur cidera janji.<sup>196</sup>

Pada hari Senin, tanggal 30 Maret 2020, penulis juga melakukan wawancara dengan PPAT Bapak Teguh. PPAT ini memberikan pendapat bahwa tidak disarankan untuk melakukan pembebanan Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Atas Tanah yang tercatat atas nama Pihak Ketiga sebagai jaminan pelunasan hutang debitur, karena ini akan menimbulkan resiko yang besar apabila debitur dinyatakan wanprestasi dalam kewajibannya.<sup>197</sup>

Menyikapi permasalahan debitur yang cidera janji atau wanprestasi dengan objek Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan adalah milik pihak ketiga atau pihak lain, Pasal 1831 KUHPerdara mengatur tentang hal tersebut diatas, yang menjelaskan bahwa pemberi Hak Tanggungan sebagai penanggung utang debitur tidaklah diwajibkan untuk membayar kepada pemegang Hak Tanggungan, selain jika debitur lalai, maka benda-benda debitur haruslah terlebih dahulu disita dan dijual untuk melunasi utangnya kepada kreditor. Apabila harta debitur tidak mencukupi hutang debitur, maka baru selanjutnya jaminan yang diberikan oleh Pihak Ketiga tersebut dilakukan penyitaan guna pelunasan utang debitur yang telah Pihak Ketiga jaminkan sebelumnya.<sup>198</sup>

---

<sup>196</sup> Penjelasan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

<sup>197</sup> Wawancara dengan PPAT daerah kerja Kota Pekanbaru.

<sup>198</sup> Penjelasan Pasal 1831 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Menurut KUH Perdata, suatu perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik, sedangkan itikad baik itu tidak saja bekerja setelah perjanjian tersebut dibuat, tetapi juga telah mulai bekerja sewaktu pihak-pihak akan memasuki atau menghendaki untuk memasuki perjanjian yang bersangkutan, sehingga pembuatan perjanjian tersebut harus dilandasi dengan prinsip kemitraan antara para pihak.

Selanjutnya pada hari Selasa, tanggal 31 Maret 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Bapak Imam. PPAT ini memberikan pandangan tidak menyarankan untuk dilakukan pembebanan Hak Tanggungan atas objek Hak Tanggungan yang tidak tercatat atas nama debitur, karena resiko dan akibat hukumnya lebih besar apabila debitur tidak melunasi pembayaran hutangnya kepada kreditur.<sup>199</sup>

Lebih jauh Pasal 1831 KUHPerdata menjelaskan bahwa tanggungjawab dari pemberi Hak Tanggungan sebagai penanggung utang debitur adalah suatu bentuk cadangan dalam hal harta benda debitur tidak mencukupi untuk melunasi utangnya kepada kreditur, atau dalam hal debitur itu sama sekali tidak mempunyai harta benda yang dapat disita. Apabila hasil penjualan lelang atas harta benda debitur tidak mencukupi untuk melunasi utang debitur kepada kreditur, barulah tiba gilirannya untuk menyita objek Hak Tanggungan yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang debitur. Tegasnya, apabila pemberi Hak Tanggungan dituntut untuk membayar utang debitur yang ditanggung oleh

---

<sup>199</sup> Wawancara dengan PPAT daerah kerja Kota Pekanbaru.

pemberi Hak Tanggungan, maka pemberi Hak Tanggungan berhak untuk menuntut supaya dilakukan lelang sita terlebih dahulu terhadap kekayaan debitur.<sup>200</sup>

Selanjutnya pada hari Kamis, tanggal 2 April 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Bapak Eri. PPAT ini memberikan pendapat bahwa dengan pandangnya sah-sah saja atau diperbolehkan untuk dilakukannya pemasangan Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Atas Tanah atau objek Hak Tanggungan yang tercatat atas nama Pihak Ketiga sebagai jaminan pelunasan utang debitur kepada kreditur, dengan ketentuan bahwa pada saat penandatanganan akta SKMHT atau APHT, PPAT menjelaskan tentang kedudukan hukum dari Pihak Ketiga dalam pemberian Hak Tanggungan tersebut.<sup>201</sup>

Penyerahan jaminan oleh debitur atau oleh pemegang hak atas tanah kepada kreditur sebagai pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT. PPAT berkewajiban untuk membacakan dan menjelaskan isi dari APHT tersebut kepada para pihak perihal kedudukan hukum serta hak dan kewajiban dari para pihak. Pasal 11 ayat (2) UUHT menyatakan bahwa dalam APHT dapat dicantumkan janji-janji, salah satu janjinya yaitu pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri atas objek Hak Tanggungan yang menjadi pelunasan utang debitur apabila debitur cidera janji. Janji-janji yang dicantumkan dalam APHT sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh

---

<sup>200</sup> R. Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hlm. 25.

<sup>201</sup> Wawancara dengan PPAT daerah kerja Kota Pekanbaru.

terhadap sahnya APHT. Para pihak diberi kebebasan untuk mencantumkan sebagian atau seluruh janji dalam APHT tersebut atau manambah janji lain asalkan tidak bertentangan dengan yang ditentukan oleh UUHT. Dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam APHT yang kemudian dilakukan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan, maka janji-janji tersebut mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.<sup>202</sup>

Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik orang perorangan atau badan hukum lain daripada pemegang hak atas tanah atau objek Hak Tanggungan, maka pemberi Hak Tanggungan tersebut adalah pemegang hak atas tanah bersama-sama dengan pemilik benda tersebut.<sup>203</sup> Artinya pemberian Hak Tanggungan dapat diberikan oleh pihak ketiga atau pihak lain yang mempunyai hak dan kewenangan untuk membebankan Hak Tanggungan atas tanah hak milik kepunyaannya guna pelunasan utang debitur.

Sementara itu pada hari, Senin, tanggal 6 April 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Ibu Yuni. PPAT tersebut berpendapat bahwa sah-sah saja untuk dilakukan pembebanan Hak Tanggungan atas sertipikat hak atas tanah atau objek Hak Tanggungan yang tercatat atas nama Pihak Ketiga sebagai jaminan pelunasan utang debitur kepada kreditur, asalkan pemberian Hak Tanggungan tersebut dilakukan dengan menggunakan akta Notaris/akta PPAT. Akan tetapi mengapa Kementerian ATR/BPN tidak menerapkan pendaftaran Hak Tanggungan atas sertipikat hak atas tanah atau

---

<sup>202</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 427.

<sup>203</sup> Penjelasan Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

objek Hak Tanggungan yang tercatat atas nama Pihak Ketiga tersebut tersebut dengan menggunakan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* untuk.<sup>204</sup>

Jawaban dari PPAT tersebut juga diperkuat dengan ketentuan Pasal 8 ayat (1) UUHT, yang menjelaskan Hak Tanggungan adalah subjek hukum yang berhak atas objek Hak Tanggungan atau pemegang hak atas tanah yang berwenang untuk memberikannya kepada kreditur sebagai jaminan guna pelunasan utang debitur. Pemberi Hak Tanggungan bisa pihak lain atau pihak ketiga sepanjang subjek hukum tersebut berwenang penuh untuk melakukan perbuatan hukum berupa pemberian Hak Tanggungan atas objek Hak Tanggungan.<sup>205</sup> Artinya UUHT memperbolehkan secara hukum pemberi Hak Tanggungan tersebut adalah pihak ketiga atau pihak lain yang menjaminkan sertipikat hak atas tanah miliknya guna pelunasan utang debitur apabila debitur cidera janji.

Sementara itu, pemberian Hak Tanggungan yang dituangkan dalam APHT merupakan akta otentik yang dibuat dihadapan PPAT yang bentuk dan format aktanya ditentukan oleh undang-undang, sehingga mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi para pihak yang terlibat di dalamnya dan dapat dijadikan sebagai dasar hukum pembuktian apabila debitur cidera janji.

Pada hari Selasa, tanggal 7 April 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Bapak Yus. PPAT ini memberikan pandangan bahwa tidak masalah, asalkan pemberi Hak Tanggungan mengetahui dan

---

<sup>204</sup> Wawancara dengan PPAT daerah kerja Kota Pekanbaru.

<sup>205</sup> Penjelasan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

memahami serta PPAT memberikan informasi yang jelas tentang kedudukan hukum sebagai pemberi Hak Tanggungan.<sup>206</sup>

Pihak ketiga atau pihak lain yang membebankan objek Hak Tanggungan yang tercatat atas namanya sebagai jaminan pelunasan utang debitur akan dituangkan oleh Notaris dalam suatu perjanjian yang disebut dengan perjanjian penanggungan utang. Perjanjian penanggungan utang ini diatur dalam Pasal 1820 KUHPdata, yang menjelaskan bahwa penanggungan adalah suatu perjanjian dimana pihak ketiga demi kepentingan debitur, mengikatkan dirinya untuk memenuhi perikatan debitur apabila debitur tidak memenuhi perikatannya. Sifat dari perjanjian penanggungan utang adalah bersifat *accessoir* (tambahan) dari perjanjian pokoknya (perjanjian kredit antara debitur dan kreditur).<sup>207</sup>

Apabila debitur cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan pertama berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil hasil penjualan tersebut guna pelunasan utang debitur. Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan

---

<sup>206</sup> Wawancara dengan PPAT daerah kerja Kota Pekanbaru.

<sup>207</sup> Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm. 90.

persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan berhak mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.<sup>208</sup>

Selanjutnya pada hari Senin, tanggal 13 April 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Ibu Dina. PPAT ini berpendapat hal ini lebih beresiko karena debitur nanti bisa lalai dari tanggung jawabnya untuk melunasi hutangnya pada pihak Bank.<sup>209</sup>

Hubungan hukum antara penanggung utang (pihak ketiga yang menjadi penanggung utang debitur) dengan debitur adalah erat kaitannya dengan telah dilakukannya pembayaran utang debitur oleh penanggung utang kepada kreditor. Oleh karenanya, penanggung utang dapat menuntut kepada debitur untuk membayar kewajibannya kepada kreditor atau apa yang telah dilakukan oleh penanggung utang kepada kreditor berkaitan dengan perjanjian kredit debitur, sehingga debitur tidak menjadi lalai dalam melaksanakan kewajibannya.<sup>210</sup>

Hak pemegang Hak Tanggungan atas objek Hak Tanggungan disebutkan dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT, yaitu apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 UUHT, atau titel eksekutorial yang terdapat pada Sertipikat Hak Tanggungan, dapat membuat objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk

---

<sup>208</sup> Penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

<sup>209</sup> Wawancara dengan PPAT daerah Kerja Kota Pekanbaru.

<sup>210</sup> Salim H.S, *Ibid*, hlm. 91

pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditur-kreditur lainnya.<sup>211</sup>

Pada hari Jum'at, tanggal 17 April 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Ibu Riri. PPAT ini memberikan pandangan bahwa sah-sah saja dilakukan pemberian Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Atas Tanah yang tercatat atas nama Pihak Ketiga sebagai jaminan pelunasan utang debitur, asalkan secara hukum PPAT menjelaskan kedudukan dari pemegang objek Hak Tanggungan sebagai penjamin pelunasan utang debitur dan Pihak Ketiga tersebut juga mengetahui tentang kedudukan hukumnya dalam pemberian Hak Tanggungan tersebut.<sup>212</sup>

Dalam perjanjian penanggungan utang, terdapat 3 (tiga) pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut, yaitu pihak kreditur, pihak debitur, dan pihak ketiga. Pada saat penandatanganan perjanjian penanggungan utang, Notaris akan menjelaskan kedudukan hukum dari masing-masing pihak tersebut diatas, terutama kedudukan hukum dari pihak ketiga sebagai orang yang akan menjadi penanggung utang debitur kepada kreditur, manakala debitur tidak memenuhi prestasinya kepada kreditur.

Sebagai akibat diterapkannya Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-el, membuat pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan menjadi 2 (dua) cara, yaitu pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik dan pendaftaran Hak Tanggungan secara manual.

---

<sup>211</sup> Sentosa Sembiring, *Op.Cit*, hlm. 215.

<sup>212</sup> Wawancara dengan PPAT daerah Kerja Kota Pekanbaru.

Dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* terdapat pemisahan antara perbuatan penyampaian APHT dan warkah dengan perbuatan pendaftaran Hak Tanggungan guna penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan pada Sistem HT-*el* sebagai hasil layanan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik. Penyampaian akta APHT dan warkahnya dilakukan oleh PPAT dalam bentuk dokumen elektronik, sedangkan pendaftaran Hak Tanggungan pada Sistem Hak Tanggungan Online dilakukan oleh kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan.

Berkaitan dengan hal-hal tersebut diatas, penulis mencoba meminta pandangan dari PPAT dengan mengajukan pertanyaan :

Apakah PPAT merasakan adanya pemisahan antara penyampaian APHT dengan pendaftaran Hak Tanggungan pada Sistem HT-*el*, yang mana sebelumnya 2 (dua) perbuatan hukum tersebut dilakukan sekaligus oleh PPAT, sebagai PPAT dalam menjalankan tugasnya dan sebagai pemohon yang mewakili pemegang Hak Tanggungan ?

Pada hari Kamis, tanggal 19 Maret 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Ibu Sri. PPAT ini memberikan jawaban bahwa adanya pemisahan, yang dulunya penyampaian APHT dan pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan sekaligus oleh PPAT sebagai kuasa dari pemegang Hak Tanggungan, sekarang dengan adanya Sistem HT-*el* ini penyampaian APHT dan warkahnya dilakukan oleh PPAT dalam bentuk dokumen elektronik dan pendaftaran Hak Tanggungan pada Sistem HT-*el* dilakukan oleh kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan.<sup>213</sup>

---

<sup>213</sup> *Ibid.*

Sebelum diterapkannya Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, dalam praktiknya selama ini PPAT melakukan penyampaian APHT dan warkah lainnya pada Kantor Pertanahan yang diikutsertakan dengan proses pendaftaran Hak Tanggungan secara manual dengan PPAT bertindak sebagai kuasa dan mewakili pemegang Hak Tanggungan. Pendaftaran Hak Tanggungan tersebut dilakukan oleh PPAT untuk memenuhi asas *publitas* dari pemberian Hak Tanggungan tersebut agar APHT tersebut mempunyai kekuatan mengikat dengan pihak lain.

Akan tetapi dengan diberlakukannya Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik ini terdapat pemisahan antara penyampaian APHT dan warkahnya oleh PPAT dalam sistem aplikasi Mitra Kerja yang Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* dengan pendaftaran Hak Tanggungan oleh kreditur melalui sistem Aplikasi HT Online yang Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el*.

Selanjutnya pada hari, Senin, tanggal 30 Maret 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Bapak Budi. PPAT tersebut menjawab tidak terdapatnya pemisahan dalam perbuatan penyampaian akta APHT dengan perbuatan pendaftaran Hak Tanggungan dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el*.<sup>214</sup>

PPAT tersebut diatas memberikan tanggapan bahwa tidak ada terdapat pemisahan dalam pendaftaran Hak Tanggungan sebagai akibat

---

<sup>214</sup> *Ibid.*

diberlakukannya Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* ini.

Apabila diamati secara jelas isi dari Permen ATR/KBPN No. 9 Tahun 2019 berikut implementasi yang dijalankan oleh PPAT, maka terlihat jelas adanya pemisahan antara perbuatan penyampaian APHT dan warkahnya dengan Pendaftaran Hak Tanggungan dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* yang ditegaskan dalam Pasal 10 dan Pasal 7 ayat (1) huruf a Permen ATR/KBPN No. 9 Tahun 2019. Pasal-pasal tersebut diatas menjelaskan bahwa :

1. Dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el*, APHT berikut warkahnya harus disampaikan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan dalam bentuk dokumen elektronik bukan dalam bentuk fisik akta. Hal ini diatur dalam Pasal 10 Permen ATR/KBPN No. 9 Tahun 2019, yaitu APHT disampaikan oleh PPAT dalam bentuk dokumen elektronik yang dilakukan melalui sistem elektronik yang terintegrasi dengan Sistem HT-*el* dengan mekanisme penyampaian sesuai dengan peraturan perundangan-undangan.<sup>215</sup>
2. Permohonan pendaftaran Hak Tanggungan menjadi kewajiban kreditur yang dimohonkan oleh kreditur melalui Sistem HT-*el* dalam rangka penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan. Perintah ini dijelaskan dalam Pasal 7 ayat (1) huruf a Permen ATR/KBPN No. 9 Tahun 2019, yaitu pengguna layanan Sistem HT-*el* meliputi perseorangan atau badan hukum selaku

---

<sup>215</sup> Penjelasan Pasal 10 Peraturan Menteri Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

kreditur sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Hak Tanggungan.<sup>216</sup>

Pada hari Senin, tanggal 30 Maret 2020, penulis juga melakukan wawancara dengan PPAT Bapak Teguh. PPAT ini memberikan pendapat bahwa adanya pemisahan antara pendaftaran Hak Tanggungan dengan penyampaian APHT, karena dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik sudah tidak ada lagi pengantaran dokumen APHT dan warkahnya ke Kantor Pertanahan oleh PPAT.<sup>217</sup>

Perintah kepada PPAT untuk menyampaikan APHT dan warkahnya pada Kantor Pertanahan dalam bentuk dokumen fisik diatur dalam Pasal 40 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Pasal ini mengatur bahwa selambat-lambatnya dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta PPAT yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk dilakukan pendaftaran. Dengan kata lain, PPAT selaku pelaksana pendaftaran tanah wajib dengan segera untuk menyampaikan akta yang dibuatnya pada Kantor Pertanahan, agar dapat dilaksanakan proses pendaftarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan.<sup>218</sup>

Pada hari Selasa, tanggal 31 Maret 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Bapak Imam. PPAT ini memberikan pandangan

---

<sup>216</sup> Penjelasan Pasal 7 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

<sup>217</sup> Wawancara dengan PPAT daerah kerja Kota Pekanbaru.

<sup>218</sup> Penjelasan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

terjadi pemisahan perbuatan hukum antara pendaftaran Hak Tanggungan dengan penyampaian APHT, yang mana penyampaian dan pendaftaran APHT dilakukan secara online, sedangkan dahulunya dokumen fisik berupa APHT berikut dokumen pendukung Hak Tanggungan tersebut harus diantarkan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan.<sup>219</sup>

Kewajiban PPAT untuk menyampaikan APHT dan warkahnya pada Kantor Pertanahan adalah amanat dari Pasal 13 ayat (2) UUHT yang mewajibkan PPAT untuk mengirimkan APHT dan dokumen lainnya yang diperlukan atas pendaftaran pemberian Hak Tanggungan tersebut pada Kantor Pertanahan guna terlaksananya pendaftaran Hak Tanggungan. Demikian sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 13 ayat (2) UUHT, bahwa selambat-lambatnya dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan APHT tersebut, PPAT wajib untuk mengirimkan APHT dan warkah lain<sup>220</sup> yang berkaitan dengan Hak Tanggungan tersebut pada Kantor Pertanahan. PPAT diwajibkan untuk melaksanakan ketentuan ini dikarenakan jabatannya, dan sanksi atas pelanggaran dari ketentuan ini ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jabatan PPAT.<sup>221</sup>

Pada hari Kamis, tanggal 2 April 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Bapak Eri. PPAT ini memberikan pandangannya terdapat adanya pemisahan sebagai akibat dari Pelayanan Hak Tanggungan

---

<sup>219</sup> Wawancara dengan PPAT daerah kerja Kota Pekanbaru.

<sup>220</sup> Warkah lain yang dimaksudkan disini adalah surat-surat/dokumen-dokumen bukti yang berkaitan dengan objek Hak Tanggungan dan identitas Pemberi Hak Tanggungan, debitur, penerima Hak Tanggungan (pihak-pihak yang bersangkutan dalam pemberian Hak Tanggungan), sertifikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai objek Hak Tanggungan.

<sup>221</sup> Penjelasan Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* ini, karena penyampaian APHT dilakukan oleh PPAT dalam bentuk dokumen elektronik dan tidak ada lagi penyampaian APHT dan warkahnya dalam bentuk dokumen fisik sedangkan pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kreditur melalui Sistem HT-*el*.<sup>222</sup>

Dalam hal ini, PPAT tetap menjalankan tugas pokoknya untuk membuat akta sebagai bukti hukum telah dilakukannya perbuatan hukum pemberian Hak Tanggungan atas objek Hak Tanggungan. PPAT mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik sebagai tugas pokok yang diberikan kepadanya. Demikian sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998, yang menjelaskan bahwa untuk melaksanakan tugas pokoknya, seorang PPAT mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) PP No. 37 Tahun 1998, mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Sesuai dengan jabatan PPAT sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuat oleh PPAT diberi kedudukan sebagai akta autentik.<sup>223</sup>

Sementara itu, dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* mengharuskan PPAT untuk menyampaikan APHT dan warkahnya dalam bentuk dokumen elektronik, sehingga PPAT harus meng-unggah APHT yang dibuatnya dan warkah lainnya tersebut menjadi dokumen elektronik yang kemudian di kirim ke

---

<sup>222</sup> Wawancara dengan PPAT daerah kerja Kota Pekanbaru.

<sup>223</sup> Penjelasan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kantor Pertanahan melalui Sistem HT-*el*, karena Kantor Pertanahan tidak lagi menyimpan APHT dan warkahnya dalam bentuk dokumen fisik.

Sedangkan untuk penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik sebagai hasil layanan Hak Tanggungan secara elektronik menjadi kewajiban kreditur sebagai pengguna layanan Sistem HT-*el* yang meliputi perseorangan atau badan hukum selaku kreditur sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Hak Tanggungan.

Pada hari Selasa, tanggal 7 April 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Bapak Yus. PPAT ini memberikan pandangan bahwa tidak ada pemisahan, karena dalam hal ini PPAT menjalankan 2 (dua) perbuatan sekaligus.<sup>224</sup>

Apabila dicermati dengan baik peraturan yang mengatur tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik ini serta praktik pelaksanaannya, maka akan terlihat jelas bahwa adanya pemisahan tugas dan wewenang antara PPAT dan pihak Bank selaku Kreditur dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan melalui Sistem HT-*el*, yang pada sebelumnya tugas dan wewenang itu sepenuhnya ada pada PPAT.

Berpedoman pada pendapat-pendapat dari narasumber tersebut diatas berikut dengan pembahasannya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang itu, penulis mencoba untuk menyajikan perbedaan pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan secara manual dengan

---

<sup>224</sup> Wawancara dengan PPAT daerah kerja Kota Pekanbaru.

pendaftaran Hak Tanggungan melalui Sistem HT-*el* dalam bentuk tabel perbedaan, yaitu sebagai berikut :

Tabel III. 1  
Perbedaan Pendaftaran Hak Tanggungan

Hak Tanggungan Manual		Hak Tanggungan Elektronik	
Bank	PPAT/Penerima Kuasa	PPAT	Bank
Memberi kuasa kepada PPAT atau Penerima Kuasa	PPAT/Penerima Kuasa mendatangi Kantor Pertanahan	Mengunggah Akta dan warkah lainnya ke Kantor Pertanahan	Membuat berkas permohonan secara elektronik tanpa harus datang ke Kantor Pertanahan
Menitipkan biaya pendaftaran Hak Tanggungan	Mendaftarkan dan membayarkan biaya pendaftaran Hak Tanggungan	Mencetak Surat Pengantar Hak Tanggungan	Membayar biaya pendaftaran Hak Tanggungan
Menerima Sertipikat Hak Atas Tanah dan Sertipikat Hak Tanggungan dari PPAT/Penerima Kuasa	Mengambil Sertipikat Hak Atas Tanah dan Sertipikat Hak Tanggungan dari Kantor Pertanahan	Menyerahkan salinan APHT dan asli Sertipikat Hak Atas Tanah kepada Bank	Menerima sertipikat Hak Tanggungan Elektronik
Menerima Sertipikat Hak Atas Tanah dan Sertipikat Hak Tanggungan setelah hari ke- 7	Menerima Sertipikat Hak Atas Tanah dan Sertipikat Hak Tanggungan setelah hari ke- 7	-	Diterima secara otomatis hari ke 7 setelah pendaftaran Hak Tanggungan
Produk Sertipikat Hak Tanggungan dalam media kertas	Produk Sertipikat Hak Tanggungan dalam media kertas	-	Produk Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik berupa file PDF dengan tanda tangan digital
Menerima sertipikat yang sudah diberikan catatan oleh Kantor Pertanahan	-	-	Mencetak dan melekatkan catatan pendaftaran pada Sertipikat Hak Atas Tanah

Tabel Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik.

Merujuk pada tabel perbedaan tersebut diatas, terlihat jelas bahwa PPAT selaku pihak yang ikut andil dalam proses pemberian Hak Tanggungan, mulai dari pembuatan APHT sampai dengan penyampaian APHT dan warkahnya dalam bentuk dokumen elektronik melalui Sistem HT-*el*, tidak mempunyai kewenangan untuk melakukan permohonan pendaftaran

Hak Tanggungan dalam rangka penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik sebagai hasil layanan pendaftaran Hak Tanggungan melalui Sistem HT-*el*.

Berkaitan dengan hal tersebut diatas, penulis mencoba untuk meminta pendapat dari PPAT dengan pertanyaan yaitu :

Apakah Bapak/Ibu selaku pihak yang ikut andil dalam proses pengajuan hingga proses pendaftaran E-document (dokumen elektronik) melalui Aplikasi Mitra Kerja berhak untuk mengetahui, melakukan pengecekan atau melakukan proses penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik ?

Pada hari Kamis, tanggal 19 Maret 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Ibu Sri. PPAT ini memberikan pandangan bahwa PPAT berhak untuk melakukan pengecekan, pengawasan bahkan pendaftaran Hak Tanggungan untuk penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik, karena proses pengaksesan awal dalam bentuk dokumen elektronik (*e-document*) dilakukan oleh PPAT pada Aplikasi Mitra Kerja, selain dari pembuatan akta PPAT yang berkaitan dengan pembebanan Hak Tanggungan tersebut.<sup>225</sup>

Yang dimaksud dengan Dokumen Elektronik menurut ketentuan Pasal 1 angka 4 UU ITE adalah :

“Setiap Informasi Elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui Komputer atau melalui Sistem Elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka,

---

<sup>225</sup> *Ibid.*

Kode Akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya”.

Berdasarkan pengertian dari dokumen elektronik tersebut diatas, maka menurut asumsi penulis wajar saja jika PPAT merasa berhak untuk melakukan pengecekan atau berwenang untuk melakukan penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik sebagai pertanggung jawaban akhir dari penyelesaian informasi elektronik yang telah dikirim oleh PPAT pada Aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN melalui Sistem HT-*el*. Secara hakikatnya PPAT bertanggungjawab secara perdata maupun secara pidana atas informasi elektronik yang disampaikan oleh PPAT pada Kantor Pertanahan dalam bentuk dokumen elektronik, informasi elektronik yang dikirim oleh PPAT berasal dari akta otentik yang dibuat oleh PPAT.

Selanjutnya pada hari Senin, tanggal 30 Maret 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Bapak Budi. PPAT ini menjawab bahwa PPAT berhak untuk melakukan pengecekan dan mengetahui proses pengajuan pendaftaran Hak Tanggungan melalui Sistem HT-*el* yang dilakukan oleh kreditur sebagai tindak lanjut dari pengiriman dokumen elektronik yang telah disampaikan oleh PPAT pada Kantor Pertanahan.<sup>226</sup>

Pada hari Senin, tanggal 30 Maret 2020, penulis juga melakukan wawancara dengan PPAT Bapak Teguh. PPAT ini memberikan jawaban berhak, karena kewajiban PPAT sampai dengan jaminan tersebut terpasang Hak Tanggungan.<sup>227</sup>

---

<sup>226</sup> *Ibid.*

<sup>227</sup> *Ibid.*

Menurut ketentuan Pasal 14 ayat (1) UUHT menjelaskan bahwa sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan atau bukti telah dilakukannya pendaftaran Hak Tanggungan atas objek Tanggungan pada Kantor Pertanahan, adalah ketika Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>228</sup>

Berpedoman pada aturan Pasal tersebut diatas, jelas bahwa kewajiban dan pertanggungjawaban PPAT atas pembuatan Akta PPAT antara kreditur dan debitur yang pengikatannya telah dituangkan oleh PPAT pada APHT sebagai akta otentik adalah pada saat diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan sebagai akibat dari pemberian Hak Tanggungan tersebut, termasuk juga pada proses pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el*. Oleh karena itu, dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik ini, PPAT mempunyai hak untuk mengetahui bentuk penyelesaian secara hukum atas akta otentik yang telah PPAT buat dan sampaikan pada Kantor Pertanahan dalam bentuk dokumen elektronik melalui Sistem HT-*el*.

Selanjutnya pada hari Selasa, tanggal 31 Maret 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Bapak Imam. PPAT ini memberikan jawaban bahwa PPAT mempunyai kewajiban untuk mengetahui dan melakukan pengecekan atas penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan

---

<sup>228</sup> Penjelasan Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Elektronik sebagai hasil akhir dari pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan oleh kreditur.<sup>229</sup>

Pada hari Kamis, tanggal 2 April 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Bapak Eri. PPAT ini memberikan jawaban berhak untuk semua perbuatan hukum tersebut termasuk mendapatkan informasi dalam bentuk elektronik atas pengaksesan dan pengiriman dokumen elektronik yang telah PPAT sampaikan pada Kantor Pertanahan.<sup>230</sup>

Yang dimaksud dengan Informasi Elektronik menurut Pasal 1 angka 1 UU ITE adalah :

“Satu atau sekumpulan data elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto, *electronic data interchange* (EDI), surat elektronik (*electronic mail*), telegram, teleks, *teletype* atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol, atau perforasi yang telah diolah yang memiliki arti atau yang dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya”.

Bertumpu pada uraian pengertian tersebut diatas, maka dapat diketahui bahwa informasi adalah suatu data dan pesan yang diterima dan diperoleh yang tersimpan dalam bentuk dokumen tertentu yang telah diolah dan ditata serta disimpan secara aman dan dijamin kerahasiaannya sebagai dasar pengambilan suatu keputusan. Dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik PPAT telah melakukan rangkaian perbuatan hukum yang dijelaskan dalam Pasal 1 angka 1 UU ITE tersebut diatas, sehingga sebagai bentuk pertanggungjawaban PPAT atas perbuatan hukum tersebut diatas, PPAT merasa sangat berhak untuk mengetahui tentang

---

<sup>229</sup> Wawancara dengan PPAT daerah kerja Kota Pekanbaru.

<sup>230</sup> *Ibid.*

pelaksanaan penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik sebagai hasil layanan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik.<sup>231</sup>

Pada hari Selasa, tanggal 7 April 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Bapak Yus. PPAT ini memberikan jawaban berhak untuk mengetahui sampai selesai atau tidaknya penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan tersebut dikarenakan PPAT merupakan bagian dari syarat penerbitan Hak Tanggungan tersebut.<sup>232</sup>

Yang dimaksud dengan PPAT sebagai bagian dari syarat penerbitan Hak Tanggungan yaitu menurut ketentuan Pasal 3 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998, menjelaskan bahwa PPAT mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang mana perbuatan hukum tersebut berupa jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukkan ke dalam perusahaan (*inbrens*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, dan pemberian Hak Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.<sup>233</sup>

Selanjutnya pada hari Senin, tanggal 13 April 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Ibu Dina. PPAT ini memberi jawaban sangat perlu, karena penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik ini tentunya akan menjadi arsip di kantor PPAT sebagai hasil akhir dari proses

---

<sup>231</sup> Abdul Halim Barkatullah, *Hukum Transaksi Elektronik*, Nusa Media, Bandung, 2017, hlm. 29.

<sup>232</sup> Wawancara dengan PPAT daerah kerja Kota Pekanbaru.

<sup>233</sup> Penjelasan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

penyampaian dokumen elektronik pada Kantor Pertanahan, sehingga diperlukan untuk mengetahui sampai sejauh mana prosesnya.<sup>234</sup>

Pada hari Jum'at, tanggal 17 April 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Ibu Riri. PPAT tersebut memberikan jawaban bahwa PPAT sangat berhak untuk melakukan pengecekan bahkan berhak juga untuk melakukan pendaftaran Hak Tanggungan dikarenakan PPAT ikut bertanggung jawab sepenuhnya atas dokumen elektronik yang telah PPAT sampaikan pada Kantor Pertanahan.<sup>235</sup>

Berdasarkan pada pandangan-pandangan tersebut diatas, PPAT berpendapat bahwa PPAT memiliki hak untuk mengetahui dan melakukan pengecekan atau melakukan proses penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik sebagai bentuk pertanggungjawaban dari PPAT atas dokumen elektronik yang telah PPAT sampaikan pada Kantor Pertanahan. Hal ini dikarenakan kebenaran atas dokumen elektronik yang telah disampaikan oleh PPAT menjadi tanggung jawab PPAT secara perdata maupun secara pidana, walaupun secara hukumnya PPAT bukanlah pejabat yang berwenang untuk mengoreksi dan mengidentifikasi kebenaran asli atau tidaknya dokumen identitas dan kepemilikan yang diserahkan oleh para pihak kepada PPAT pada saat pembuatan akta otentik. Oleh karena itulah mengapa PPAT merasa berhak untuk mempunyai kewenangan yang sama dengan kreditur dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan melalui Aplikasi HT Online untuk penerbitan

---

<sup>234</sup> Wawancara dengan PPAT daerah kerja Kota Pekanbaru.

<sup>235</sup> *Ibid.*

Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik., karena PPAT juga ikut bertanggung jawab atas pelaksanaan akhir dari APHT tersebut.

Apabila dihubungkan antara ketidakwenangan PPAT dalam penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik melalui Aplikasi HT Online dengan asas keterbukaan sebagai salah satu tujuan diselenggarakannya Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, maka penulis berpendapat bahwa pencapaian terhadap asas keterbukaan ini belum dirasakan sepenuhnya, karena PPAT tidak mengetahui bentuk penyelesaian akhir dari penyampaian APHT dan warkahnya dalam bentuk dokumen elektronik yang telah PPAT akses sebelumnya pada aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN.

Asas keterbukaan tersebut dapat dikatakan tercapai sepenuhnya apabila PPAT diberikan kewenangan yang sama dengan kreditur dalam hal pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik melalui Aplikasi HT Online yang terintegrasi secara elektronik melalui Sistem HT-el untuk penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik.

Dengan diberlakukannya mekanisme Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang dilakukan secara menyeluruh untuk bidang tanah yang telah terdaftar pada Kantor Pertanahan, maka terhitung mulai tanggal 8 Juli 2020 Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan sepenuhnya dilakukan menyeluruh secara elektronik.

Dengan mulai berlakunya pendaftaran Hak Tanggungan yang menyeluruh secara elektronik untuk semua bidang tanah yang sudah terdaftar

di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran Hak Tanggungan secara konvensional atau manual sudah tidak diberlakukan lagi oleh Kantor Pertanahan, sehingga untuk objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang diatur dalam Pasal 10 ayat (3) UUHT tidak dapat dilaksanakan pendaftaran Hak Tanggungannya, karena Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020 ini hanya berbasiskan data bidang tanah yang sudah bersertipikat dan terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

Yang dimaksud dengan hak lama dalam Pasal 10 ayat (3) UUHT adalah hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada, akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan. Mengingat tanah dengan hak lama tersebut diatas, pada waktu itu masih sangat banyak, sehingga pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah hak lama tersebut dimungkinkan asalkan pemberiannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Kemungkinan ini dimaksudkan adalah untuk memberikan kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertipikat untuk memperoleh kredit serta untuk mendorong pensertipikatan hak atas tanah pada umumnya. Dengan adanya ketentuan Pasal 10 ayat (3) UUHT ini, berarti bahwa penggunaan tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain sebagainya yang sejenis dengan hak lama, maka masih dimungkinkan untuk dijadikan sebagai agunan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang

Perbankan. Ketentuan ini menunjukkan bagaimana caranya untuk meningkatkan pemberian agunan tersebut menjadi Hak Tanggungan.<sup>236</sup>

Apabila objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat pendaftaran, akan tetapi pendaftaran haknya belum dilakukan atas nama debitur, maka pemberian Hak Tanggungannya dapat dilakukan bersamaan dengan pendaftaran konversi hak atas tanah tersebut. Hal ini dimaksudkan agar memberikan kepastian hukum kepada semua pihak yang berkepentingan untuk dapat mempergunakan haknya dalam memperoleh fasilitas kredit.<sup>237</sup>

Penjelasan tersebut bermakna bahwa sebaiknya Kantor Pertanahan tetap menerima pendaftaran Hak Tanggungan secara konvensional atau secara manual untuk bidang tanah yang dapat dijadikan sebagai jaminan Hak Tanggungan, tetapi belum disertipikatkan atau didaftarkan haknya pada Kantor Pertanahan untuk memenuhi perintah dari Pasal 10 ayat (3) UUHT.<sup>238</sup>

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dapat penulis ketahui bahwa adanya ketidaksinkronan antara ketentuan yang terdapat dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dengan apa yang diperintahkan oleh UUHT. Sebagai hukum positif di Indonesia, UUHT mempunyai kedudukan yang lebih tinggi dari Peraturan Menteri yang mengatur tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

---

<sup>236</sup> Penjelasan Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

<sup>237</sup> Mohammad Machfudh Zarqoni, *Hak Atas Tanah*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, 2015, hlm. 55

<sup>238</sup> Habib Adjie, *Webinar Nasional Problematika Pemberian Hak Tanggungan Elektronik Berdasar Perment ATR No. 5 Tahun 2020*, Sleman, Yogyakarta, 17 Juli 2020.

Dalam Undang-Undang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (UU P3), Peraturan Menteri tidak diatur dalam ketentuan Pasal 7 ayat (1) undang-undang ini, namun keberadaan Peraturan Menteri diatur dalam Pasal 8 ayat (1) UUP3. Sedangkan untuk kekuatan hukum mengikatnya dijelaskan dalam Pasal 8 ayat (2) UU P3, yaitu tidak hanya mengatur tentang Peraturan Menteri atas dasar delegasi (peraturan yang diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi), tetapi juga menegaskan adanya peraturan perundang-undangan yang dibentuk atas dasar kewenangan.

Peraturan Menteri yang dibentuk atas dasar perintah dari undang-undang dikategorikan sebagai peraturan perundang-undangan atas dasar delegasi (*delegated legislation*), yaitu peraturan perundang-undangan yang dibentuk atas dasar perintah dari peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

Istilah kewenangan yang dimaksud dalam ketentuan tersebut diatas adalah kewenangan pada ranah lain dalam rangka melaksanakan kewenangan atas urusan pemerintahan tertentu. Hal ini berarti bahwa apabila menteri membentuk Peraturan Menteri tanpa adanya perintah dari peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, maka Peraturan Menteri tersebut tetap dikategorikan sebagai peraturan perundang-undangan.

Hal tersebut diatas, apabila dikaitkan dengan teori norma berjenjang (Teori Stufenbau) yang sangat erat kaitannya dengan sistem peraturan perundang-undangan Indonesia, khususnya mengenai tata urutan peraturan

perundang-undangan yang menempatkan norma hukum secara berjenjang dari yang tertinggi atau yang paling dasar ke yang paling rendah, maka seharusnya Peraturan Menteri yang lebih rendah mencari kekuatan hukumnya (validitasnya) pada undang-undang yang lebih tinggi kedudukannya, yang dalam hal ini adalah UUHT.

Kedudukan Peraturan Menteri yang dibentuk setelah berlakunya UU P3, baik yang dibentuk atas dasar perintah peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi maupun yang dibentuk atas dasar kewenangan di bidang urusan pemerintahan tertentu yang ada pada menteri, berkualifikasi sebagai peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, Peraturan Menteri tersebut memiliki kekuatan hukum yang bersifat mengikat umum dan dapat dijadikan objek pengujian pada Mahkamah Agung, apabila Peraturan Menteri tersebut dianggap bertentangan dengan undang-undang yang lebih tinggi, sehingga Peraturan Menteri yang dibentuk tanpa adanya delegasi/atas kewenangan di bidang administrasi negara perlu untuk dikaji lebih lanjut lagi.

Apabila terjadi pertentangan antar peraturan perundang-undangan, maka dapat dilakukan pengujian terhadap peraturan perundang-undangan tersebut dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Dalam hal suatu undang-undang diduga bertentangan dengan Undang-Undang Dasar 1945, maka pengujiannya dilakukan oleh Mahkamah Konstitusi.

2. Dalam hal suatu peraturan perundang-undangan dibawah undang-undang diduga bertentangan dengan undang-undang, maka pengujiannya dapat dilakukan oleh Mahkamah Agung.<sup>239</sup>

#### **B. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Melalui Sistem Hak Tanggungan Elektronik.**

Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik menurut Permen ATR/KBPN Nomor 9 Tahun 2019 disebut dengan Sistem HT-*el*, sedangkan menurut Permen ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 disebut dengan Pelayanan HT-*el*. 2 (dua) sebutan yang berbeda tapi sama-sama merupakan satu rangkaian proses pelayanan Hak Tanggungan yang dilakukan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.

Pendaftaran Hak Tanggungan melalui Sistem Elektronik Hak Tanggungan Terintegrasi merupakan proses pendaftaran Hak Tanggungan yang menggunakan perangkat elektronik yang berfungsi untuk mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan dan menampilkan data Hak Tanggungan dalam bentuk dokumen elektronik, serta mengirimkan dan mengumumkannya dalam bentuk Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik sebagai hasil layanan pendaftaran Hak Tanggungan melalui Sistem HT-*el*.

Sistem Elektronik Hak Tanggungan Terintegrasi yang disebut dengan Sistem HT-*el* adalah suatu sistem elektronik terintegrasi yang

---

<sup>239</sup> Penjelasan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.

dikembangkan oleh unit teknis yang mempunyai tugas di bidang data dan informasi untuk memproses Pelayanan HT-*el*.<sup>240</sup>

Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik diselenggarakan oleh Kementerian ATR/BPN selaku penyelenggara dan dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di seluruh Indonesia selaku pihak pelaksana yang ditunjuk oleh Kementerian ATR/BPN. Penunjukkan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai lokasi Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dilaksanakan berdasarkan Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 646/SK-DI.01.01/XII/2019 tentang Penunjukan Kantor Pertanahan Lokasi Layanan Pertanahan Terintegrasi Secara Elektronik yang disahkan pada tanggal 3 Desember 2019 (disingkat dengan Kepmen ATR/KBPN No. 646/SK-DI.01.01/XII/2019). Keputusan menteri ini menunjuk setiap Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di seluruh Indonesia sebagai lokasi layanan pertanahan terintegrasi secara elektronik dan memerintahkan setiap Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang menerapkan layanan pertanahan terintegrasi secara elektronik harus menyediakan *call center* termasuk operatornya.

Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* ini dapat dilakukan oleh perorangan atau badan hukum dan ASN ATR/BPN yang bertugas melayani Pelayanan Hak Tanggungan. Perorangan atau badan hukum yang dapat menggunakan Pelayanan Hak

---

<sup>240</sup> Penjelasan Pasal 1 angka 8 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Tanggungjawab Terintegrasi Secara Elektronik disebut sebagai Pengguna Layanan Sistem HT-*el*. Demikian Pasal 7 ayat (1) Permen ATR/KBPN No. 9 Tahun 2019 menjelaskan bahwa pengguna layanan Sistem HT-*el* tersebut meliputi perseorangan atau badan hukum selaku kreditur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Hak Tanggungan dan ASN ATR/BPN yang bertugas melayani Hak Tanggungan secara elektronik.

Pengguna layanan Hak Tanggungan melalui Sistem HT-*el* adalah PPAT dan pihak Bank, Kementerian ATR/BPN yang berkolaborasi dengan Badan Keuangan Daerah terkait dengan pajak dan dengan Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil untuk Nomor Induk Kependudukan yang belum terdaftar atau belum terverifikasi.

Adapun syarat-syarat sebagai pengguna layanan Hak Tanggungan melalui Sistem HT-*el* adalah sebagai berikut :

1. Mempunyai domisili elektronik;
2. Surat Keterangan Terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan;
3. Pernyataan pemenuhan persyaratan dan kriteria serta persetujuan ketentuan sebagai Pengguna Terdaftar;
4. Syarat lainnya yang ditentukan oleh Kementerian.<sup>241</sup>

Syarat lain yang ditentukan oleh Kementerian untuk pengguna layanan Hak Tanggungan agar dapat menggunakan layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el*, adalah :

---

<sup>241</sup> Penjelasan Pasal 7 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

1. PPAT wajib untuk melakukan pemutakhiran data dan validasi mandiri pada Aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN yang terintegrasi secara elektronik melalui Sistem HT-*el* sesuai dengan keadaan terkini atau terbaru PPAT, dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota wajib untuk segera melakukan verifikasi data PPAT tersebut.
2. Bank/Kreditur wajib untuk mendaftarkan akun pada Aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN yang terintegrasi secara elektronik melalui Sistem HT-*el* dan memvalidasi isian dan dokumen pendaftaran akun dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota wajib untuk melakukan verifikasi pendaftaran akun yang didaftarkan Kreditur.<sup>242</sup>

Pada prinsipnya, jika PPAT tidak melakukan pemutakhiran data dan validasi mandiri melalui Aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN, maka data PPAT dari *database* Mitra Kerja ATR/BPN akan dihapus oleh Kementerian ATR/BPN. Sedangkan untuk Bank/Kreditur hanya Bank/Kreditur yang telah melakukan pendaftaran akun, tervalidasi dan terverifikasi saja yang bisa menggunakan Aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN selain telah terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan.<sup>243</sup>

Setelah pemutakhiran data dan validasi mandiri melalui Aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN telah berhasil dilakukan oleh PPAT dan Akun Bank/Keditur telah terdaftar, serta telah diverifikasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, maka PPAT dan pihak Bank disebut dengan Pengguna

---

<sup>242</sup> Konsideran Petunjuk Teknis Nomor 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik..

<sup>243</sup> Irma Devita Purnamasari, *Webinar Nasional Problematika Pemberian Hak Tanggungan Elektronik Berdasar Perment ATR No. 5 Tahun 2020*, Sleman, Yogyakarta, 17 Juli 2020.

Terdaftar Layanan Hak Tanggungan Elektronik. Selanjutnya PPAT atau pihak Bank berhak untuk menggunakan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* dengan segala fitur pendukungnya dengan tetap memperhatikan syarat dan segala ketentuan yang telah ditetapkan dalam Sistem HT-*el*.<sup>244</sup>

Yang dimaksud dengan Pengguna Terdaftar Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik adalah pengguna layanan Hak Tanggungan yang memenuhi syarat sebagai pengguna Sistem HT-*el* dengan hak dan kewajiban yang diatur oleh Kementerian.<sup>245</sup>

Sedangkan untuk ASN ATR/BPN yang dapat menggunakan Layanan Hak Tanggungan Elektronik adalah pejabat yang telah mempunyai akun yang diberikan oleh Kementerian ATR/BPN dan pejabat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang aktif dan berwenang untuk melakukan penandatanganan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik sebagai hasil layanan Hak Tanggungan secara elektronik.

Berikut penulis uraikan syarat pengguna layanan Hak Tanggungan Elektronik dalam bentuk tabel berdasarkan peran dari masing-masing pihak, yaitu sebagai berikut :

---

<sup>244</sup> Penjelasan Pasal 8 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

<sup>245</sup> Penjelasan Pasal 1 angka 13 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Tabel III. 2  
Syarat sebagai pengguna layanan Hak Tanggungan

PPAT	BADAN HUKUM (KREDITUR)	ASN ATR/BPN
<ol style="list-style-type: none"> <li>Sudah terdaftar di aplikasi mitra kerja ATR/BPN melalui situs resmi kementerian.</li> <li>Sudah melakukan validasi data.</li> <li>Data telah diverifikasi oleh Kantor Pertanahan.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Mempunyai domisili elektronik.</li> <li>Terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan.</li> <li>Pada saat melakukan pendaftaran Hak Tanggungan melalui Sistem HT-el, membuat pernyataan pemenuhan persyaratan dan kriteria serta persetujuan sebagai Pengguna Terdaftar.</li> </ol>	<p>ASN ATR/BPN di Kantor Pertanahan yang dapat mempunyai akun, meliputi :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Kepala Subseksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT.</li> <li>Kepala Seksi HHP.</li> <li>Pejabat aktif yang berwenang menandatangani dokumen elektronik, Sertipikat Hak Tanggungan di wilayah kerjanya (Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang diberi pelimpahan kewenangan)</li> </ol>

Sumber : Kementerian ATR/BPN

Sebelum PPAT melakukan pembuatan APHT, PPAT diwajibkan terlebih dahulu untuk melakukan pengecekan atas sertipikat hak atas tanah yang dijadikan sebagai objek Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan guna mengetahui ada tidaknya permasalahan yang terdapat pada buku tanah atas sertipikat hak atas tanah tersebut.

Pengecekan sertipikat hak atas tanah dapat dilakukan oleh PPAT melalui 2 (dua) pilihan yaitu, secara elektronik melalui Aplikasi Komputerisasi Kegiatan Pertanahan, atau pun dengan cara non elektronik dengan PPAT datang langsung ke Kantor Pertanahan untuk melakukan pendaftaran pengecekan sertipikat.<sup>246</sup>

Setelah pengecekan atas sertipikat hak atas tanah atau objek Hak Tanggungan tersebut telah selesai dilaksanakan oleh PPAT pada Kantor

<sup>246</sup> Konsideran Petunjuk Teknis Nomor 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Pertanahan, selanjutnya PPAT melakukan pembuatan APHT dalam bentuk dokumen tertulis, karena dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik tata cara dan prosedur pemberian Hak Tanggungan masih menggunakan Akta PPAT yang dibuat oleh PPAT dalam bentuk akta otentik, bukan Akta PPAT dalam bentuk dokumen elektronik. Perintah pembuatan Akta PPAT dalam bentuk dokumen tertulis juga ditegaskan dalam UUHT dan Perkaban No. 8 Tahun 2012, dan diatur juga dalam Pasal 102 ayat (1) Permen ATR/KBPN No. 7 Tahun 2019.

Pasal 102 ayat (1) Permen ATR/KBPN No. 7 Tahun 2019 ini memerintahkan PPAT untuk membuat Akta PPAT sebanyak 2 (dua) lembar asli, asli lembar pertama disimpan di Kantor PPAT dan asli lembar kedua disampaikan PPAT kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinannya.

Pada sisi lainnya Pasal 102 ayat (2) Permen ATR/KBPN No. 7 Tahun 2019 menjelaskan bahwa Akta PPAT berupa asli APHT lembar kedua yang disampaikan oleh PPAT kepada Kepala Kantor Pertanahan dapat berupa dokumen elektronik. Kata dapat disini bisa diartikan sebagai alternatif bentuk penyampaian dokumen kepada Kantor Pertanahan, yaitu bisa dalam bentuk dokumen fisik ataupun dalam bentuk dokumen elektronik.

Akan tetapi dengan diberlakukannya Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020, maka pendaftaran Hak Tanggungan sepenuhnya dilakukan secara elektronik dengan menyeluruh untuk semua bidang tanah yang telah

terdaftar di Kantor Pertanahan. Pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik memerintahkan kepada PPAT untuk menyampaikan APHT dan warkahnya dalam bentuk dokumen elektronik, demikian sebagaimana diatur dalam Pasal 9 ayat 4 Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020, yang memerintahkan kepada PPAT untuk menyampaikan dokumen kelengkapan persyaratan pendaftaran Hak Tanggungan dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dalam bentuk dokumen elektronik.<sup>247</sup>

Ketentuan dalam pasal tersebut diatas bermakna bahwa PPAT diwajibkan untuk meelektronikkan APHT yang dibuat oleh PPAT dalam bentuk dokumen tertulis kedalam bentuk dokumen elektronik. PPAT wajib untuk meng-unggah data fisik APHT berikut warkahnya dalam bentuk dokumen elektronik yang kemudian disampaikan oleh PPAT melalui sistem elektronik Mitra Kerja ATR/BPN yang terintegrasi dengan Sistem HT-*el*.<sup>248</sup>

Pengertian dokumen elektronik menurut ketentuan Pasal 1 angka 11 Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020, adalah :

“Setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui komputer atau sistem elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti yang dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya”.

<sup>247</sup> Penjelasan Pasal 9 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

<sup>248</sup> Habib Adjie, *Webinar Nasional Problematika Pemberian Hak Tanggungan Elektronik Berdasar Perment ATR No. 5 Tahun 2020*, Sleman, Yogyakarta, 17 Juli 2020.

Dengan PPAT menyampaikan APHT dan warkahnya dalam bentuk dokumen elektronik, maka asli APHT lembar kedua yang seharusnya disampaikan oleh PPAT kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran harus disimpan oleh PPAT. Ketentuan ini diatur dalam Pasal 102 ayat (4) Permen ATR/KBPN No. 7 Tahun 2019, yang menjelaskan bahwa dalam hal akta PPAT disampaikan dalam bentuk dokumen elektronik, maka asli lembar kedua APHT yang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan disimpan di Kantor PPAT sebagai warkah.

Ketentuan-ketentuan tersebut diatas tentunya membuat PPAT menjadi bingung dalam menjalankan tugas pokoknya, karena adanya aturan-aturan norma yang saling berbenturan dan bertolak belakang. Satu sisi memerintahkan kepada PPAT untuk membuat Akta PPAT dan menyampaikan asli APHT lembaran kedua kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, dan pada sisi lainnya mewajibkan PPAT untuk menyimpan asli lembaran kedua tersebut sebagai warkah. Hal ini disebabkan karena Kantor Pertanahan tidak lagi menerima dan menyimpan dokumen dalam bentuk tertulis tapi dalam bentuk dokumen elektronik (*papperless*), sehingga terjadilah penumpukan dokumen di Kantor PPAT karena PPAT juga harus menyimpan lembar kedua yang seharusnya disimpan oleh Kantor Pertanahan.

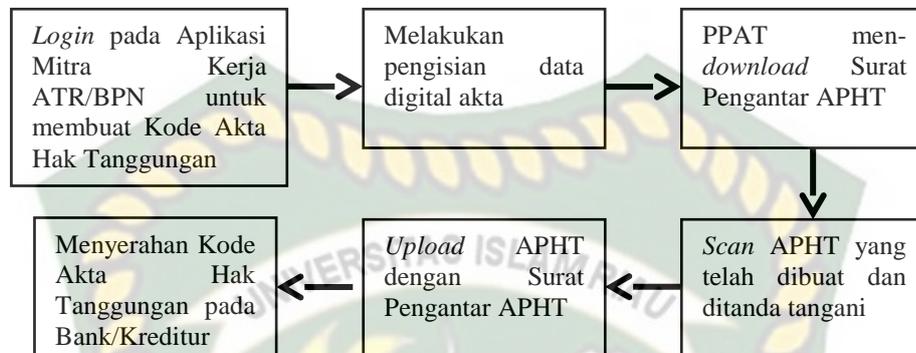
Penyampaian APHT dan warkahnya yang telah diunggah dalam bentuk dokumen elektronik, dilakukan dengan cara meng-*upload* dokumen elektronik tersebut pada Aplikasi Mitra Kerja yang terintegrasi melalui

Sistem HT-*el*. Penyampaian dokumen elektronik tersebut dilengkapi dengan Surat Pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang telah diajukan oleh PPAT. Artinya PPAT bertanggung jawab penuh terhadap kebenaran dokumen elektronik yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan, sehingga pertanggungjawaban PPAT dalam hal ini bukanlah pertanggungjawaban dalam bentuk formal melainkan pertanggungjawaban secara pidana maupun secara perdata. Sedangkan PPAT bukanlah pejabat yang berwenang untuk mengidentifikasi kebenaran asli atau tidaknya dokumen yang diserahkan oleh debitur kepada PPAT pada saat penandatanganan APHT atau SKMHT.

Dokumen elektronik dan Surat Pernyataan elektronik yang telah di *upload* oleh PPAT pada Aplikasi Mitra Kerja yang terintegrasi melalui Sistem HT-*el* tersebut digunakan oleh PPAT untuk pembuatan Kode Akta Hak Tanggungan dengan melakukan pengisian data akta secara digital dan penerbitan Surat Pengantar APHT pada Kantor Pertanahan.

Selanjutnya Kode Akta Hak Tanggungan dan penerbitan Surat Pengantar APHT pada Kantor Pertanahan yang telah diakses oleh PPAT akan diserahkan oleh PPAT kepada pihak Bank/Kreditur untuk dapat dilanjutkan proses pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik.

Berikut penulis gambarkan alur aplikasi Hak Tanggungan elektronik yang dilaksanakan oleh PPAT, yaitu :



Setelah pihak Bank menerima Kode Akta Hak Tanggungan dari PPAT, selanjutnya pihak Bank akan melakukan pembuatan berkas Hak Tanggungan Online pada Aplikasi HT Elektronik yang terintegrasi melalui Sistem HT-*el* dengan menggunakan Nomor dan Kode Akta Hak Tanggungan tersebut. Pembuatan berkas Hak Tanggungan Online ini dilakukan oleh pihak Bank dalam rangka penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik melalui Sistem HT-*el*, karena dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik hanya Bank/Kreditur saja yang dapat melakukan penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik sebagai hasil dari Pelayanan Hak Tanggungan elektronik. Demikian sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 15 ayat (5) Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020, bahwa hasil Pelayanan Hak Tanggungan elektronik disampaikan kepada Bank/Kreditur melalui Sistem HT-*el* dan/atau melalui Domisili Elektronik Bank/Kreditur.

Dalam hal pembuatan berkas Hak Tanggungan Online, pihak Bank harus mencari APHT dan warkah lain yang telah diakses oleh PPAT dalam

Aplikasi HT Elektronik yang terintegrasi melalui Sistem HT-*el*. Setelah pembuatan berkas Hak Tanggungan Online berhasil dilaksanakan dan permohonan layanan Hak Tanggungan telah diterima oleh Sistem HT-*el*, maka akan diberikan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh Sistem HT-*el* yang memuat Nomor Berkas Pendaftaran Permohonan. Demikian sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 11 ayat (1) Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020, yang menjelaskan bahwa permohonan layanan yang telah diterima oleh Sistem HT-*el* akan diberikan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem, yang memuat tentang nomor berkas pendaftaran permohonan, tanggal pendaftaran permohonan, nama pemohon dan kode pembayaran biaya layanan.

Kode pembayaran biaya layanan yang termuat dalam Tanda Bukti Pendaftaran Permohonan dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak (disingkat dengan PNBP) atas pelaksanaan Hak Tanggungan.<sup>249</sup> PNBP mana diterbitkan dalam Surat Perintah Setor Penerimaan Negara Bukan Pajak (disebut SPS PNBP) melalui Sistem HT-*el*. Sebelumnya pihak Bank/Kreditur wajib mempunyai domisili elektronik, karena pemberitahuan perintah setor akan dikirimkan oleh Kantor Pertanahan melalui alamat domisili elektronik yang didaftarkan tersebut dalam bentuk Email.

Berdasarkan SPS PNBP Hak Tanggungan tersebut, maka pihak Bank diwajibkan untuk melakukan pembayaran pada lembaga bank yang ditunjuk

---

<sup>249</sup> Penjelasan Pasal 11 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

untuk menerima pembayaran PNBPN tersebut dalam jangka waktu 3 (tiga) hari terhitung sejak SPS PNBPN Hak Tanggungan tersebut diterbitkan. Apabila lewat dari jangka waktu tersebut pihak Bank tidak melaksanakan pembayaran atas SPS PNBPN tersebut, maka SPS PNBPN yang telah terbit tersebut dan permohonan Hak Tanggungan dinyatakan batal. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 12 ayat (5) Permen ATR/KBPN No. 9 Tahun 2019, yaitu dalam jangka waktu waktu 3 (tiga) hari setelah penerbitan SPS PNBPN berakhir dan pemohon tidak melakukan pembayaran, maka permohonan dinyatakan batal.

Setelah pihak Bank melakukan pembayaran SPS PNBPN Hak Tanggungan, ASN ATR/BPN bidang Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT akan melakukan pemeriksaan dokumen elektronik yang telah disampaikan oleh PPAT pada Aplikasi Mitra Kerja yang terintegrasi melalui Sistem HT-*el* dan pembuatan berkas Hak Tanggungan Online pada Aplikasi HT Elektronik yang terintegrasi melalui Sistem HT-*el* oleh pihak Bank/Kreditur sebelum Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik di terbitkan. Pelaksanaan pemeriksaan ini diperintahkan oleh Pasal 15 Permen ATR/KBPN No. 9 Tahun 2019, yang berbunyi sebagai berikut :

- “(1) Sebelum hasil layanan Hak Tanggungan diterbitkan, Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk harus memeriksa konsep Sertipikat HT-*el* dan dokumen kelengkapan permohonan.
- (2) Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertanggung jawab secara administratif atas hasil layanan Hak Tanggungan.
- (3) Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk tidak melakukan pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dianggap memberikan persetujuan”.

Pada pasal ini, penulis mencoba untuk memahami makna yang terkandung dalam Pasal 15 Permen ATR/KBPN No. 9 Tahun 2019. Penulis merasakan adanya benturan norma antara ayat (1) dan ayat (3) yang terdapat dalam Pasal 15 tersebut, yaitu antara lain, pada ayat (1) menegaskan bahwa Kepala Kantor Pertanahan wajib untuk memeriksa mengenai konsep dan dokumen serta kelengkapan dokumen yang disampaikan melalui sistem elektronik sebelum Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik sebagai hasil dari pelaksanaan pelayanan Hak Tanggungan melalui Sistem HT-*el* diterbitkan. Sedangkan pada ayat (3) menyebutkan bahwa apabila Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk tidak melakukan pemeriksaan sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) tersebut diatas, maka Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk tersebut dianggap memberikan persetujuan, yang berarti bahwa Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik dapat diterbitkan. Hal ini tentunya menjadi suatu pertanyaan bagaimana bisa Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik yang tidak dilakukan pemeriksaan sebagaimana yang diperintahkan oleh peraturan menteri ini kepada Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang berwenang untuk itu bisa diterbitkan oleh Kantor Pertanahan.

Setelah Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020 diberlakukan oleh Kementerian ATR/BPN, maka pemeriksaan dokumen elektronik oleh Petugas ATR/BPN diperintahkan oleh Pasal 13 ayat (1) Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020, yang menjelaskan bahwa sebelum hasil Pelayanan Hak Tanggungan elektronik diterbitkan, Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat

yang ditunjuk untuk itu harus melakukan pemeriksaan terhadap kesesuaian dokumen persyaratan Hak Tanggungan dan konsep Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik.

Akan tetapi Pasal 14 Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020 menyatakan bahwa apabila dalam hal Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk itu tidak melakukan pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) sampai dengan hari ke-7 dan hasil Pelayanan Hak Tanggungan elektronik diterbitkan oleh Sistem HT-*el*, maka dianggap Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang berwenang untuk itu memberikan persetujuan dan/atau pengesahan, dan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk itu bertanggung jawab secara administratif atas hasil Pelayanan HT-*el*.

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas, penulis menganalisa bahwa apabila terjadi kesalahan dalam Sertipikat Hak Tanggungan elektronik yang disebabkan karena tidak dilakukannya pemeriksaan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk itu sebagaimana yang diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan ini, maka Kantor Pertanahan hanya bertanggung jawab secara administratif.

Pada prinsipnya, tujuan dilakukannya pemeriksaan atas dokumen elektronik yang disampaikan tersebut adalah agar Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik yang diterbitkan tersebut tidak mengalami kesalahan atau cacat hukum yang tentunya akan merugikan PPAT dan pihak Bank.

Setelah petugas ASN/ATR BPN selesai melakukan pemeriksaan atas dokumen elektronik tersebut, maka Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang diberi kewenangan untuk itu akan melakukan pencatatan Hak Tanggungan pada buku tanah elektronik atas hak atas tanah. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 15 ayat (2) Permen ATR/KBPN No.5 Tahun 2020, yang mengatur bahwa pencatatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah dilakukan pada Buku Tanah Elektronik oleh Kepala Kantor atau pejabat yang diberi kewenangan untuk itu.

Sedangkan untuk pencatatan Hak Tanggungan pada sertipikat hak atas tanah yang dijaminan atau yang menjadi objek Hak Tanggungan dilakukan oleh Kreditur.<sup>250</sup> Pencatatan Hak Tanggungan pada Buku Tanah Elektronik merupakan satu kesatuan dengan pencatatan pada sertipikat hak atas tanah yang dijaminan tersebut.

Pencatatan mana akan dilakukan sampai pada hari ke-7 (tujuh) setelah permohonan Hak Tanggungan elektronik didaftarkan yang ditandai dengan terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik sebagai hasil Pelayanan HT-*el*. Penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik dilakukan pada hari ke-7 (tujuh) setelah permohonan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik terkonfirmasi oleh Sistem HT-*el*.<sup>251</sup>

---

<sup>250</sup> Penjelasan Pasal 15 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

<sup>251</sup> Penjelasan Pasal 16 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Berikut penulis gambarkan alur aplikasi Hak Tanggungan elektronik

yang dilaksanakan oleh Bank/Kreditur, yaitu :



Dalam hal dokumen persyaratan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik terkonfirmasi oleh Sistem HT-el dan telah sesuai menurut Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang berwenang untuk itu, maka Kantor Pertanahan akan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik melalui Sistem HT-el pada hari ke-7. Berkaitan dengan jangka waktu penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik melalui Sistem HT-el tersebut diatas, penulis mencoba untuk meminta jawaban dari pihak Bank dengan pertanyaan yang penulis ajukan, yaitu :

Apakah pengguna terdaftar dapat melakukan penerbitan hasil layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dalam bentuk Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari terhitung sejak tanggal pengajuan permohonan terkonfirmasi oleh Sistem HT-el ?

Pada hari, Kamis, tanggal 30 Januari 2020, penulis melakukan wawancara dengan Bank Perkreditan Rakyat yang diwakili oleh Administrasi Bank. Pihak Bank tersebut memberikan jawaban penerbitan Sertipikat Hak

Tanggungans Elektronik telah sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan, sejauh ini lebih kurang 7 (tujuh) hari Bank sudah dapat menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik melalui Sistem HT-*el*.<sup>252</sup>

Selanjutnya pada hari, Jum'at, tanggal 31 Januari 2020, penulis melakukan wawancara dengan FAH pada Bank BUMN Syariah Kantor Cabang Pekanbaru. Pihak Bank tersebut memberikan jawaban bahwa penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik melalui Sistem HT-*el* sesuai dengan jangka waktu yang ditetapkan, yaitu dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari setelah permohonan Hak Tanggungan dimohonkan melalui Sistem HT-*el*.<sup>253</sup>

Tujuan Kementerian ATR/BPN menerapkan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik adalah untuk mewujudkan pelayanan prima kepada masyarakat dengan melakukan penyempurnaan sistem pelayanan publik yang menyangkut metode dan prosedur pelayanan dalam rangka memberikan pelayanan yang mudah, cepat dan terjangkau dan akuntabel melalui penerapan dan pengembangan Teknologi Informasi dan Teknologi.<sup>254</sup> Dan penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik melalui Sistem HT-*el* adalah salah satu bentuk pelayanan yang cepat dalam penerbitan hasil layanan Hak Tanggungan secara elektronik.

Pada hari Jum'at, tanggal 7 Februari 2020, penulis melakukan wawancara dengan Financing Document Staff pada Bank BUMN Syariah

---

<sup>252</sup> Wawancara dengan Pihak Bank.

<sup>253</sup> *Ibid.*

<sup>254</sup> Konsideran Petunjuk Teknis Nomor 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Kantor Cabang Pekanbaru. Pihak Bank tersebut memberikan jawaban bahwa Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik akan terbit lebih kurang 7 (tujuh) hari kerja setelah Surat Perintah Setor Penerimaan Negara Bukan Pajak Pendaftaran Hak Tanggungan dibayarkan. Namun saat pencetakan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik terdapat kendala seperti tidak adanya kode yang ditampilkan di sistem.<sup>255</sup>

Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik yang telah diterima oleh pihak Bank sebagai hasil layanan pendaftaran Hak Tanggungan elektronik yang dimohonkan pada Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik telah sesuai dengan apa yang ditentukan dalam Pasal 16 ayat (3) Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020. Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik akan diterbitkan pada hari ke-7 (tujuh) setelah permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dalam Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik terkonfirmasi oleh Sistem HT-el.<sup>256</sup>

Penjelasan pasal tersebut diatas memberikan makna bahwa Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru selaku Pelaksana Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik telah melaksanakan tugasnya sesuai dengan apa yang diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang ini dalam menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik sebagai hasil layanan pendaftaran Hak Tanggungan elektronik.

Kemudian pada hari Senin, tanggal 23 Maret 2020 penulis melakukan wawancara dengan 2 (dua) orang Asisten Administrasi Kredit

---

<sup>255</sup> Wawancara dengan Pihak Bank.

<sup>256</sup> Pasal 16 ayat (3) Peraturan Menteri Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

pada Bank BUMN Konvensional Kantor Cabang Pekanbaru. Pihak Bank tersebut memberikan jawaban sampai saat ini lancar-lancar saja bahkan tidak memerlukan waktu 7 (tujuh) hari Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik telah terbit atau dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik dapat diterima oleh pihak Bank karena proses penerbitannya dilaksanakan oleh sistem dan apabila ada yang melewati batas waktu yang telah ditentukan maka permohonan pendaftarana Hak Tanggungan tersebut akan dibatalkan oleh Sistem HT-*el*.<sup>257</sup>

Pasal 13 ayat (4) UUHT menegaskan bahwa tanggal buku tanah Hak Tanggungan atas pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatkannya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan, yaitu pada tanggal hari ke-7 (tujuh) setelah penerimaan secara lengkap atas surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran Hak Tanggungan, dan apabila hari ke-7 (tujuh) tersebut jatuh pada hari libur, maka buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.<sup>258</sup>

Berdasarkan penjelasan tersebut diatas, dapat dianalisa bahwa jangka waktu 7 (tujuh) hari yang ditetapkan oleh Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020 untuk penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik merupakan amanat dari UUHT. Artinya, Kementerian ATR/BPN tidak membuat terobosan jangka waktu untuk penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan, tetapi

---

<sup>257</sup> Wawancara dengan PPAT daerah kerja Kota Pekanbaru.

<sup>258</sup> Pasal 13 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

memang sudah seharusnya dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan karena ini merupakan perintah dari UUHT. Yang dapat dikatakan sebagai terobosan dalam hal ini adalah cara penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan yang dipermudah melalui Sistem HT-*el* yang dapat memangkas birokrasi yang panjang dan rumit yang selama ini dialami pada saat pendaftaran Hak Tanggungan secara manual.

Dengan demikian, menanggapi jawaban dari pihak Bank tersebut diatas yang menyatakan tidak memerlukan waktu 7 (tujuh) hari Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik sudah diterbitkan. Menurut asumsi penulis, tentunya hal ini menyalahi aturan yang telah ditegaskan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Hak Tanggungan.

Setelah penulis mendapatkan jawaban dari pihak Bank mengenai jangka waktu penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan pada Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el*, kemudian penulis mencoba untuk menanyakan tentang jangka waktu penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan atas pendaftaran Hak Tanggungan secara manual yang didaftarkan oleh PPAT dan Penerima Kuasa pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.

Berkaitan dengan hal tersebut diatas, penulis mencoba untuk meminta jawaban dari PPAT dengan mengajukan pertanyaan, yaitu :

Berapa lama jangka waktu penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan atas pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan secara manual pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru?

Pada hari Kamis, tanggal 19 Maret 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Ibu Sri. PPAT ini memberikan jawaban bahwa Sertipikat Hak Tanggungan atas pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan secara manual diterbitkan oleh Kantor Pertahanan Kota Pekanbaru dalam jangka waktu antara 3 (tiga) bulan sampai dengan 6 (enam) bulan bahkan lebih.<sup>259</sup>

Selanjutnya pada hari, Senin, tanggal 30 Maret 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Bapak Budi. PPAT ini memberikan jawaban bahwa penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan yang dilakukan pendaftaran secara manual antara 2,5 (dua koma lima) bulan sampai dengan 5 (lima) bulan.<sup>260</sup>

Pada hari Senin tanggal 30 Maret 2020, penulis juga melakukan wawancara dengan PPAT Bapak Teguh. PPAT ini memberikan jawaban bahwa Sertipikat Hak Tanggungan sebagai hasil layanan pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan secara manual diterbitkan dalam waktu paling cepat 2 (dua) bulan dan paling lama 6 (enam) bulan.<sup>261</sup>

Berdasarkan pendapat dari PPAT tersebut diatas, penulis berasumsi bahwa jangka waktu penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan atas pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan secara manual tersebut diatas tentunya bisa merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dengan Hak Tanggungan tersebut.

---

<sup>259</sup> Wawancara dengan PPAT daerah kerja Kota Pekanbaru.

<sup>260</sup> *Ibid.*

<sup>261</sup> *Ibid.*

UUHT mengatur bahwa agar pembuatan buku tanah Hak Tanggungan tidak berlarut-larut yang dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan serta dapat mengurangi kepastian hukum dari jaminan Hak Tanggungan tersebut, maka UUHT telah menetapkan satu tanggal yang pasti sebagai tanggal buku tanah yaitu tanggal hari ke-7 (tujuh) terhitung dari hari terpenuhinya secara lengkap untuk persyaratan untuk pendaftaran Hak Tanggungan.<sup>262</sup>

Artinya UUHT telah mempersiapkan dan mengatur dengan sebaik mungkin tentang kepastian hukum dari pemberian Hak Tanggungan baik bagi objek Hak Tanggungan maupun bagi para pihak yang berkaitan dengan Hak Tanggungan tersebut dengan tidak mengabaikan kesederhanaan administrasi dalam pendaftaran Hak Tanggungan. Kesederhanaan tersebut terlihat dari proses penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan yang dilaksanakan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan.

Selanjutnya pada hari Selasa, tanggal 31 Maret 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Bapak Imam. PPAT ini memberikan jawaban bahwa penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan dari pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan secara manual pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru yaitu antara 2 (dua) bulan sampai dengan 6 (enam) bulan.<sup>263</sup>

Pada hari Kamis, tanggal 2 April 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Bapak Eri. PPAT ini memberikan jawaban bahwa

---

<sup>262</sup> Penjelasan Pasal 13 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

<sup>263</sup> Wawancara dengan PPAT daerah kerja Kota Pekanbaru.

penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan atas pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan secara manual, yaitu lebih kurang 3 (tiga) bulan.<sup>264</sup>

Pada tahap pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada kreditur, Hak Tanggungan tersebut belum dianggap lahir atau ada. Hak Tanggungan tersebut baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku tanah di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu kepastian hukum mengenai penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan dari pendaftaran Hak Tanggungan sangatlah penting bagi kreditur.<sup>265</sup>

Hak Tanggungan tersebut bersifat mengikat baik bagi kreditur, debitur maupun pihak ketiga yang mempunyai kepentingan dengan objek Hak Tanggungan, yaitu pada saat Hak Tanggungan tersebut didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Kekuatan mengikatnya suatu Hak Tanggungan tersebut ditandai dengan terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan yang berfungsi sebagai surat tanda bukti Hak Tanggungan yang memberikan kekuatan eksekutorial. Oleh karena itu sangat penting bagi UUHT untuk memastikan jangka waktu penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan agar tidak menimbulkan kerugian bagi para pihak yang berkepentingan.

Pada hari Senin, tanggal 6 April 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Ibu Yuni. PPAT tersebut memberikan jawaban bahwa untuk penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan untuk pendaftaran Hak

---

<sup>264</sup> *Ibid.*

<sup>265</sup> Penjelasan Umum angka 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Tanggungannya yang didaftarkan secara manual adalah antara 1 (satu) bulan sampai dengan 6 (enam) bulan.<sup>266</sup>

Pada hari, Selasa, tanggal 7 April 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Bapak Yus. PPAT ini memberikan jawaban rata-rata 1 (satu) bulan sudah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungannya terhitung sejak dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, dan paling lama tidak terbatas waktunya.<sup>267</sup>

Oleh UUHT, pemberian Hak Tanggungan tersebut wajib untuk didaftarkan pada Kantor Pertanahan guna memenuhi asas publisitas sebagai salah satu asas dalam Hak Tanggungan. Didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan bersifat mengikatnya Hak Tanggungan tersebut terhadap pihak ketiga.<sup>268</sup>

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan wajib untuk menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan sebagai hasil layanan pendaftaran Hak Tanggungan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan ini. Pentingnya Sertipikat Hak Tanggungan tersebut bagi kreditur adalah untuk menentukan kedudukan kreditur yang diutamakan dari kreditur-kreditur lainnya dan untuk menentukan peringkat Hak Tanggungan dalam hubungannya dengan kreditur-

---

<sup>266</sup> Wawancara dengan PPAT daerah kerja Kota Pekanbaru.

<sup>267</sup> *Ibid.*

<sup>268</sup> Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

kreditur lain yang juga pemegang Hak Tanggungan dengan objek Hak Tanggungan yang sama sebagai jaminannya.<sup>269</sup>

Oleh sebab itu sangat perlu bagi kreditur atau PPAT sebagai kuasa dari kreditur untuk mendapatkan Sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan jangka waktu yang ditetapkan oleh UUHT agar dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan dengan Hak Tanggungan tersebut.

Selanjutnya pada hari Senin, tanggal 13 April 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Ibu Dina. PPAT ini dengan jawabannya bahwa pernah menerima Seripikat Hak Tanggungan atas pendaftaran Hak Tanggungan secara manual dari Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru paling lama sampai dengan 6 (enam).<sup>270</sup>

Pada hari Jum'at, tanggal 17 April 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Ibu Riri. PPAT tersebut memberikan jawaban bahwa jangka waktu penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan atas pendaftaran Hak Tanggungan secara manual tidak dapat ditentukan, terkadang ada yang butuh waktu lama dan ada yang membutuhkan waktu yang cepat, karena semua itu tergantung pada situasi dan kondisi pada saat itu.<sup>271</sup>

Secara ketentuannya, UUHT menegaskan bahwa tanggal buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan adalah hari ke-7 (tujuh) terhitung sejak

---

<sup>269</sup> Penjelasan Umum Angka 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

<sup>270</sup> Wawancara dengan PPAT daerah kerja Kota Pekanbaru.

<sup>271</sup> *Ibid.*

persyaratan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dinyatakan lengkap atau terhitung sejak tanggal SPS PNBH Hak Tanggungan sudah dibayarkan.

Ketika persyaratan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dinyatakan lengkap oleh petugas pelayanan Kantor Pertanahan, maka Kantor Pertanahan akan menerbitkan SPS PNBH Hak Tanggungan yang harus dibayar oleh Kreditur atau PPAT selaku kuasa dari Kreditur. Terhitung sejak tanggal SPS PNBH tersebut dibayarkan, maka pada hari ke-7 (tujuh) buku tanah Hak Tanggungan tersebut harus dibuat oleh Kantor Pertanahan. Apabila hari ke-7 (tujuh) tersebut jatuh pada hari libur, maka akan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Artinya, pada hari ke-7 tersebut Sertipikat Hak Tanggungan tersebut sudah bisa diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dengan catatan tetap memperhatikan ketentuan yang berlaku tersebut diatas bukan tergantung pada situasi dan kondisi Kantor Pertanahan.

Selanjutnya penulis juga mencoba meminta pendapat dari Penerima Kuasa sebagai kuasa dari pemegang Hak Tanggungan dalam pendaftaran Hak Tanggungan secara manual terkait dengan jangka waktu penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan melalui proses manual. Dalam hal ini penulis mengajukan pertanyaan berupa :

Berapa lama sertipikat Hak Tanggungan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru atas pendaftaran Hak Tanggungan yang Pemberi Kuasa lakukan secara manual ?

Pada hari Senin, tanggal 9 Maret 2020, penulis melakukan wawancara dengan Ibu Febrika. Dalam jawabannya, Penerima Kuasa memberikan jawaban bahwa penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan atas

pendaftaran Hak Tanggungan secara manual memakan waktu kurang lama 4 (empat) bulan.<sup>272</sup>

Pada saat Hak Tanggungan didaftarkan secara manual oleh Penerima Kuasa pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, Penerima Kuasa akan menyerahkan APHT berikut warkahnya kepada petugas pelayanan Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru. Penyerahan dokumen yang dilakukan oleh Penerima Kuasa kepada petugas pelayanan Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru tidak serta merta diikuti dengan pendaftaran Hak Tanggungan. Dalam hal ini Penerima Kuasa harus menunggu konfirmasi ulang dari petugas pelayanan tersebut atas kelengkapan dokumen dan kelanjutan proses pendaftaran Hak Tanggungan tersebut, akan tetapi waktu untuk konfirmasi ulang tersebut tidak bisa ditentukan berapa lamanya karena tergantung dari petugas pelayanan yang melaksanakannya.

Setelah Penerima Kuasa mendapatkan konfirmasi ulang dari petugas pelayanan Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru atas kelanjutan permohonan Hak Tanggungan tersebut, selanjutnya petugas pelayanan akan menerbitkan SPS PNBP Hak Tanggungan untuk dilakukan pembayaran oleh Penerima Kuasa. Penerima Kuasa akan menunggu penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan sebagai hasil pendaftaran Hak Tanggungan tersebut dalam jangka waktu 4 (empat) bulan terhitung tanggal SPS PNBP dibayarkan oleh Penerima Kuasa. Jangka waktu penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan yang melebihi jangka waktu yang telah ditetapkan oleh UUHT.

---

<sup>272</sup> Wawancara dengan Penerima Kuasa.

Pada hari Senin, tanggal 9 Maret 2020, penulis juga melakukan wawancara dengan Ibu Titin. Penerima Kuasa ini memberikan jawaban bahwa lebih kurang 14 (empatbelas) hari kerja terhitung dari penerbitan Surat Perintah Setor pembayaran, Sertipikat Hak Tanggungan telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.<sup>273</sup>

Pada pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan secara manual, APHT dan warkah Hak Tanggungan yang diserahkan oleh Penerima Kuasa kepada petugas pelayanan Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru akan dilakukan pemeriksaan oleh petugas pelayanan tersebut. Pemeriksaan dokumen tersebut tidak selalu dilakukan pada saat dokumen tersebut diserahkan oleh Penerima Kuasa kepada petugas pelayanan tersebut, sehingga Penerima Kuasa harus menunggu pemberitahuan selanjutnya dari petugas pelayanan tersebut.

Sebagai bukti telah dilakukan penyerahan dokumen kepada petugas pelayanan tersebut, Penerima Kuasa harus menyiapkan tanda terima dokumen tersendiri karena petugas pelayanan tidak akan memberikan tanda terima dokumen selain Tanda Bukti Pendaftaran jika Hak Tanggungan tersebut telah didaftarkan. Setelah dokumen persyaratan dinyatakan lengkap, maka pendaftaran Hak Tanggungan dapat didaftarkan yang ditandai dengan diterbitkannya SPS PNBP. Penerima Kuasa menunggu penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan tersebut terhitung 14 (empatbelas) hari sejak dilakukannya pembayaran SPS PNBP tersebut.

---

<sup>273</sup> *Ibid.*

Selanjutnya pada hari Jum'at, tanggal 20 Maret 2020, penulis melakukan wawancara dengan Ibu Weli. Penerima Kuasa ini menjawab bahwa Sertipikat Hak Tanggungan dalam pendaftaran Hak Tanggungan secara manual akan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dengan jangka waktu yang ditentukan paling lama 1 (satu) bulan dari mulai pendaftaran.<sup>274</sup>

Tujuan UUHT menentukan jangka waktu pembuatan buku tanah Hak Tanggungan adalah agar pendaftaran Hak Tanggungan tersebut tidak berlarut-larut yang dapat menimbulkan kerugian bagi para pihak yang berkepentingan dengan Hak Tanggungan tersebut, selain itu bertujuan juga untuk memberikan kepastian hukum tentang kedudukan kreditur dalam pemberian Hak Tanggungan dan kedudukan objek Hak Tanggungan yang dijadikan sebagai jaminan.

Dengan jangka waktu yang sekian lama tersebut diatas, tentunya akan menimbulkan rasa was-was tersendiri bagi Kreditur tentang kedudukan hukum dari objek Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan serta kekuatan mengikat dari pemberian Hak Tanggungan tersebut.

Pada hari Selasa, tanggal 7 April 2020, penulis melakukan wawancara dengan Ibu Yuni. Penerima Kuasa ini memberikan jawaban bahwa Sertipikat Hak Tanggungan dalam pelaksanaan pendaftaran Hak

---

<sup>274</sup> *Ibid.*

Tanggung jawab secara manual paling cepat 1 (satu) bulan, bahkan lebih untuk jangka waktu yang tidak dapat ditentukan.<sup>275</sup>

Pemeriksaan yang dilakukan oleh petugas pelayanan Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru atas APHT dan warkahnya yang diserahkan oleh Penerima Kuasa pada saat pendaftaran pertama kali, ternyata tidak bisa menjamin tidak akan ada lagi persyaratan permohonan Hak Tanggungan yang harus dilengkapi oleh Penerima Kuasa.

Kekurangan dokumen atau permasalahan persyaratan ini diketahui oleh Penerima Kuasa karena pendaftaran Hak Tanggungan tersebut tidak kunjung selesai dan Sertipikat Hak Tanggungan belum juga diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.

Hal ini disebabkan karena tidak adanya komunikasi yang terbuka dari petugas pelayanan Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru pada Penerima Kuasa jika terdapat kekurangan persyaratan permohonan Hak Tanggungan atau permasalahan atas dokumen Hak Tanggungan yang telah Penerima Kuasa daftarkan sebelumnya. Selain itu, penyebab lainnya adalah petugas Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru tidak dapat menemukan buku tanah atas sertipikat hak atas tanah yang menjadi jaminan Hak Tanggungan tersebut sedangkan bentuk penyelesaian yang diberikan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru untuk menyikapi permasalahan tersebut juga dirasakan sangat lama sekali.

---

<sup>275</sup> *Ibid.*

Hambatan-hambatan atau kendala-kendala seperti tersebut diatas tentunya akan membuat jangka waktu penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan atas pendaftaran Hak Tanggungan tersebut tidak dapat ditentukan atau menjadi lebih lama.

Pada hari, Selasa, tanggal 7 April 2020, penulis juga melakukan wawancara dengan Ibu Putry. Penerima Kuasa tersebut memberikan jawaban bahwa terkadang penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan tersebut jauh lebih lama dibandingkan dengan jangka waktu yang dijanjikan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.<sup>276</sup>

Berdasarkan jawaban dari Penerima Kuasa tersebut diatas dapat diketahui bahwa Penerima Kuasa harus menunggu penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan sebagai hasil dari pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan secara manual oleh Penerima Kuasa dalam jangka waktu yang melebihi dari jangka waktu yang telah dijanjikan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru kepada Penerima Kuasa. Artinya jangka waktu penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan melebihi dari jangka waktu yang telah ditetapkan oleh UUHT.

Pada Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik yang diterbitkan melalui Sistem HT-*el* sebagai hasil Pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik akan dibubuhi tanda tangan elektronik oleh pejabat yang berwenang untuk melakukannya.

Yang dimaksud dengan Tanda Tangan Elektronik menurut ketentuan Pasal 1 angka 12 UU ITE *jo* Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri

---

<sup>276</sup> *Ibid.*

Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik (disingkat dengan Permen ATR/KBPN No. 3 Tahun 2019), adalah :

“Tanda tangan yang terdiri atas Informasi Elektronik yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan Informasi Elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentikasi”.

Perintah untuk disahkannya Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik dengan tanda tangan elektronik diatur dalam Pasal 16 ayat (1) Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020, yaitu hasil Pelayanan HT-*el* berupa dokumen elektronik yang diterbitkan oleh Sistem HT-*el* yang meliputi Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik, catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah dan catatan Hak Tanggungan pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan disahkan dengan Tanda Tangan Elektronik oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang diberi kewenangan untuk itu, untuk menjaga keutuhan dan keautentikan dokumen elektronik.<sup>277</sup>

Perihal tanda tangan elektronik pada Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik yang berfungsi sebagai alat verifikasi dan autentikasi diatur dalam Pasal 3 Permen ATR/KBPN No. 3 Tahun 2019, yang berbunyi sebagai berikut :

- “(1) Tanda Tangan Elektronik berfungsi sebagai alat autentikasi dan verifikasi atas :
- a. Identitas Penanda Tangan; dan/atau
  - b. Keutuhan dan keautentikan Informasi Elektronik.
- (2). Tanda Tangan Elektronik dapat terlihat maupun tidak terlihat pada Dokumen Elektronik.

---

<sup>277</sup> Penjelasan Pasal 16 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

- (3). Tanda Tangan Elektronik memiliki kekuatan hukum dan akibat hukum yang sama dengan tanda tangan secara manual”.

Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang berwenang untuk membubuhi tanda tangan elektronik pada dokumen elektronik disebut dengan penanda tangan. Yang dimaksud dengan Penanda Tangan adalah subjek hukum yang terasosiasi atau terkait dengan tanda tangan elektronik pada dokumen elektronik.<sup>278</sup>

Tanda tangan elektronik ini dapat dilakukan setelah penandatanganan memiliki Sertipikat Elektronik.<sup>279</sup> Agar penandatanganan elektronik bisa mendapatkan sertipikat elektronik tersebut diatas, maka penanda tangan elektronik harus mengajukan permohonan pendaftaran tanda tangan elektronik kepada Otoritas Pendaftaran<sup>280</sup> melalui unit kerja yang mempunyai tugas dibidang kepegawaian.

Tanda tangan elektronik memiliki kekuatan hukum dan akibat hukum yang sama dengan tanda tangan yang dilakukan secara manual. Tanda tangan elektronik digunakan untuk memberikan persetujuan dan/atau

---

<sup>278</sup> Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 Tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik.

<sup>279</sup> Sertipikat Elektronik menurut ketentuan Pasal 1 angka 10 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 Tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik adalah sertipikat yang bersifat elektronik yang memuat tentang Tanda Tangan Elektronik dan identitas yang menunjukkan status subjek hukum dari para pihak yang terdapat dalam transaksi elektronik yang dikeluarkan oleh penyelenggara sertifikasi elektronik.

<sup>280</sup> Yang dimaksud dengan Otoritas Pendaftaran menurut ketentuan Pasal 1 angka 9 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan, yaitu unit atau satuan kerja yang bertanggung jawab untuk melakukan pemeriksaan, pemberian persetujuan atau penolakan atas setiap permintaan penerbitan, pembaharuan, dan pencatatan sertipikat elektronik yang diajukan oleh pemilik atau calon pemilik sertipikat elektronik.

pengesahan suatu dokumen elektronik pertanahan dalam penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian.

Berdasarkan dari pemaparan-pemaparan tersebut diatas, penulis mencoba untuk menjelaskan alur-alur dalam pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik yang dilakukan oleh PPAT dan Bank/Kreditur dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dalam bentuk suatu bagan atau skema, yaitu sebagai berikut :



Dokumen ini adalah Arsip Miik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau



### C. Hambatan yang Ditemukan oleh Pengguna Layanan Pendaftaran Hak Tanggungan Melalui Sistem Hak Tanggungan Elektronik Serta Cara Penyelesaiannya.

Tujuan yang ingin dicapai oleh Kementerian ATR/BPN dengan diterapkannya Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* ini adalah untuk memberikan kemudahan dan keterjangkauan dalam rangka pelayanan publik untuk menyesuaikan perkembangan hukum dan teknologi dengan kebutuhan masyarakat yang semakin meningkat.

Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik ini dilaksanakan oleh Kementerian ATR/BPN sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai standar pelayanan pertanahan dan pengaturan pertanahan di lingkungan Kementerian ATR/BPN, yang mana pelayanan Hak Tanggungan dilaksanakan secara elektronik melalui Sistem HT-*el*.<sup>281</sup>

Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* ini diselenggarakan dan dilaksanakan secara andal dan aman serta bertanggung jawab terhadap beroperasinya sistem elektronik ini, karena pada dasarnya Sistem HT-*el* ini merupakan sistem yang telah disertifikasi oleh instansi yang berwenang dan tunduk pada ketentuan peraturan

---

<sup>281</sup> Penjelasan Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

perundang-undangan mengenai penyelenggaraan sistem dan transaksi elektronik.<sup>282</sup>

Dengan diterapkannya metode penyelenggaraan tersebut diatas dalam Pelayanan Hak Tanggungan melalui Sistem HT-*el*, maka sudah seharusnya Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik ini mampu untuk memberikan jaminan kepastian hukum baik bagi para pengguna terdaftar layanan Hak Tanggungan secara elektronik maupun dalam penerbitan hasil layanan Hak Tanggungan secara elektronik.

Adanya pemberlakuan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* yang dilakukan secara serentak dan menyeluruh untuk semua bidang tanah yang sudah terdaftar di Kantor Pertanahan, maka Kementerian ATR/BPN telah mempersiapkan segala sesuatu yang berkaitan dengan Pelayanan HT-*el* tersebut mulai dari aturan-aturan yang mengatur mengenai Pelayanan HT-*el* sampai dengan aplikasi dan jaringannya. Hal ini bertujuan untuk menghindari timbulnya permasalahan, hambatan dan perdebatan dikemudian hari atas penyelenggaran dan pelaksanaan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* tersebut.

Terkait dengan persiapan-persiapan tersebut diatas, penulis mencoba meminta pendapat dari PPAT dan pihak Bank sebagai pengguna terdaftar layanan Hak Tanggungan elektronik mengenai sejauh mana kesiapan-kesiapan yang telah dilakukan oleh Kementerian ATR/BPN didalam

---

<sup>282</sup> Penjelasan Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

penyelenggaraan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Kesiapan yang penulis pertanyakan kepada PPAT dan pihak Bank adalah kesiapan mengenai jaringan elektronik sebagai pendukung Pelayanan Hak Tanggungan elektronik dan perangkat Aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN pada situs resmi Kementerian ATR/BPN yang terintegrasi melalui Sistem HT-*el* yang wajib digunakan oleh PPAT dan pihak Bank/Kreditur untuk melakukan pemutakhiran data yang terintegrasi dan tervalidasi serta untuk melakukan validasi data agar terdaftar di Aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN.

Berkaitan dengan hal tersebut diatas, terlebih dahulu penulis mencoba meminta pendapat dari PPAT, dengan bentuk pertanyaan yang penulis ajukan yaitu :

Apakah PPAT mengalami hambatan dalam melakukan pemutakhiran data dan validasi mandiri pada aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN yang terintegrasi melalui Sistem HT-*el* pada situs resmi Kementerian ATR/BPN ?

Pada hari Kamis, tanggal 19 Maret 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Ibu Sri. PPAT ini memberikan jawaban bahwa tidak ada hambatan yang berarti didalam pelaksanaan pemutakhiran data yang dilakukan melalui aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN yang terintegrasi dengan Sistem HT-*el* pada situs resmi Kementerian ATR/BPN dan apabila terdapat hambatan itu semua masih bisa diatasi.<sup>283</sup>

Kementerian ATR/BPN telah mengikatkan pertanggungjawabannya pada peraturan perundang-undangan ini terhadap pengoperasian dari Sistem HT-*el* yang berkaitan dengan diterapkannya Pelayanan Hak Tanggungan

---

<sup>283</sup> Wawancara dengan PPAT daerah kerja Kota Pekanbaru.

Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el*. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 4 ayat (1) Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020 yang menjelaskan bahwa Sistem Hak Tanggungan dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik diselenggarakan oleh Kementerian ATR/BPN secara andal dan aman serta bertanggung jawab terhadap beroperasinya sistem elektronik.<sup>284</sup>

Penjelasan pasal tersebut diatas bermakna bahwa Kementerian ATR/BPN sebagai pihak penyelenggara Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik harus bertanggung jawab sepenuhnya atas penyelenggaraan Sistem Hak Tanggungan elektronik ini, terutama yang berkaitan dengan jaringan dan perangkat aplikasi yang telah dibuat sebagai situs resmi Kementerian ATR/BPN. Pasal 5 ayat (2) Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 menegaskan bahwa Kementerian ATR/BPN selaku penyelenggara Sistem HT-*el* bertanggung jawab atas penyelenggaraan Sistem HT-*el* dan harus tunduk pada ketentuan peraturan perundang-undangan ini.<sup>285</sup>

Selanjutnya pada hari Senin, tanggal 30 Maret 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Bapak Budi. PPAT ini memberikan jawaban bahwa tidak adanya hambatan sama sekali dalam proses

---

<sup>284</sup> Penjelasan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

<sup>285</sup> Penjelasan Pasal 5 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

pemutakhiran dan validasi data pada aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN yang terintegrasi dengan Sistem HT-*el* pada situs resmi Kementerian ATR/BPN.<sup>286</sup>

Pada hari Senin, tanggal 30 Maret 2020, penulis juga melakukan wawancara dengan PPAT Bapak Teguh. PPAT ini memberikan jawaban tidak ada hambatan sama dalam melakukan pemutakhiran dan validasi data pada situs resmi di Kementerian ATR/BPN, karena persyaratan yang diminta sangat mudah dimengerti.<sup>287</sup>

Pernyataan tersebut diatas bermakna bahwa Kementerian ATR/BPN telah mempersiapkan dengan sebaik-baiknya segala sesuatu yang berkaitan dengan aplikasi yang terintegrasi dengan Sistem HT-*el* yang akan dipergunakan oleh PPAT untuk melakukan pemutakhiran data dan validasi mandiri agar dapat menjadi pengguna terdaftar layanan Hak Tanggungan.

PPAT menurut Kementerian ATR/BPN mempunyai peranan yang sangat penting untuk terlaksananya penyelenggaraan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik ini. Oleh sebab itulah mengapa Kementerian ATR/BPN memberikan kemudahan bagi PPAT dalam melakukan proses pemutakhiran data dan validasi pada aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN agar data PPAT menjadi tidak hapus. Selain itu, Kementerian ATR/BPN juga memberikan petunjuk kepada PPAT mengenai bagaimana cara dan langkah dalam pengisian data melalui sistem terintegrasi elektronik.

Mengenai syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh PPAT dalam pelaksanaan pemutakhiran data dan validasi mandiri pada aplikasi Mitra

---

<sup>286</sup> Wawancara dengan PPAT daerah kerja Kota Pekanbaru.

<sup>287</sup> *Ibid.*

Kerja ATR/BPN yang terintegrasi melalui Sistem HT-*el* telah diatur oleh Kementerian ATR/BPN dalam peraturan menteri yang mengatur tentang Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik dan dijelaskan dalam petunjuk teknis tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dengan tujuan PPAT dapat lebih mudah dan memahami tentang proses pemutakhiran data dan validasi tersebut.

Pada hari Kamis, tanggal 2 April 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Bapak Eri. PPAT ini memberikan jawaban bahwa tidak ada hambatan sama sekali bagi PPAT dalam melakukan pemutakhiran data dan validasi mandiri pada Aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN sebagai situs resmi Kementerian ATR/BPN.<sup>288</sup>

Sebagai tindak lanjut dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2017 Tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik (disingkat dengan Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2017), maka seluruh PPAT diwajibkan untuk melakukan pemutakhiran data yang terintegrasi dan tervalidasi sesuai dengan kondisi terkini dengan menggunakan aplikasi Mitra ATR/BPN yang disediakan oleh Kementerian ATR/BPN sebagai situs resmi kementerian.

Berkaitan dengan hal tersebut diatas, dapat diketahui bahwa perintah kepada PPAT untuk melakukan pemutakhiran data agar teregistrasi pada aplikasi resmi Kementerian ATR/BPN telah diatur sebelum Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik ini diterapkan. Karena PPAT

---

<sup>288</sup> *Ibid.*

yang tidak melakukan pemutakhiran data dan tidak teregistrasi pada aplikasi Mitra ATR/BPN tidak akan dapat mengakses dan mendaftarkan layanan pada pelayanan pertanahan secara elektronik.

Sementara itu pada hari Senin, tanggal 6 April 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Ibu Yuni. PPAT tersebut memberikan jawaban bahwa terdapat adanya hambatan dalam pelaksanaan pemutakhiran data dan validasi mandiri pada aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN yang terintegrasi dengan Sistem HT-*el* pada situs resmi Kementerian ATR/BPN, sehingga proses pemutakhiran data dan validasi mandiri tersebut harus dilakukan berulang-ulang oleh PPAT yang disebabkan karena sistem yang *error* atau aplikasi/jaringan yang bermasalah pada saat PPAT melakukan pemutakhiran data.<sup>289</sup>

PPAT tersebut diatas mengalami hambatan pada saat melakukan pemutakhiran data dan validasi mandiri pada Aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN dikarenakan sistem yang *error* atau jaringan pada *server* di Kementerian ATR/BPN yang bermasalah, sehingga PPAT tersebut harus melakukan pengulangan pemutakhiran data dan validasi mandiri pada situs resmi Kementerian ATR/BPN tersebut agar data yang disampaikan oleh PPAT tersebut dapat dengan segera diverifikasi oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.

Pusat Data dan Informasi (Pusdatin) Kementerian ATR/BPN, yang dalam hal ini diwakili oleh Farid, juga menyatakan bahwa jaringan aplikasi

---

<sup>289</sup> *Ibid.*

pusat sering mengalami *error* atau *server* di pusat sering mengalami permasalahan, sehingga berpengaruh pada jaringan aplikasi yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota diseluruh Indonesia, jadi jangan heran kalau sering mengalami gangguan pada saat menggunakan aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN karena Kementerian pun masih terus mempersiapkan semuanya untuk lebih baik lagi.<sup>290</sup>

Dengan pernyataan tersebut diatas, dapat penulis tarik kesimpulan bahwa tidak mungkin rasanya kalau PPAT tidak pernah mengalami permasalahan-permasalahan atau kendala pada sistem sebagaimana yang dijelaskan dari pihak Pusat Data dan Informasi (Pusdatin) Kementerian ATR/BPN tersebut diatas. Kemungkinan besar PPAT pernah mengalami permasalahan-permasalahan tersebut diatas, tetapi PPAT menganggap hal-hal tersebut bukanlah sebagai permasalahan yang sangat besar karena masih bisa diatasi oleh PPAT.

Pada hari Selasa, tanggal 7 April 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Bapak Yus. PPAT ini memberikan jawaban bahwa tidak ada hambatan yang berarti sama sekali pada saat melakukan pemutakhiran data dan validasi mandiri pada Aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN yang terintegrasi secara elektronik melalui Sistem HT-*el* dan semuanya berjalan dengan lancar.<sup>291</sup>

Selanjutnya pada hari Senin, tanggal 13 April 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Ibu Dina. PPAT ini dengan jawabannya

---

<sup>290</sup> Farid, *Webinar Nasional Kupas Tuntas Hak Tanggungan Elektronik Berdasarkan Permen ATR No. 5/2020 Berkaitan Dengan Prakteknya*, Banten, tanggal 16 Juli 2020.

<sup>291</sup> Wawancara dengan PPAT daerah kerja Kota Pekanbaru.

bahwa tidak adanya hambatan dalam melakukan pemutakhiran data dan validasi mandiri yang dilakukan pada aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN sebagai situs resmi di Kementerian ATR/BPN.<sup>292</sup>

Pada hari Jum'at, tanggal 17 April 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Ibu Riri. PPAT tersebut memberikan jawaban bahwa tidak ada hambatan yang dialami oleh PPAT dalam melakukan pemutakhiran data dan validasi mandiri pada aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN melalui Sistem HT-*el*.<sup>293</sup>

Tujuan untuk dilaksanakannya pemutakhiran data dan validasi mandiri oleh PPAT pada Aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN yang terintegrasi secara elektronik melalui Sistem HT-*el* sebagai situs resmi Kementerian ATR/BPN adalah untuk mendukung pelaksanaan Pelayanan Pertanahan secara elektronik yang saat ini sedang dibangun dan diterapkan oleh Kementerian ATR/BPN.

PPAT dapat menggunakan Sistem HT-*el* dengan segala fitur pendukung yang ada pada layanan pertanahan secara elektronik maupun pada Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, dengan cara melakukan *login* pada aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN melalui Sistem HT-*el*. Berdasarkan syarat dan ketentuan yang berlaku hanya PPAT yang telah melakukan pemutakhiran data dan validasi mandiri pada Aplikasi Mitra Kerja

---

<sup>292</sup> *Ibid.*

<sup>293</sup> *Ibid.*

ATR/BPN yang terintegrasi secara elektronik melalui Sistem HT-*el* sebagai situs resmi Kementerian ATR/BPN tersebut. yang bisa melakukan *login*.<sup>294</sup>

Akan tetapi pada saat PPAT melakukan *login* pada Aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN yang terintegrasi secara elektronik melalui Sistem HT-*el*, PPAT dihadapkan pada permasalahan jaringan sistem elektronik yang sering *error* atau web yang tidak bisa dibuka (*server not found*), yang membuat PPAT harus berulang-ulang kali melakukan *login* agar dapat masuk pada aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN yang terintegrasi secara elektronik melalui Sistem HT-*el*.

Hambatan-hambatan tersebut diatas seringkali kali dianggap oleh PPAT sebagai hal yang biasa, karena PPAT merasa sejauh ini hambatan-hambatan tersebut diatas bukanlah permasalahan yang besar dan masih bisa diatasi oleh PPAT. Sementara itu, PPAT tidak menyadari bahwa jangka waktu penyampaian dokumen dan pendaftaran terus saja berlalu sebagai akibat *login* yang selalu bermasalah dan membuat pengiriman dokumen menjadi tertunda. Disisi lainnya, PPAT bisa saja berpendapat bahwa kelalaian tersebut bukanlah disebabkan karena kesalahan dari PPAT semata melainkan dari jaringan aplikasi yang disiapkan oleh Kementerian ATR/BPN yang bermasalah.

Terkait dengan kesiapan sistem pendukung dan Aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN tersebut diatas, penulis juga ingin mengetahui apakah ada hambatan yang dirasakan oleh pihak Bank pada proses pendaftaran akun dan

---

<sup>294</sup> Penjelasan Pasal 8 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

memvalidasi isian dan dokumen pendaftaran akun pada Aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN yang terintegrasi secara elektronik melalui Sistem HT-*el* untuk dapat menjadi pengguna terdaftar layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el*. Dalam hal ini penulis mengajukan pertanyaan kepada pihak Bank dengan pertanyaan sebagai berikut :

Apakah pihak Bank mengalami kendala dalam melakukan proses pendaftaran akun dan memvalidasi isian dan dokumen pendaftaran akun pada Aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN yang terintegrasi secara elektronik melalui Sistem HT-*el* agar dapat menjadi pengguna terdaftar layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik?

Pada hari Kamis, tanggal 30 Januari 2020, penulis melakukan wawancara dengan Administrasi Bank dari Bank Perkreditan Rakyat. Pihak Bank tersebut memberikan jawaban bahwa adapun kendala yang dihadapi oleh pihak Bank pada proses pendaftaran akun dan memvalidasi isian dan dokumen pendaftaran akun pada Aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN yang terintegrasi secara elektronik melalui Sistem HT-*el* adalah Bank tidak bisa menghubungi kontak informasi (*Personal Information Contact*) yang disiapkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, sehingga Bank tidak dapat mengetahui tentang kelanjutan proses pendaftaran akun dan validasi isian dan dokumen pendaftaran akun yang telah disampaikan oleh pihak Bank. Akan tetapi, konsultasi melalui jaringan sosial berupa WA (*Whats App*) dapat sekali-kali pihak Bank lakukan, dan sejauh ini *Personal Information Contact* (PIC) nya cukup kooperatif.<sup>295</sup>

---

<sup>295</sup> Wawancara dengan Pihak Bank.

Bank Perkreditan Rakyat ini melakukan proses pendaftaran akun dan memvalidasi isian dan dokumen pendaftaran akun pada aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN yang Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* yang telah disiapkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru sebagai tempat kedudukan Bank Perkreditan Rakyat ini, bukan pada Kementerian ATR/BPN pusat.

Akan tetapi permasalahan secara internal di lingkungan di Kementerian ATR/BPN menjadi kendala bagi pihak Bank dalam melakukan proses pendaftaran akun dan memvalidasi isian dan dokumen pendaftaran akun pada Aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN yang terintegrasi secara elektronik melalui Sistem HT-*el*, dimana pihak Bank mengalami kesulitan dalam berkomunikasi melalui *call center* atau *canal center* yang telah disediakan di lingkungan Kementerian ATR/BPN. Padahal tujuan disediakannya *call center* tersebut adalah untuk memberikan kemudahan bagi pengguna terdaftar layanan pertanahan secara elektronik apabila menghadapi kesulitan dalam penggunaan aplikasi layanan pertanahan secara elektronik atau untuk memperoleh informasi pelayanan pertanahan secara elektronik yang telah disiapkan oleh Kementerian ATR/BPN.

Perintah penyediaan *call center* ini dituangkan pada alenia kelima Kepmen ATR/KBPN No. 646/SK-DI.01.01/XII/2019, yang menegaskan bahwa setiap Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di seluruh Indonesia yang

menerapkan layanan pertanahan terintegrasi secara elektronik harus menyediakan *call center* termasuk operatornya.<sup>296</sup>

Selanjutnya pada hari Jum'at, tanggal 31 Januari 2020, penulis melakukan wawancara dengan FAH pada Bank BUMN Syariah Kantor Cabang Pekanbaru. Pihak Bank tersebut memberikan jawaban bahwa tidak ada kendala yang dirasakan oleh Bank Kantor Cabang perihal kesiapan kode akun dalam proses pendaftaran akun dan memvalidasi isian dan dokumen pendaftaran akun pada aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN yang Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el*.<sup>297</sup>

Pada hari Jum'at, tanggal 7 Februari 2020, penulis melakukan wawancara dengan Financing Document Staff pada Bank BUMN Syariah Kantor Cabang Pekanbaru. Pihak Bank tersebut memberikan jawaban bahwa tidak ada kendala dalam bentuk apapun dalam proses pendaftaran akun dan memvalidasi isian dan dokumen pendaftaran akun pada aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN yang Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* yang dilakukan oleh Bank Kantor Cabang agar dapat menjadi pengguna Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dilakukan oleh Kantor Pusat.<sup>298</sup>

Proses pendaftaran akun dan memvalidasi isian dan dokumen pendaftaran akun pada aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN yang Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* untuk Bank Kantor Cabang

---

<sup>296</sup> Konsideran Menetapkan Alinea Kelima Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 646/SK-DI.01.01/XII/2019

<sup>297</sup> Wawancara dengan pihak Bank.

<sup>298</sup> *Ibid.*

dilakukan oleh Kantor Pusat dan Kantor Cabang harus mengikuti pendaftaran akun yang telah dilakukan oleh Kantor Pusat. Artinya kode akun Bank Kantor Cabang diproses dan didaftarkan oleh Kantor Pusat pada Kementerian ATR/BPN, sedangkan untuk kode akun Bank Kantor Cabang yang ditentukan oleh Kementerian ATR/BPN tetap berpedoman pada kode akun Bank Kantor Pusat.

Terhadap proses pendaftaran akun untuk Bank Kantor Cabang pada aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN yang Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el*, pihak Bank tersebut diatas tidak memberikan penjelasan yang lebih luas lagi karena pada prinsipnya bukan pihak Bank tersebut yang melakukan pendaftaran akun dan memvalidasi isian pendaftaran akun melainkan Bank Pusat mengingat kedudukan Bank tersebut merupakan Kantor Cabang.

Pada hari Senin, tanggal 17 Februari 2020, penulis melakukan wawancara dengan Legal pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. Pihak Bank ini memberikan jawaban bahwa terdapat kendala dalam proses pendaftaran akun dan memvalidasi isian dan dokumen pendaftaran akun pada aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN yang Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el*, karena tidak adanya nomor kontak atau tidak bisa dihubunginya *call center* baik di lingkungan Kementerian ATR/BPN untuk mendapatkan mengkonfirmasi terkait proses pendaftaran akun dan validasi isian dan dokumen pendaftaran akun yang telah di akses dan didaftarkan oleh Pihak Bank pada Aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN yang terintegrasi secara

elektronik, sehingga mengakibatkan hampir 2 (dua) bulan pihak Bank belum juga terdaftar sebagai pengguna terdaftar layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.<sup>299</sup>

*Call center* atau *canal center* yang diperintahkan oleh Keputusan Menteri tidak terlaksana dan berfungsi sebagaimana mestinya, karena pihak Bank tidak dapat menghubungi *call center* tersebut. Hal ini tentunya mengakibatkan pihak Bank merasa kesulitan untuk mendapatkan informasi tentang proses pendaftaran akun dan validasi isian dan dokumen pendaftaran akun yang telah disampaikan oleh pihak Bank pada Aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN yang terintegrasi secara elektronik melalui Sistem HT-*el*.

Sebagai akibat dari tidak terkonfirmasinya pendaftaran akun yang telah dilakukan oleh pihak Bank tersebut diatas, membuat pihak Bank harus menunggu lama atas jawaban, informasi ataupun petunjuk selanjutnya atas proses pendaftaran akun dan validasi isian dan dokumen pendaftaran akun tersebut.

Setelah menunggu dalam jangka waktu yang lama, pihak Bank baru mendapatkan jawaban dan petunjuk dari *call center* di lingkungan Kementerian ATR/BPN terkait dengan proses pendaftaran akun dan validasi isian dan dokumen pendaftaran akun yang dilakukan oleh pihak Bank melalui Sistem HT-*el*. Dalam petunjuknya tersebut, pihak Bank harus melakukan proses pendaftaran akun dan memvalidasi isian dan dokumen pendaftaran akun pada Aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN yang disiapkan oleh Kantor

---

<sup>299</sup> *Ibid.*

Pertanahan Kabupaten Kampar dengan merujuk pada kedudukan hukum Kantor Pusat Bank Pembiayaan Rakyat Syariah ini.

Yang sebelumnya pihak Bank tersebut diatas melakukan proses pendaftaran akun dan memvalidasi isian dan dokumen pendaftaran akun pada Aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN yang terintegrasi secara elektronik melalui Sistem HT-*el* yang telah disiapkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, dengan alasan Kantor Kas Bank tersebut berkedudukan di Kota Pekanbaru.

Artinya bahwa keberadaan dari *call center* atau *canal center* ini sangatlah dibutuhkan oleh pihak Bank untuk mendapatkan informasi dan petunjuk atas kelanjutan proses pendaftaran akun yang telah diakses oleh pihak Bank agar pihak Bank tersebut dapat menjadi pengguna layanan terdaftar Hak Tanggungan secara elektronik.

Kemudian pada hari Senin, tanggal 23 Maret 2020 penulis melakukan wawancara dengan 2 (dua) orang Asisten Administrasi Kredit pada Bank BUMN Konvensional Kantor Cabang Pekanbaru. Pihak Bank tersebut memberikan jawaban yaitu, satu pihak berpendapat sama sekali tidak ada kendala, sebab pada saat proses pendaftaran akun dan memvalidasi isian dan dokumen pendaftaran akun pada Aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN yang terintegrasi secara elektronik melalui Sistem HT-*el* telah dipahami oleh *user* secara *step by step* dan pada pihak lainnya berpendapat tidak terdapat kendala sama sekali dalam proses pendaftaran akun dan memvalidasi isian dan dokumen pendaftaran akun tersebut.<sup>300</sup>

---

<sup>300</sup> *Ibid.*

Pernyataan tersebut diatas bermakna bahwa Kementerian ATR/BPN telah mempersiapkan Aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN lengkap dengan Petunjuk Teknis Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang memberikan petunjuk dan langkah apa yang harus dilakukan oleh pengguna layanan dalam penggunaan Aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN untuk dapat menjadi pengguna terdaftar Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el*.

Selain dari validasi data yang dilakukan oleh PPAT dan pendaftaran akun yang dilakukan oleh pihak Bank untuk dapat menjadi pengguna layanan terdaftar dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el*, penulis juga mengajukan pertanyaan kepada pihak Bank mengenai kendala/hambatan yang dihadapi oleh pihak Bank dalam melakukan pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik. Dalam hal ini penulis mengajukan pertanyaan kepada pihak Bank, yaitu :

Apakah pengguna terdaftar layanan Hak Tanggungan secara elektronik menemui kendala atau permasalahan pada saat mengajukan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik melalui Sistem HT-*el* pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru ?

Pada hari Kamis, tanggal 30 Januari 2020, penulis melakukan wawancara dengan Bank Perkreditan Rakyat yang dalam hal ini diwakili oleh Administrasi Bank. Pihak Bank tersebut memberikan jawaban bahwa adanya kendala yang dihadapi oleh Bank pada saat melakukan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik, karena Bank merasakan

kurangnya sosialisasi yang dilakukan oleh Kantor Pertahanan dalam hal ini.<sup>301</sup>

Ketidakhahaman dari pihak Bank dalam melaksanakan proses pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik disebabkan karena kurangnya sosialisasi dari Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru untuk penggunaan aplikasi dan fitur yang terdapat dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, sehingga pihak Bank merasakan apa yang menjadi tujuan dari adanya terobosan Hak Tanggungan secara elektronik ini belum dirasakan sepenuhnya oleh pihak Bank.

Selanjutnya pada hari Jum'at, tanggal 31 Januari 2020, penulis melakukan wawancara dengan FAH pada Bank BUMN Syariah Kantor Cabang Pekanbaru. Pihak Bank tersebut memberikan jawaban bahwa tidak ada kendala yang dirasakan oleh pihak Bank pada saat melakukan proses permohonan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik melalui Sistem HT-el.<sup>302</sup>

Pada hari Jum'at, tanggal 7 Februari 2020, penulis melakukan wawancara dengan Financing Document Staff pada Bank BUMN Syariah Kantor Cabang Pekanbaru. Pihak Bank tersebut berpendapat bahwa tidak ada kendala dalam bentuk apapun dalam mengajukan proses permohonan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik melalui Sistem HT-el.<sup>303</sup>

Apabila kita berbicara tentang Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik berarti kita berbicara mengenai jaringan yang berbasiskan

---

<sup>301</sup> Wawancara dengan Pihak Bank.

<sup>302</sup> *Ibid.*

<sup>303</sup> *Ibid.*

data dalam sistem elektronik, karena pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik merupakan pendaftaran yang berbasiskan jaringan sistem elektronik. Berbicara dengan jaringan berarti kita berbicara tentang kesiapan *server* atau tingkat kesiapan dan kelemahan sistem jaringan tersebut.<sup>304</sup>

Salah satu titik kelemahan dari sistem jaringan tersebut akan terjadi *failed, error* atau gagal berjalan pada saat pengaksesan, sehingga akan menyebabkan seluruh sistem jaringan tersebut akan berhenti berfungsi. Penyebab kelemahan dari sistem jaringan tersebut bisa saja konten yang disajikan pada *website* dikunjungi oleh banyak pengunjung, sehingga menyebabkan *down website* yang sedang diakses.

Jadi dengan diberlakukannya pelaksanaan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang diterapkan secara nasional dan menyeluruh untuk semua bidang tanah yang telah terdaftar di seluruh Kantor Pertanahan di wilayah Republik Indonesia, maka seluruh layanan Hak Tanggungan harus dilakukan melalui Sistem HT-*el*. Artinya bahwa semua PPAT dan Perbankan yang ada diseluruh wilayah Republik Indonesia akan mengunjungi *website* yang telah disiapkan oleh Kementerian ATR/BPN, sehingga tidak bisa di pungkiri akan terjadi benturan dalam penggunaan aplikasi Hak Tanggungan secara elektronik tersebut, dan tidak mungkin rasanya jika pengguna layanan terdaftar Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik tidak pernah mengalami *down website* yang sedang diakses.

---

<sup>304</sup> Habib Adjie, *Webinar Nasional Problematika Pemberian Hak Tanggungan Elektronik Berdasar Perment ATR No. 5 Tahun 2020*, Sleman, Yogyakarta, 17 Juli 2020

Pada hari Senin, tanggal 17 Februari 2020, penulis melakukan wawancara dengan Legal pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. Pihak Bank ini memberikan jawaban bahwa terdapat kendala tentunya, karena untuk proses pendaftaran akun dan memvalidasi isian dan dokumen pendaftaran akun pada Aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN yang terintegrasi secara elektronik melalui Sistem HT-*el* sebagai pengguna terdaftar layanan Hak Tanggungan secara elektronik, pihak Bank sudah hampir 2 (dua) bulan belum terkonfirmasi.<sup>305</sup>

Berdasarkan pendapat dari Bank tersebut diatas, penulis berpendapat bahwa pihak Bank merasakan nantinya pasti akan terdapat kendala pada saat melakukan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik, karena untuk proses pendaftaran akun dan memvalidasi isian dan dokumen pendaftaran akun pada Aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN yang terintegrasi secara elektronik melalui Sistem HT-*el* saja pihak Bank sulit untuk mengetahui dan mendapatkan konfirmasi dari *call center* di Kementerian ATR/BPN, sehingga menjadi suatu persoalan tersendiri oleh pihak Bank ini.

Kemudian pada hari Senin, tanggal 23 Maret 2020 penulis melakukan wawancara dengan 2 (dua) orang Asisten Administrasi Kredit pada Bank BUMN Konvensional Kantor Cabang Pekanbaru. Pihak Bank tersebut memberikan jawaban, yaitu satu pihak menjawab sampai dengan saat ini belum ada kendala yang berarti, karena di sistem telah dijelaskan

---

<sup>305</sup> Wawancara dengan Pihak Bank.

pelaksanaannya, sedangkan pihak lainnya memberikan jawaban tidak ada kendala yang berarti dalam penggunaan Sistem HT-*el*.<sup>306</sup>

Kementerian ATR/BPN membangun Sistem Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* ini adalah untuk memproses Pelayanan Hak Tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah melalui sistem elektronik yang dapat diakses oleh semua lapisan masyarakat Indonesia. Dengan adanya pelayanan pertanahan yang berbasis elektronik ini, diharapkan dapat membantu dan meningkatkan kinerja dan kualitas layanan pertanahan khususnya dalam pelayanan Hak Tanggungan.<sup>307</sup>

Selain penulis meminta pendapat dari pihak Bank perihal kendala yang dialami pada saat melakukan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik melalui Sistem HT-*el*, penulis juga meminta pendapat dari PPAT tentang hambatan-hambatan yang dihadapi oleh PPAT dalam penggunaan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el*.

Penulis meminta pendapat dari PPAT dengan cara mengajukan pertanyaan yaitu :

Apakah PPAT sering mengalami hambatan seperti *error/shutdown/server not found*/salah penginputan data atau salah pengaksesan sebagai akibat dari jaringan yang *error* atau adanya hambatan berarti lainnya pada saat *login* di aplikasi Mitra Kerja dalam mengakses layanan Hak Tanggungan secara elektronik melalui Sistem HT-*el* ?

---

<sup>306</sup> *Ibid.*

<sup>307</sup> Petunjuk Teknis Nomor 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Pada hari Kamis, tanggal 19 Maret 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Ibu Sri. PPAT ini memberikan jawaban ada terdapat hambatan pada jaringan yang *error* pada saat mengakses layanan Hak Tanggungan secara elektronik melalui Sistem HT-*el* sehingga harus sering melakukan *refresh* pada aplikasi, akan tetapi hambatan tersebut hanya sebentar saja dan untuk selanjutnya bisa diatasi.<sup>308</sup>

Dalam jawaban PPAT tersebut diatas, penulis menganalisa bahwa sampai sejauh ini hambatan yang dialami oleh PPAT pada saat melakukan pengaksesan dokumen elektronik pada aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* masih dapat diatasi dan tidak dalam keadaan berlarut-larut yang dapat menyebabkan PPAT tidak bisa melakukan pengaksesan. Artinya hambatan-hambatan yang dialami oleh PPAT berupa jaringan elektronik yang *error* atau dalam status menunggu dalam aplikasi layanan Hak Tanggungan bukanlah hambatan yang besar yang dapat menghambat kerja PPAT.

Kementerian ATR/BPN terus melakukan berbagai upaya untuk mewujudkan pelayanan prima dalam pelayanan pertanahan termasuk Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* kepada masyarakat luas. Untuk itu diperlukan penyempurnaan sistem pelayanan Hak Tanggungan yang menyangkut tentang prosedur penyelenggaraan sistem elektronik pada Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dalam rangka memberikan pelayanan yang

---

<sup>308</sup> Wawancara dengan PPAT daerah kerja Kota Pekanbaru.

mudah dan cepat. Pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai standar pelayanan Hak Tanggungan yang dilaksanakan secara elektronik melalui Sistem HT-*el*.<sup>309</sup>

Selanjutnya pada hari Senin, tanggal 30 Maret 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Bapak Budi. PPAT ini memberikan jawaban bahwa tidak ada hambatan apapun yang dialami pada saat pengaksesan dokumen elektronik melalui layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el*, sehingga semuanya masih berjalan dengan baik dan lancar.<sup>310</sup>

Pada hari, Senin, tanggal 30 Maret 2020, penulis juga melakukan wawancara dengan PPAT Bapak Teguh. PPAT ini memberikan jawaban bahwa tidak terdapat hambatan apapun yang dialami oleh PPAT dalam penyampaian APHT dan warkahnya dalam bentuk dokumen elektronik pada Aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN yang terintegrasi secara elektronik melalui Sistem HT-*el* yang telah disiapkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.<sup>311</sup>

Untuk memudahkan pelaksanaan dan kelancaran Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik agar dapat meningkatkan pelayanan dan memberikan keterjangkauan dalam pelayanan publik untuk Hak Tanggungan, maka pemanfaatan teknologi informasi sangat diperlukan

---

<sup>309</sup> Penjelasan Pasal 3 ayat (1) dan (ayat) Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

<sup>310</sup> Wawancara dengan PPAT daerah kerja Kota Pekanbaru.

<sup>311</sup> *Ibid*.

agar metode dan prosedur Pelayanan Hak Tanggungan dapat terintegrasi secara elektronik sehingga memberikan pelayanan yang lebih efektif dan efisien kepada masyarakat.<sup>312</sup>

Selanjutnya pada hari, Selasa, tanggal 31 Maret 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Bapak Imam. PPAT ini memberikan jawaban bahwa tidak pernah mengalami hambatan-hambatan yang berarti sekali pun pada saat melakukan proses pengaksesan. Hal ini dikarenakan sistem IT (Informasi dan Teknologi) nya sudah baik sekali dan sampai sejauh ini masih dalam tahap aman dalam penggunaan sistemnya.<sup>313</sup>

Dalam rangka memberikan pelayanan yang terjangkau dan akuntabel melalui penerapan dan pengembangan Teknologi Informasi dan Komunikasi (TIK) pada berbagai layanan pertanahan termasuk layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dengan cara memperluas akses lokal, membuka layanan interaktif, dan mendorong partisipasi masyarakat sehingga terwujudnya peningkatan akses dan kualitas pelayanan yang nantinya akan menciptakan sistem tata kelola pemerintahan yang akuntabel dan transparan.<sup>314</sup>

Pada hari Kamis, tanggal 2 April 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Bapak Eri. PPAT ini memberikan jawabannya bahwa sering mengalami hambatan pada saat *login* pada aplikasi Mitra Kerja

---

<sup>312</sup> Konsideran huruf a Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

<sup>313</sup> Wawancara dengan PPAT daerah kerja Kota Pekanbaru.

<sup>314</sup> Penjelasan Umum huruf a Petunjuk Teknis Nomor 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

ATR/BPN dalam melakukan pengaksesan dokumen elektronik melalui Sistem HT-*el* karena jaringan pada aplikasi yang sering *error*.<sup>315</sup>

Sementara itu pada hari, Senin, tanggal 6 April 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Ibu Yuni. PPAT tersebut memberikan jawaban bahwa yang sering sekali muncul dalam melakukan pengaksesan dokumen elektronik melalui Sistem HT-*el* adalah gangguan jaringan yang sering *error* pada layanan Hak Tanggungan secara elektronik.<sup>316</sup>

Apabila Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dilakukan secara Nasional serentak dan menyeluruh untuk semua bidang tanah yang telah terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, maka jaringan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tersebut (kemampuan Teknologi Informasi dan Komunikasi yang dimanfaatkan dalam pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik) akan mengalami hambatan atau gangguan tentunya, karena semua pengguna layanan terdaftar dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik akan mencoba masuk kedalam aplikasi layanan Hak Tanggungan yang telah disiapkan oleh Kantor Pertanahan tersebut, sehingga akan menyebabkan terjadinya *down server* atau *server not found*.<sup>317</sup>

Pada hari Selasa, tanggal 7 April 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Bapak Yus. PPAT ini memberikan jawaban bahwa tidak pernah mengalami hambatan sampai saat ini dan semuanya masih

---

<sup>315</sup> Wawancara dengan PPAT daerah kerja Kota Pekanbaru.

<sup>316</sup> *Ibid.*

<sup>317</sup> Irma Devita Purnamasari, *Webinar Nasional Problematika Pemberian Hak Tanggungan Elektronik Berdasar Perment ATR No. 5 Tahun 2020*, Sleman, Yogyakarta, 17 Juli 2020.

berjalan lancar pada saat melakukan pengaksesan pada layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el*.<sup>318</sup>

Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang diterapkan oleh Kementerian ATR/BPN wajib dilaksanakan secara nasional oleh seluruh Kantor Pertanahan di wilayah Republik Indonesia. Pelayanan Hak Tanggungan yang dilakukan secara elektronik ini dilaksanakan untuk mewujudkan kemudahan pelayanan pertanahan kepada masyarakat. Untuk memudahkan pelaksanaan dan kelancaran Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, maka diperlukan pemanfaatan teknologi informasi agar prosedur Pelayanan Hak Tanggungan dapat terintegrasi secara elektronik sehingga menjadi lebih efektif dan efisien, serta dengan memperhatikan kesiapan jaringan dari sistem elektronik atas teknologi informasi yang dimanfaatkan tersebut.<sup>319</sup>

Selanjutnya pada hari Senin, tanggal 13 April 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Ibu Dina. PPAT ini dengan jawabannya menjelaskan bahwa hambatan yang pernah dialami hanya berupa jaringan yang *error* pada jaringan untuk beberapa saat saja, tetapi setelah mencoba masuk kembali tidak ada masalah lagi dan bisa dilanjutkan untuk pengerjaannya dan pengaksesannya. Tetapi sering juga mengalami hambatan

---

<sup>318</sup> Wawancara dengan PPAT daerah kerja Kota Pekanbaru.

<sup>319</sup> Penjelasan umum Konsideran huruf a Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

dibagian input data pada bagian sertipikat yang terkendala karena harus divalidasi terlebih dahulu.<sup>320</sup>

Pada hari Jum'at, tanggal 17 April 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Ibu Riri. PPAT tersebut memberikan jawaban bahwa pernah mengalami jaringan yang *error* tetapi tidak selalu, *error*-nya seperti ketika akan meng-*upload* berkas, karena sistem tidak bisa melakukan penyimpanan file.<sup>321</sup>

Pelayanan Hak Tanggungan elektronik adalah suatu bentuk pelayanan pertanahan yang berbasis data dan jaringan yang sudah dipersiapkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Pelayanan Hak Tanggungan yang berbasis jaringan berkaitan erat dengan tingkat kesiapan *server* atau/dan kelemahan dari sistem jaringan tersebut.

*Server* yang bermasalah atau *website* yang tidak dapat dibuka pada saat pengguna layanan terdaftar menggunakan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, akan menyebabkan seluruh sistem jaringan yang dipergunakan oleh pengguna layanan terdaftar tersebut akan berhenti berfungsi.

Jaringan yang berhenti berfungsi akan membuat pengaksesan menjadi *failed*, *error* atau gagal berjalan pada saat pengaksesan. Oleh karena itu, Kementerian ATR/BPN harus lebih memperhatikan dengan sebaik mungkin perihal kesiapan aplikasi jaringan atau kekuatan dari sistem jaringan elektronik tersebut. Kesiapan tersebut bertujuan agar pengguna layanan

---

<sup>320</sup> Wawancara dengan PPAT daerah kerja Kota Pekanbaru.

<sup>321</sup> *Ibid.*

terdaftar terhindar dari kesalahan-kesalahan dalam penginputan data atau *down website* yang membuat PPAT tidak bisa menggunakan aplikasi layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Jaringan sistem elektronik yang sering *error* membuat PPAT tersebut harus mencoba berulang kali masuk pada aplikasi, hal ini dilakukan PPAT agar dapat menggunakan fitur layanan dan melakukan pengaksesan melalui aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN. Selain itu, akibat lain dari jaringan sistem elektronik yang *error* akan membuat sistem tidak dapat membaca dokumen elektronik yang sudah diunggah atau *upload* oleh PPAT pada aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN yang terintegrasi melalui Sistem HT-*el*, sehingga tidak dapat melakukan penyimpanan data dan mengharuskan PPAT untuk mengulang kembali peng-*upload*-an dokumen elektronik tersebut.

Selanjutnya, penulis mencoba untuk menanyakan pada pihak Bank selaku pengguna terdaftar layanan Hak Tanggungan secara elektronik perihal hambatan yang dialami oleh pihak Bank pada saat melakukan pendaftaran Hak Tanggungan pada aplikasi Hak Tanggungan Online yang terintegrasi melalui Sistem HT-*el*, dengan pertanyaan yang penulis ajukan yaitu :

Apakah pengguna terdaftar pernah mengalami hambatan dalam permohonan pendaftaran Hak Tanggungan pada Aplikasi Hak Tanggungan Online yang Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el*, sehingga membuat pendaftaran Hak Tanggungan melalui Sistem HT-*el* menjadi tertunda ?

Pada hari Kamis, tanggal 30 Januari 2020, penulis melakukan wawancara dengan Administrasi Bank pada Bank Perkreditan Rakyat. Pihak Bank tersebut memberikan jawaban bahwa tidak ada hambatan yang dialami

pada saat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik dan sejauh ini aplikasi Hak Tanggungan Online melalui Sistem HT-*el* berjalan lancar-lancar saja.<sup>322</sup>

Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik adalah suatu bentuk kemajuan dalam bidang teknologi dan informasi, yang dalam cara kerjanya menggunakan nomor akta dan kode akun yang dikeluarkan oleh aplikasi elektronik yang digunakan. Kesiapan jaringan elektronik dan kemampuan teknologi merupakan tantangan tersendiri yang harus dipersiapkan secara matang oleh Kementerian ATR/BPN dalam penyelenggaraan Pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik, karena pada prinsipnya pelayanan Hak Tanggungan elektronik adalah pelayanan yang berdasarkan pada jaringan sistem elektronik.

Yang dimaksud dengan jaringan sistem elektronik adalah terhubungnya atau terkoneksi 2 (dua) sistem elektronik atau lebih yang bersifat tertutup ataupun terbuka.<sup>323</sup>

Selanjutnya pada hari Jum'at, tanggal 31 Januari 2020, penulis melakukan wawancara dengan FAH pada Bank BUMN Syariah Kantor Cabang Pekanbaru. Pihak Bank tersebut memberikan jawaban bahwa terkadang terdapat kendala terhadap jaringan yang *error* pada saat melakukan pendaftaran Hak Tanggungan melalui aplikasi Hak Tanggungan Online yang terintegrasi melalui Sistem HT-*el*.<sup>324</sup>

---

<sup>322</sup> Wawancara dengan pihak Bank.

<sup>323</sup> Pasal 1 Angka 7 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

<sup>324</sup> Wawancara dengan pihak Bank.

Pada hari Jum'at, tanggal 7 Februari 2020, penulis melakukan wawancara dengan Financing Document Staff pada Bank BUMN Syariah Kantor Cabang Pekanbaru. Pihak Bank tersebut memberikan jawaban bahwa pernah beberapa kali mengalami kendala dalam mengakses *website* Mitra ATR/BPN seperti sistem jaringan yang *error*, sehingga harus melakukan *refresh* beberapa kali untuk dapat kembali masuk kedalam aplikasi.<sup>325</sup>

Apabila jaringan sistem elektronik yang dipergunakan dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik tidak dipersiapkan secara baik oleh Kementerian ATR/BPN, maka akan menghambat kinerja dari pengguna layanan terdaftar dalam pelaksanaan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik. Jaringan yang sering *error*, aplikasi yang sering *down* dan *server not found* pada saat melakukan pengaksesan, akan menyebabkan pendaftaran Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik tidak dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Jaringan aplikasi yang *error* tentunya akan membuat pengguna layanan terdaftar Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik tidak dapat memanfaatkan dan mengoperasikan sistem elektronik yang telah disediakan oleh Kementerian ATR/BPN sebagai penyelenggara pelayanan Hak Tanggungan elektronik. Pemanfaatan sistem elektronik oleh pengguna layanan terdaftar pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik disebut dengan Penyelenggaraan Sistem Elektronik, yaitu pemanfaatan sistem

---

<sup>325</sup> *Ibid.*

elektronik oleh penyelenggara negara (yang dalam hal ini Kementerian ATR/BPN), orang (yang dalam hal ini PPAT), Badan Usaha (yang dalam hal ini adalah pihak Perbankan), dan/atau masyarakat (yang dalam hal ini sebagai kreditur perorangan).<sup>326</sup>

Kemudian pada hari Senin, tanggal 23 Maret 2020 penulis melakukan wawancara dengan 2 (dua) orang Asisten Administrasi Kredit pada Bank BUMN Konvensional Kantor Cabang Pekanbaru. Pihak Bank tersebut memberikan jawaban, satu pihak menjawab bahwa sesekali ada hambatan dalam permohonan pendaftaran Hak Tanggungan pada Aplikasi Hak Tanggungan Online yang Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el*, tetapi itu hanya sebentar saja dan tidak memakan waktu yang lama. Sedangkan pihak lainnya memberikan jawaban bahwa tidak ada hambatan dalam permohonan pendaftaran Hak Tanggungan pada Aplikasi Hak Tanggungan Online yang Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el*, karena sarana dan prasarana penunjang dalam penggunaan Sistem HT-*el* sangat baik/lengkap.<sup>327</sup>

Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik merupakan pelayanan yang berbasis data dalam Sistem Elektronik. Kemampuan jaringan elektronik yang baik dengan *server* yang telah disiapkan dengan semaksimal mungkin merupakan penunjang utama dalam penyelenggaraan pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik. Inilah mengapa dikatakan sebagai pelayanan yang terintegrasi secara elektronik

---

<sup>326</sup> Pasal 1 Angka 6 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

<sup>327</sup> Wawancara dengan pihak Bank.

melalui Sistem HT-*el*, karena pendaftaran Hak Tanggungannya dilakukan melalui sistem yang faktor penunjang utamanya adalah jaringan sistem elektronik yang berbasiskan data dalam sistem elektronik.

Sistem elektronik merupakan serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang mempunyai fungsi untuk mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisa, menyimpan data yang berbasiskan elektronik, yang kemudian menampilkan, mengumumkan, mengirimkan dan/atau menyebarkan informasi elektronik yang diperoleh dari data elektronik tersebut.<sup>328</sup>

Selain dari hambatan-hambatan tersebut diatas, penulis juga mencoba untuk mencari tahu apakah masih ada hambatan lain yang dialami oleh PPAT dan pihak Bank sebagai pengguna terdaftar layanan Hak Tanggungan Elektronik dalam implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el*.

Terlebih dahulu, penulis mencoba meminta penjelasan dari PPAT dengan pertanyaan yang penulis ajukan berupa :

Terkait dengan implementasi dari Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el*, dalam praktiknya, apakah PPAT merasakan adanya hambatan baik yang berasal dari Sistem HT-*el* nya maupun dari Sumber Daya Manusia yang mempunyai hubungan dengan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik ?

Pada hari Kamis, tanggal 19 Maret 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Ibu Sri. PPAT ini menjelaskan bahwa pada saat

---

<sup>328</sup> Penjelasan Pasal 1 angka 12b Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

awal Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik mulai diterapkan dan diberlakukan oleh Kementerian ATR/BPN, PPAT merasakan adanya hambatan dari Sistem HT-*el* tersebut, tetapi setelah berjalan sekian lama untuk proses selanjutnya hal tersebut sudah bisa disesuaikan.<sup>329</sup>

Sistem HT-*el* merupakan suatu sistem elektronik yang terintegrasi dan dikembangkan oleh unit teknis yang mempunyai tugas dibidang data dan informasi untuk memproses Pelayanan HT-*el*.<sup>330</sup> Sistem HT-*el* merupakan perangkat dan prosedur elektronik yang mempunyai peranan yang sangat penting dalam menyebar luaskan informasi tentang Pelayanan HT-*el* dan tentang pelaksanaan layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, sehingga harus dipersiapkan dengan sebaik mungkin oleh Kementerian ATR/BPN. Kementerian ATR/BPN membangun Sistem Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik ini digunakan untuk memproses pelayanan Hak Tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.<sup>331</sup>

Selanjutnya pada hari Senin, tanggal 30 Maret 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Bapak Budi. PPAT ini memberikan penjelasan bahwa tidak ada hambatan dalam bentuk apapun, baik yang berasal dari Sistem HT-*el* tersebut maupun dari Sumber Daya Manusia yang

---

<sup>329</sup> Wawancara dengan PPAT daerah kerja Kota Pekanbaru.

<sup>330</sup> Pasal 1 angka 8 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

<sup>331</sup> Penjelasan Pasal 1 angka 7 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

mempunyai hubungan dengan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, semuanya masih berjalan lancar.<sup>332</sup>

Dengan adanya Sistem HT-*el* ini diharapkan dapat membantu dan meningkatkan kinerja dan kualitas pelayanan Hak Tanggungan, karena tujuan yang ingin dicapai oleh Kementerian ATR/BPN dari Sistem HT-*el* ini adalah untuk mewujudkan pelayanan Hak Tanggungan yang prima kepada masyarakat.<sup>333</sup>

Untuk dapat mewujudkan tujuan tersebut diatas, maka diperlukan penyempurnaan sistem pelayanan publik terutama dalam pelayanan Hak Tanggungan. Dengan adanya penyempurnaan ini diharapkan dapat meningkatkan kualitas pelayanan yang baik guna menciptakan sistem tata kelola pelayanan yang transparan dan akuntabel.

Pada hari Senin, tanggal 30 Maret 2020, penulis juga melakukan wawancara dengan PPAT Bapak Teguh. PPAT ini memberikan penjelasan bahwa hambatan tersebut hanya pada dokumen elektronik yang di-*uplod* harus dokumen asli yang di *scan*, sedangkan dalam aturannya bisa berupa dokumen *photo copy* saja.<sup>334</sup>

Selanjutnya pada hari, Selasa, tanggal 31 Maret 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Bapak Imam. PPAT ini memberikan

---

<sup>332</sup> *Ibid.*

<sup>333</sup> Penjelasan Umum Petunjuk Teknis Nomor 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

<sup>334</sup> Wawancara dengan PPAT daerah kerja Kota Pekanbaru.

penjelasan bahwa hambatannya pada saat *scan* dokumen harus yang asli semua sedangkan dalam sistem cukup *photo copy* saja.<sup>335</sup>

Aturan mengenai PPAT wajib untuk memindai (*scan*) dan mengunggah (*upload*) asli APHT dan data-data pendukungnya kedalam bentuk dokumen elektronik kepada Kepala Kantor Pertanahan melalui Aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN yang terintegrasi secara elektronik melalui Sistem HT-*el* ditegaskan dalam Petunjuk Teknis Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.<sup>336</sup>

Dokumen elektronik yang disampaikan oleh PPAT melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan Sistem HT-*el* berikut dengan Surat Pernyataan mengenai Pertanggungjawaban Keabsahan dan Kebenaran Data Dokumen Elektronik yang diajukan diatur dalam Pasal 10 ayat (1) dan ayat (2) Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020 *jo* Bab V huruf A angka 7 Juknis HT-*el*.

PPAT wajib untuk menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan pendaftaran Hak Tanggungan atau peralihan Hak Tanggungan melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan Sistem HT-*el*.<sup>337</sup> Perintah untuk mengunggah Asli APHT juga diatur dalam Pasal 102 ayat (4) Permen ATR/KBPN No. 7 Tahun 2019, yaitu akta APHT wajib disampaikan oleh PPAT dalam bentuk dokumen elektronik, sedangkan asli

---

<sup>335</sup> *Ibid.*

<sup>336</sup> Penjelasan Bab V huruf A angka 7 Petunjuk Teknis Nomor 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

<sup>337</sup> Penjelasan Pasal 10 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

lembar kedua APHT yang disampaikan dalam bentuk dokumen elektronik kepada Kantor Pertanahan disimpan di Kantor PPAT sebagai warkah.

Dalam hal kreditur ingin mengajukan permohonan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* berupa pendaftaran Hak Tanggungan, maka dokumen kelengkapan dokumen persyaratannya wajib disampaikan oleh PPAT.<sup>338</sup> Hal ini bermakna bahwa sebelum kreditur mengajukan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan melalui Sistem HT-*el*, terlebih dahulu PPAT harus melakukan pembuatan Nomor dan Kode Akta Hak Tanggungan dengan menyampaikan dokumen elektronik pada Aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN melalui Sistem HT-*el*. Tanpa ada penginputan dari PPAT melalui Sistem HT-*el*, maka kreditur tidak akan bisa melakukan permohonan pendafrtan Hak Tanggungan secara elektronik.

Penyampaian dokumen kelengkapan persyaratan pendaftaran Hak Tanggungan harus dilengkapi dengan Surat Pernyataan mengenai Pertanggungjawaban Keabsahan dan Kebenaran Data Dokumen Elektronik yang diajukan oleh PPAT.<sup>339</sup>

PPAT membuat Surat Pernyataan mengenai Pertanggungjawaban Keabsahan dan Kebenaran Data Dokumen Elektronik, merupakan suatu tantangan tersendiri bagi PPAT, karena disini PPAT tidak hanya dituntut

---

<sup>338</sup> Pasal 9 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

<sup>339</sup> Pasal 10 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

untuk bertanggung jawab secara formal tetapi juga dituntut bertanggung jawab secara pidana dan perdata.<sup>340</sup>

Surat Pernyataan Pertanggungjawaban Keabsahan dan Kebenaran Data Dokumen Elektronik ini adalah untuk mengantisipasi terdapatnya dokumen yang dinyatakan palsu dan digunakan sebagai dasar penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik, yang sepenuhnya menjadi tanggung jawab PPAT selaku pengirim dokumen elektronik baik secara pidana maupun secara perdata.<sup>341</sup>

Pada hari Kamis, tanggal 2 April 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Bapak Eri. PPAT ini memberikan penjelasan bahwa adanya hambatan dari sistem yang sering *error* dan juga dari Sumber Daya Manusia nya karena setiap kali dihubungi tentang hambatan yang dialami hanya memberikan jawaban jaringan lagi bermasalah.<sup>342</sup>

Sementara itu pada hari Senin, tanggal 6 April 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Ibu Yuni. PPAT tersebut memberikan penjelasan bahwa terdapat adanya hambatan dan seharusnya yang diinput itu bukan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan akan tetapi pada saat cekung sertipikatnya, karena setelah pengecekan sertipikat akan dilakukan proses

---

<sup>340</sup> Irma Devita Purnamasari, *Webinar Nasional Problematika Pemberian Hak Tanggungan Elektronik Berdasar Perment ATR No. 5 Tahun 2020*, Sleman, Yogyakarta, 17 Juli 2020.

<sup>341</sup> Penjelasan Pasal 20 ayat (3) dan ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

<sup>342</sup> Wawancara dengan PPAT daerah kerja Kota Pekanbaru.

selanjutnya sehingga akan mempermudah proses peng-*upload*-an dan akses data Hak Tanggungan yang tidak berulang-ulang.<sup>343</sup>

Jaringan sistem elektronik yang sering *error* pada saat PPAT melakukan pengaksesan, tentunya akan dapat menghambat kinerja dari PPAT dalam pelaksanaan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik. Selain menghambat kinerja PPAT, tentunya akan menghambat kinerja pihak Bank/Kreditur dalam pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik guna memenuhi asas *publisitas* dari pemberian Hak Tanggungan tersebut, karena jaringan yang sering *error* akan menyebabkan pendaftaran Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik tidak dapat dilaksanakan.

Selain itu, yang dikatakan sebagai Sumber Daya Manusia yang berkaitan dengan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik adalah ASN yang berada di lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang mempunyai akun dalam Sistem HT-*el* atau ASN yang diberikan kewenangan untuk melaksanakan Pelayanan HT-*el*.

Adapun ASN di lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang dapat mempunyai akun dalam Pelayanan Hak Tanggungan dalam Sistem HT-*el* yaitu :

1. Verifikator yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
2. Kepala Subseksi, Kepala Seksi atau pejabat fungsional yang menangani Hak Tanggungan.
3. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.<sup>344</sup>

---

<sup>343</sup> *Ibid.*

Jadi adapun ASN di lingkungan Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru yang dapat dihubungi apabila PPAT menghadapi hambatan dalam proses penyampaian dan pengaksesan dokumen elektronik melalui Sistem HT-*el* adalah Kepala Subseksi atau pejabat fungsional yang menangani tentang Hak Tanggungan.

Pada hari Selasa, tanggal 7 April 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Bapak Yus. PPAT ini memberikan penjelasan bahwa terdapat hambatan, misalnya dalam meng-*upload* dokumen Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK) harus berwarna, sedangkan dokumen warna itu tidak bisa menjamin kebenaran dokumennya.<sup>345</sup>

Disisi hukum lainnya, kebenaran dokumen yang disampaikan oleh PPAT secara elektronik melalui Sistem HT-*el* kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota justru dijamin oleh PPAT itu sendiri yang ditandai dengan Surat Pernyataan mengenai pertanggungjawaban Keabsahan dan Kebenaran Data Dokumen Elektronik.

Selain dari KTP dan KK yang diunggah dalam bentuk dokumen berwarna, PPAT juga harus mengunduh Surat Pengantar Akta yang berisi nama PPAT, Nomor Akta dan Kode akta kemudian mengunggahnya kembali setelah di tandatangani dan dibubuhi stempel PPAT pada Aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN melalui Sistem HT-*el*.<sup>346</sup>

---

<sup>344</sup> Penjelasan Bab IV huruf A angka 1 Petunjuk Teknis Nomor 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

<sup>345</sup> Wawancara dengan PPAT daerah kerja Kota Pekanbaru.

<sup>346</sup> Penjelasan Bab V huruf A angka 8 Petunjuk Teknis Nomor 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Selanjutnya PPAT juga harus memindai (*scan*) dan mengunggah Asli Surat Pengantar Akta yang telah di tandatangani dan diubuhi stempel PPAT yang berfungsi sebagai tanda bukti atas penyampaian Asli APHT dan dokumen pendukungnya (warkah) secara elektronik pada Aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN melalui Sistem HT-*el*.<sup>347</sup>

Selanjutnya pada hari Senin, tanggal 13 April 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Ibu Dina. PPAT ini memberikan penjelasan sampai saat ini belum ada merasakan hambatan karena layanan Hak Tanggungan melalui Sistem HT-*el* ini sangat membantu dan mempermudah pekerjaan PPAT.<sup>348</sup>

Berdasarkan pendapat dari PPAT tersebut diatas, PPAT ini malah tidak pernah mengalami hambatan dalam bentuk apapun baik dari jaringan elektronik yang *error* maupun dari Sumber Daya Manusia yang ada di lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota seperti yang dialami oleh PPAT-PPAT yang lainnya. Bahkan bisa dikatakan PPAT ini dapat menikmati fitur layanan yang diberikan dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* secara aman dan bebas dari hambatan.

Pada hari Jum'at, tanggal 17 April 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Ibu Riri. PPAT tersebut memberikan penjelasan bahwa ada beberapa kali merasakan hambatan dalam Sistem HT-*el* tersebut, ketika terjadi kesalahan peringkat pada sertipikat HT-*el* yang sudah selesai

---

<sup>347</sup> Penjelasan Bab V huruf A angka 9 Petunjuk Teknis Nomor 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

<sup>348</sup> Wawancara dengan PPAT daerah kerja Kota Pekanbaru.

dan proses perbaikan data Hak Tanggungan, sedangkan untuk jangka waktu perbaikan harus sebelum 1 (satu) bulan setelah Hak Tanggungan melalui Sistem HT-*el* nya selesai, sementara user di pihak Bank belum bisa melakukan perbaikan data Hak Tanggungan.<sup>349</sup>

Sebelum Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, Sistem HT-*el* akan menampilkan pratinjau Sertipikat HT-*el* dan catatan yang akan dilekatkan pada Sertipikat Hak Atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan pelunasan utang untuk dapat segera diperiksa oleh Kreditur/pemegang Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik. Tujuan pemeriksaan pratinjau oleh Kreditur/pemegang Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik adalah apabila terdapat ketidaksesuaian data, maka Kreditur dapat langsung berkoordinasi dengan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk segera dilakukan perbaikan atas Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik tersebut.<sup>350</sup>

Apabila terdapat ketidaksesuaian data sebagai akibat dari kesalahan pengisian data dalam permohonan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el*, sedangkan Sertipikat Hak Tanggungan Elektroniknya telah diterbitkan, maka pemegang Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik atau pihak Bank/Kreditur dapat mengajukan

---

<sup>349</sup> *Ibid.*

<sup>350</sup> Penjelasan Bab V huruf B angka 1 Petunjuk Teknis Nomor 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

permohonan layanan perbaikan data Hak Tanggungan Elektronik tersebut melalui Sistem HT-*el*.<sup>351</sup>

Permohonan perbaikan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik diajukan paling lama 30 (tigapuluh) hari terhitung sejak tanggal Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik yang salah tersebut diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.<sup>352</sup>

Perihal perbaikan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik sebagai akibat dari kesalahan pengisian data juga diatur dalam Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020, yaitu :

- “(1) Dalam hal terjadi kesalahan pengisian data dalam permohonan Pelayanan HT-*el* yang diketahui setelah hasil Pelayanan HT-*el* diterbitkan, pemegang Sertipikat HT-*el* dapat mengajukan perbaikan.
- (2) Permohonan perbaikan Sertipikat HT-*el* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan melalui Sistem HT-*el* paling lama 30 (tigapuluh) hari sejak tanggal Sertipikat HT-*el* diterbitkan”.

Perbaikan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik akan dikenakan biaya penggantian sertipikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian ATR/BPN.<sup>353</sup> Artinya, pemegang Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik atau pihak Bank/Kreditur wajib untuk membayar kembali SPS

---

<sup>351</sup> Penjelasan Pasal 19 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria danTata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

<sup>352</sup> Penjelasan Pasal 19 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggunga Terintegrasi Secara Elektronik.

<sup>353</sup> Pasal 19 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

PNBP terkait dengan pengajuan layanan perbaikan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik tersebut melalui Bank Persepsi.

Ketentuan untuk membayar kembali SPS PNBP berlaku juga untuk perbaikan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik yang disebabkan karena pelaksanaan dari Pasal 15 ayat (3) Permen ATR/KBPN No. 9 Tahun 2019 jo Pasal 14 ayat (1) Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020, yang menjelaskan bahwa apabila dikemudian hari terjadi ketidaksesuaian data atas Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik dalam hal Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk tidak melakukan pemeriksaan sebagaimana yang diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan ini sampai pada hari ke 7 (tujuh) dan hasil pelayanan Hak Tanggungan elektronik diterbitkan oleh Sistem HT-*el*, maka dianggap bahwa Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk tersebut telah memberikan persetujuan dan/atau pengesahan.

Secara administrasinya, Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik yang diterbitkan sebagai hasil layanan pendaftaran Hak Tanggungan elektronik menjadi tanggung jawab Kantor Pertanahan. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 14 ayat (2) Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020, yang menjelaskan bahwa Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk atau yang berwenang untuk melakukan pemeriksaan bertanggung jawab secara administratif atas Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik sebagai hasil Pelayanan HT-*el*.

Sementara itu, perihal Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik juga diatur dalam Pasal 178A ayat (2) Permen ATR/KBPN No. 7 Tahun 2019. Pasal ini menjelaskan bahwa Sertipikat dalam bentuk Dokumen Elektronik yang

merupakan ekstraksi dari basis data<sup>354</sup> Buku Tanah dalam Sistem Elektronik. Hal ini bermakna bahwa Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik bukan hasil cetakan melainkan migrasi data dari sumber utamanya.

Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik merupakan ekstraksi dari basis data buku tanah dalam sistem elektronik. Untuk pembuktian Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik adalah dari dokumen elektronik tersebut dan tetap harus dikonfirmasi dengan Kantor Pertanahan yang menerbitkannya. Pembuktian tersebut dilakukan apabila terjadi sengketa di muka pengadilan atau untuk lelang eksekusi Hak Tanggungan. Disisi lain, nilai pembuktian bukan terletak pada dokumen elektroniknya, melainkan pada basis data buku tanah dalam sistem elektroniknya (dalam bentuk fisiknya). Hal ini dikarenakan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik merupakan ekstraksi, bukan hasil cetakan.<sup>355</sup>

Selanjutnya penulis mencoba meminta penjelasan dari pihak Bank terkait hambatan yang menyulitkan pihak Bank dalam pembuatan berkas Hak Tanggungan secara elektronik pada Aplikasi HT Online. Dalam hal ini penulis mengajukan pertanyaan berupa :

Apakah pengguna terdaftar layanan Hak Tanggungan secara elektronik sering mengalami hambatan dalam pembuatan berkas Hak Tanggungan pada Aplikasi Hak Tanggungan Online pada saat pendaftaran Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik melalui Sistem HT-el ?

---

<sup>354</sup> Ekstraksi data adalah suatu bentuk tindakan atau proses pengambilan data dari sumber data untuk pemrosesan data lebih lanjut atau penyimpanan data (migrasi data). Ekstraksi data diterapkan ketika data pertama kali diimpor ke komputer dari sumber primernya.

<sup>355</sup> Habib Adjie, *Webinar Nasional Problematika Pemberian Hak Tanggungan Elektronik Berdasar Perment ATR No. 5 Tahun 2020*, Sleman, Yogyakarta, 17 Juli 2020.

Pada hari Kamis, tanggal 30 Januari 2020, penulis melakukan wawancara dengan Administrasi Bank dari Bank Perkreditan Rakyat. Pihak Bank tersebut memberikan jawaban tidak ada hambatan, sejauh ini lancar-lancar saja.<sup>356</sup>

Selanjutnya pada hari Jum'at, tanggal 31 Januari 2020, penulis melakukan wawancara dengan FAH pada Bank BUMN Syariah Kantor Cabang Pekanbaru. Pihak Bank tersebut memberikan jawaban bahwa tidak ada hambatan sama sekali dalam pembuatan berkas Hak Tanggungan pada Aplikasi Hak Tanggungan Online pada saat pendaftaran Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik melalui Sistem HT-*el*.<sup>357</sup>

Dari jawaban pihak Bank tersebut diatas, diketahui bahwa sampai sejauh ini pihak Bank tersebut diatas tidak mengalami hambatan atau permasalahan yang mendasar dalam melakukan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik pada Aplilasi HT Online yang terintegrasi secara elektronik melalui Sistem HT-*el* sehingga pihak Bank dapat melakukan penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik melalui Sistem HT-*el*.

Pada prinsipnya, tujuan Kementerian ATR/BPN menerapkan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* adalah untuk meningkatkan pelayanan Hak Tanggungan dalam rangka memberikan pelayanan yang mudah dengan ketepatan waktu, kecepatan dan terjangkau dengan pemanfaatan perkembangan teknologi informasi dan

---

<sup>356</sup> Wawancara dengan Pihak Bank.

<sup>357</sup> *Ibid*.

komunikasi.<sup>358</sup> Sehingga diharapkan pelayanan pertanahan secara elektronik dapat memenuhi kebutuhan masyarakat terhadap Pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik yang selalu berkembang dengan mengikuti perkembangan teknologi.

Secara sistem kerjanya, pihak Bank akan melakukan pembuatan berkas pada Aplikasi HT Online setelah PPAT melakukan pembuatan Nomor dan Kode Akta Hak Tanggungan pada Aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN yang terintegrasi melalui Sistem HT-*el*. Sehingga tidak memerlukan waktu yang lama bagi pihak Bank untuk melakukan pembuatan berkas, karena pihak Bank hanya mencari APHT dan warkahnya yang telah disampaikan oleh PPAT pada Aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN tanpa harus melakukan pengunggahan dokumen elektronik seperti yang dilakukan oleh PPAT.

Pada hari Jum'at, tanggal 7 Februari 2020, penulis melakukan wawancara dengan Financing Document Staff pada Bank BUMN Syariah Kantor Cabang Pekanbaru. Pihak Bank tersebut berpendapat bahwa keterlambatan penerbitan SPS PNBP Online dari sistem saat Bank telah mengajukan permohonan pemasangan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik dan telah memverifikasi data di sistem dengan fisik berkas.<sup>359</sup>

Jaringan sistem elektronik yang *error* tentunya akan menghambat kinerja pihak Bank/Kreditur dalam pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik guna menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik sebagai

---

<sup>358</sup> Konsideran huruf a Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

<sup>359</sup> Wawancara dengan pihak Bank.

hasil layanan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik. Pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik merupakan layanan pertanahan yang berbasis jaringan sistem elektronik, sehingga apabila jaringan pada aplikasi tersebut *error*, maka pemberian Hak Tanggungan tersebut tidak dapat didaftarkan dan dilaksanakan. Pendaftaran Hak Tanggungan yang tidak bisa didaftarkan akan membuat kedudukan objek jaminan Hak Tanggungan tidak memperoleh kekuatan hukum tetap, karena tidak memenuhi asas *publitas* dari pemberian Hak Tanggungan tersebut.<sup>360</sup>

Selain dari tidak dapat dilakukannya pendaftaran Hak Tanggungan sebagai akibat dari jaringan sistem elektronik yang *error*, penerbitan SPS PNBP Hak Tanggungan pun juga mengalami hambatan. Yang mana secara aturan hukumnya, Sistem HT-*el* akan menerbitkan SPS PNBP setelah permohonan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut terkonfirmasi oleh Kantor Pertanahan.

Sementara itu, jangka waktu untuk Bank/Kreditur melakukan pembayaran SPS PNBP melalui bank persepsi paling lambat 3 (tiga) hari terhitung sejak SPS PNBP tersebut diterbitkan. Apabila lewat dari jangka waktu yang telah ditentukan tersebut Bank/Kreditur tidak melakukan pembayaran, maka berkas permohonan Hak Tanggungan secara otomatis akan batal dan Bank/Kreditur harus mengajukan permohonan baru.<sup>361</sup> Inilah akibat hukum yang timbul apabila pihak Bank terlambat mendapatkan

<sup>360</sup> Habib Adjie, *Webinar Nasional Problematika Pemberian Hak Tanggungan Elektronik Berdasar Perment ATR No. 5 Tahun 2020*, Sleman, Yogyakarta, 17 Juli 2020.

<sup>361</sup> Penjelasan Bab V huruf B angka 1 Petunjuk Teknis Nomor 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

informasi pembayaran pendaftaran Hak Tanggungan dari Sistem HT-*el* yang disebabkan karena jaringan sistem elektronik yang *error*.

Kemudian pada hari Senin, tanggal 23 Maret 2020 penulis melakukan wawancara dengan 2 (dua) orang Asisten Administrasi Kredit pada Bank BUMN Konvensional Kantor Cabang Pekanbaru. Pihak Bank tersebut memberikan jawaban, yaitu satu pihak menjawab tidak ada hambatan dalam pembuatan berkas Hak Tanggungan pada Aplikasi Hak Tanggungan Online pada saat pendaftaran Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik melalui Sistem HT-*el*, sebab telah tersistematis semuanya di file-file nya dan pihak lainnya memberikan jawaban tidak ada hambatan dalam pembuatan berkas Hak Tanggungan pada Aplikasi Hak Tanggungan Online pada saat pendaftaran Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik melalui Sistem HT-*el*, karena sistemnya sangat memadai dan petunjuk penggunaannya sangat jelas.<sup>362</sup>

Kementerian ATR/BPN terus berupaya untuk mewujudkan pelayanan prima kepada seluruh masyarakat Indonesia. Untuk itu, diperlukanlah penyempurnaan sistem pelayanan publik yang menyangkut dengan metode dan prosedur pelayanan dalam rangka memberikan pelayanan Hak Tanggungan yang memiliki ketepatan dan keterjangkauan serta tersusun secara sistematis. Selanjutnya berusaha untuk menciptakan layanan pertanahan yang akuntabel dan transparan melalui penerapan dan pengembangan Teknologi Informasi dan Komunikasi (TIK) dengan cara

---

<sup>362</sup> Wawancara dengan pihak Bank.

memperluas akses lokal, membuka layanan interaktif serta mendorong partisipasi masyarakat, sehingga dapat mewujudkan peningkatan akses dan kualitas layanan kepada masyarakat.<sup>363</sup>

Selain dari hal-hal tersebut diatas, penulis juga mencoba untuk mencari tahu apakah ada hambatan lain yang dialami oleh PPAT pada saat mengakses layanan Hak Tanggungan pada Aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN yang terintegrasi melalui Sistem HT-*el* terkait dengan sertipikat hak atas tanah atau objek Hak Tanggungan belum masuk dalam data base di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, sedangkan sertipikat hak atas tanah tersebut telah dilakukan pengecekan pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.

Berdasarkan hal tersebut diatas, penulis mencoba mengajukan pertanyaan kepada PPAT dengan pertanyaan, yaitu :

Pada saat PPAT mengakses layanan Hak Tanggungan pada Aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN yang terintegrasi secara elektronik melalui Sistem HT-*el*, apakah PPAT pernah mengalami sertipikat hak atas tanah atau objek Hak Tanggungan belum terdata walaupun sudah dilakukan proses pengecekan sertipikat pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dan apa solusi yang diberikan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru ?

Pada hari Kamis, tanggal 19 Maret 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Ibu Sri. PPAT ini memberikan penjelasan bahwa pernah mengalami hal tersebut, dan solusinya sertipikat tersebut diminta kembali oleh Kantor Pertanahan untuk dilakukan validasi ulang dengan

---

<sup>363</sup> Penjelasan Umum Petunjuk Teknis Nomor 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

membutuhkan waktu beberapa hari lamanya untuk penyelesaian dan harus menunggu konfirmasi dari pihak Kantor Pertanahan.<sup>364</sup>

PPAT diwajibkan untuk melakukan pengecekan atas sertipikat hak atas tanah yang dijadikan sebagai objek Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan sebelum dilakukan pembuatan APHT. Pengecekan sertipikat hak atas tanah dapat dilakukan oleh PPAT melalui 2 (dua) pilihan yaitu, secara elektronik melalui Aplikasi Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP) atau secara manual dengan PPAT datang langsung ke Kantor Pertanahan untuk melakukan pendaftaran pengecekan sertipikat.<sup>365</sup>

Ruang lingkup pelayanan pertanahan yang terdapat dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, yaitu meliputi :

1. Penyelenggaraan sistem Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el*.
2. Mekanisme dan prosedur Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.
3. Penundaan pelayanan pertanahan, dan
4. Validasi data.<sup>366</sup>

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota wajib untuk memvalidasi seluruh data tekstual dan data digital dalam Aplikasi Komputerisasi Kegiatan Pertanahan dalam rangka penyelenggaraan dan Pelayanan Hak Tanggungan

---

<sup>364</sup> Wawancara dengan PPAT daerah kerja Kota Pekanbaru.

<sup>365</sup> Konsideran Petunjuk Teknis Nomor 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

<sup>366</sup> Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Terintegrasi Secara Elektronik.<sup>367</sup> Hal ini bermakna bahwa pelaksanaan untuk memvalidasi sertipikat hak atas tanah yang menjadi objek jaminan Hak Tanggungan telah diperintahkan peraturan menteri ini.

Pada hari Senin, tanggal 30 Maret 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Bapak Budi. PPAT ini memberikan jawaban pernah mengalami bahwa sertipikat hak atas tanah atau objek Hak Tanggungan belum terdata walaupun sudah dilakukan proses pengecekan sertipikat pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dan solusinya sertipikat tersebut harus divalidasi terlebih dahulu.<sup>368</sup>

Selanjutnya Pada hari Senin, tanggal 30 Maret 2020, penulis juga melakukan wawancara dengan PPAT Bapak Teguh. PPAT ini memberikan jawaban yaitu pernah mengalami bahwa sertipikat hak atas tanah yang sudah dilakukan pengecekan pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, dan ketika dilakukan pengaksesan dalam sistem dikatakan belum terdata. Dulu validasi dilakukan setelah pengecekan sertipikata tidak seperti sekarang pengecekan sertipikat dulu baru validasi.<sup>369</sup>

Kementerian ATR/BPN memerintahkan kepala Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk melakukan persiapan pelaksanaan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, meliputi :

1. Validasi data.
2. Pendaftaran akun.

---

<sup>367</sup> Penjelasan Pasal 26 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

<sup>368</sup> Wawancara dengan PPAT daerah kerja Kota Pekanbaru.

<sup>369</sup> *Ibid.*

### 3. Pendaftaran Tanda Tangan Elektronik.<sup>370</sup>

Secara praktiknya, validasi data tekstual dan data spasial bidang tanah dapat dilaksanakan secara bertahap pada saat pengecekan sertipikat hak atas tanah dilakukan pada Kantor Pertanahan.<sup>371</sup> Artinya validasi data buku tanah atas hak atas tanah dapat dilakukan berbarengan dengan pengecekan sertipikat hak atas tanah tersebut, bukan harus menunggu setelah pengecekan sertipikat hak atas tanah selesai dilaksanakan baru validasi data buku tanah atas sertipikat hak atas tanah tersebut dilakukan. Hal ini tentunya akan memperlambat kinerja PPAT dalam penyampaian APHT dan warkahnya pada Aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN, karena sistem dan cara kerja yang bolak balik.

Selanjutnya pada hari, Selasa, tanggal 31 Maret 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Bapak Imam. PPAT ini memberikan jawaban pernah mengalami bahwa sertipikat hak atas tanah belum terdata walaupun sudah dilakukan proses pengecekan sertipikat hak atas tanah pada Kantor Pertanahan, solusi yang diberikan oleh Kantor Pertanahan adalah sertipikat hak atas tanah tersebut harus divalidasi lagi pada Kantor Pertanahan.<sup>372</sup>

Pelaksanaan validasi data dalam rangka penyelenggaraan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el*

---

<sup>370</sup> Penjelasan Pasal 27 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

<sup>371</sup> Pasal 28 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

<sup>372</sup> Wawancara dengan PPAT daerah kerja Kota Pekanbaru.

dilakukan terhadap seluruh data tekstual dan data spasial bidang tanah.<sup>373</sup> Tujuan untuk dilakukan validasi secara menyeluruh terhadap data tekstual dan data digital dalam Komputerisasi Kegiatan Pertanahan adalah untuk dibuatkan kedalam bentuk dokumen elektronik.

Sehingga, walaupun sertipikat hak atas tanah sudah dilakukan pengecekan pada Kantor Pertanahan, tetapi belum dilakukan validasi data, maka wajib untuk dilakukan validasi data atas sertipikat hak atas tanah pada Kantor Pertanahan agar data sertipikat hak atas tanah tersebut dapat dibaca oleh sistem elektronik pertanahan terutama dalam Sistem HT-*el*.

Pada hari, Kamis, tanggal 2 April 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Bapak Eri. PPAT ini memberikan jawabannya sering sekali mengalami hambatan, dan solusinya menunggu untuk divalidasi dulu dari bagian admin di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.<sup>374</sup>

Pada hari Selasa, tanggal 7 April 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Bapak Yus. PPAT ini memberikan jawaban pernah mengalami hal seperti tersebut diatas, dan sertipikat tersebut harus diajukan dulu untuk di validasi.<sup>375</sup>

Untuk memudahkan pelaksanaan dan kelancaran Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, Kantor Pertanahan wajib untuk melakukan validasi secara keseluruhan atas buku tanah dan surat ukur untuk

---

<sup>373</sup> Pasal 28 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

<sup>374</sup> Wawancara dengan PPAT daerah kerja Kota Pekanbaru.

<sup>375</sup> *Ibid*.

semua sertipikat hak atas tanah yang telah terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kota.<sup>376</sup>

Buku tanah atas sertipikat hak atas tanah yang telah dilakukan validasi terhadap seluruh data tekstual dan data digital dalam Komputersasi Kegiatan Pertanahan, akan diberikan tanda atau cap bahwa telah selesai dilakukan validasi dan diberikan pencatatan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang selanjutnya akan dilakukan pada buku tanah elektronik.<sup>377</sup> Setelah validasi atas sertipikat hak atas tanah tersebut telah selesai dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan, maka ketika sertipikat tersebut diunggah oleh PPAT dalam bentuk dokumen elektronik akan dapat terbaca oleh sistem pelayanan pertanahan pada Kantor Pertanahan.

Selanjutnya pada hari Senin, tanggal 13 April 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Ibu Dina. PPAT ini dengan jawabannya bahwa pernah mengalami hambatan sebagaimana tersebut diatas, dan solusi yang diberikan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru adalah akan mencoba untuk mengecek kembali sertipikat hak atas tanah tersebut dan akan memvalidasi sertipikatnya secara berulang-ulang sampai sertipikat tersebut bisa diakses pada Sistem HT-*el*, akan tetapi ini membutuhkan waktu yang lama untuk mendapatkan respon dari Kantor Pertanahan.<sup>378</sup>

---

<sup>376</sup> Konsideran Petunjuk Teknis Nomor 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

<sup>377</sup> Penjelasan Pasal 28 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

<sup>378</sup> Wawancara dengan PPAT daerah kerja Kota Pekanbaru.

Berdasarkan hal tersebut diatas, jelas bahwa validasi atas sertipikat hak atas tanah tersebut adalah suatu bentuk keharusan yang wajib dilakukan oleh PPAT pada Kantor Pertanahan, dan untuk mengetahui hasil pelaksanaan validasi tersebut PPAT harus menunggu konfirmasi dari Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru. Akan tetapi, PPAT tidak mengetahui berapa lama jangka waktu yang diberikan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru kepada PPAT untuk menunggu konfirmasi tersebut. Hal ini tentu saja dapat menghambat kinerja dari PPAT itu sendiri dalam proses penyampaian APHT dan warkahnya pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.

Hasil validasi data tekstual dan data digital dalam Komputersisasi Kegiatan Pertanahan, merupakan dokumen elektronik yang mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan dokumen yang tercetak.<sup>379</sup> Hasil dalam bentuk dokumen elektronik ini lah yang nantinya akan dipergunakan oleh PPAT untuk melakukan pengaksesan Hak Tanggungan secara elektronik pada Aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN yang terintegrasi secara elektronik melalui Sistem HT-*el*.

Pada hari Jum'at, tanggal 17 April 2020, penulis melakukan wawancara dengan PPAT Ibu Riri. PPAT tersebut memberikan jawaban pernah, objek Hak Tanggungan telah dilakukan pengecekan sertipikat pada Kantor Pertanahan, tetapi ketika dilakukan penginputan data sertipikat, di Sistem HT-*el* muncul pesan bahwa sertipikat tersebut belum divalidasi, dan

---

<sup>379</sup> Pasal 26 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

solusi yang diberikan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru adalah melakukan validasi atas sertipikat hak atas tanah tersebut.<sup>380</sup>

Tujuan dilakukannya validasi data oleh Kantor Pertanahan terhadap sertipikat hak atas tanah yang telah dilakukan pengecekan sertipikat adalah untuk mendigitalisasikan data buku tanah atas sertipikat hak atas tanah tersebut dalam bentuk dokumen elektronik agar dapat dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik yang terintegrasi melalui Sistem HT-*el*.

Karena dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el*, PPAT wajib untuk menyampaikan APHT dan warkahnya dalam bentuk dokumen elektronik melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan Sistem HT-*el*<sup>381</sup>, termasuk juga sertipikat hak atas tanah yang telah dilakukan validasi data secara digitalisasi agar dapat terbaca oleh sistem elektronik yang terintegrasi melalui Sistem HT-*el*.

Selain dari fenomena-fenomena tersebut diatas, hambatan yang timbul dari diterapkannya Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* yang menyeluruh untuk semua tanah yang sudah terdaftar di Kantor Pertanahan, adalah tidak diberlakukannya lagi pendaftaran Hak Tanggungan secara manual pada Kantor Pertanahan. Pasal 3 ayat (2) Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020, menjelaskan bahwa Pelayanan Hak Tanggungan yang dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan

---

<sup>380</sup> Wawancara dengan PPAT daerah kerja Kota Pekanbaru.

<sup>381</sup> Penjelasan Pasal 10 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

yang mengatur mengenai standar pelayanan dan pengaturan pertanahan dilaksanakan secara elektronik melalui Sistem HT-*el*.

Dengan disahkannya Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020 ini, maka kata “dapat” yang terdapat dalam Pasal 3 ayat (2) Permen ATR/KBPN No. 9 Tahun 2019 ini tidak berlaku lagi atau tidak lagi dapat menjadi pilihan dalam pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan. Pasal 3 ayat (2) Permen ATR/KBPN No. 9 Tahun 2019, menjelaskan bahwa Pelayanan Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai standar pelayanan dapat dilaksanakan secara elektronik melalui Sistem HT-*el*. Frasa “dapat” disini berarti adanya alternatif cara pendaftaran Hak Tanggungan yaitu secara elektronik melalui Sistem HT-*el* maupun secara manual dengan datang langsung ke Kantor Pertanahan.

Sehingga apabila terjadi keadaan darurat diluar kendali manusia (*force majeure*) dan/atau keadaan tertentu yang menyebabkan Sistem Hak Tanggungan Elektronik terganggu dan sertipikat Hak Tanggungan Elektronik sebagai hasil Pelayanan HT-*el* tidak dapat diterbitkan, maka permohonan Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik dinyatakan batal.<sup>382</sup>

Selain dari keadaan darurat tertentu (*force majeure*) tersebut diatas, permohonan Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik dapat dinyatakan batal apabila :

1. *Server* mengalami *blackout* atau tidak berfungsi sebagaimana mestinya.

---

<sup>382</sup> Pasal 25 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

2. *Service* yang dipersiapkan atau disediakan oleh instansi lain yang terkoneksi dengan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tidak berjalan.
3. Jaringan komunikasi ke *server* terputus yang dinyatakan oleh Kementerian ATR/BPN sebagai pihak Penyelenggara Pelayanan HT-*el*.<sup>383</sup>

Hal ini tentu saja dapat menghambat pelaksanaan tugas pokok PPAT dalam menyampaikan APHT dan warkahnya kepada Kantor Pertanahan dan dapat dikatakan bertolak belakang dengan apa yang diamanatkan oleh UUHT. UUHT memerintahkan kepada PPAT untuk menyampaikan APHT dan warkahnya kepada Kantor Pertanahan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari terhitung sejak APHT tersebut ditandatangani oleh para pihak.<sup>384</sup> Artinya bahwa apabila dalam jangka waktu yang telah ditentukan tersebut diatas ternyata aplikasi atau jaringan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dalam keadaan bermasalah atau terganggu, maka akan menyebabkan PPAT tidak dapat menyampaikan APHT dan warkahnya pada Kantor Pertanahan.

Agar PPAT dapat menyelesaikan tugas pokoknya tersebut, maka kata “dapat” yang terdapat dalam Pasal 3 ayat (2) Permen ATR/KBPN No. 9 Tahun 2019 dapat menjadi pilihan dalam pelaksanaan penyampaian dan pendaftaran Hak Tanggungan. Artinya penyampaian dan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan secara manual (*offline*) dapat dilaksanakan oleh PPAT pada Kantor Pertanahan agar asas *publishitas* dari pemberian Hak Tanggungan tersebut terpenuhi, selain itu dapat memberikan kepastian kedudukan hukum

<sup>383</sup> Bab VI huruf H Petunjuk Teknis Nomor 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

<sup>384</sup> Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

bagi Kreditur dan memberikan jaminan perlindungan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan pelunasan utang kepada pihak lain.

Selain itu permohonan pendaftaran Hak Tanggungan secara manual (*offline*) juga akan dapat memfungsikan kedudukan hukum hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat pendaftaran untuk dapat dipergunakan haknya dalam memperoleh fasilitas kredit. Pasal 10 ayat (3) UUHT menjelaskan bahwa objek 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 Tanggungannya dapat dilakukan dengan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Tujuan lain dari Pasal 10 ayat (3) UUHT adalah untuk mendorong terlaksananya proses pensertipikatan hak atas tanah pada umumnya. Dengan adanya ketentuan Pasal ini, maka tanah-tanah dengan bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain sebagainya yang sejenis dengan hak lama, akan menciptakan keteraturan pendataan tanah-tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota serta dimungkinkan untuk dijadikan sebagai agunan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Persoalan lain dari pemberlakuan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik adalah kedudukan hukum akta yang dibuat oleh Notaris atau oleh Pejabat Pembuat Akta dalam ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik

(disingkat dengan UU ITE). Pasal 5 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (disingkat dengan UU ITE), menjelaskan bahwa :

- “(1) Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah.
- (2) Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia.
- (3) Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dinyatakan sah apabila menggunakan Sistem Elektronik sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang ini.
- (4) 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 notaris atau akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta”.

Pasal 5 ayat (4) huruf a dan b UU ITE menegaskan bahwa Ketentuan mengenai Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidaklah berlaku untuk :

- a. surat yang menurut undang-undang harus dibuat dalam bentuk tertulis atau dalam bentuk dokumen tertulis.
- b. surat beserta dokumennya yang menurut undang-undang harus dibuat dalam bentuk akta notaris atau akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta.

Dasar legalitas akta otentik adalah Pasal 1868 KUHPerdara, yang menjelaskan bahwa akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat di mana akta dibuatnya.

Adapun pejabat umum di Indonesia, yaitu antara lain :

1. Notaris, yang diatur dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, membuat Akta Notaril.
2. PPAT, yang diatur dengan PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan PP No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang membuat Akta PPAT.
3. Pejabat Lelang, yang diatur dengan *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908, *Staatsblad* 1908 : 189, dan terakhir kali diubah dengan *Staatsblad* 1943 : 3, dan Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908 : 190 sebagaimana telah beberapa kali diubah dan terakhir kali diubah dengan *Staatsblad* 1930 : 85), yang membuat Akta Risalah Lelang.<sup>385</sup>

Mengenai Akta PPAT, Pasal 96 ayat (4) Perkaban No. 8 Tahun 2012 memberikan perintah kepada PPAT untuk membuat sendiri blanko Akta PPAT dengan format akta sesuai dengan format yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, sehingga sampai saat ini PPAT masih membuat akta PPAT secara fisik.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, dapat penulis asumsikan bahwa akta-akta yang dibuat oleh pejabat umum tersebut diatas tidak berlaku sebagai

---

<sup>385</sup> Habib Adjie, *Webinar Nasional Problematika Pemberian Hak Tanggungan Elektronik Berdasar Perment ATR No. 5 Tahun 2020*, Sleman, Yogyakarta, 17 Juli 2020.

alat bukti hukum yang sah menurut ketentuan Pasal 5 UU ITE, karena akta-akta tersebut terikat pada ketentuan Pasal 5 ayat (4) huruf a dan b UU ITE.

Menurut Habib Adjie, Akta APHT tidak berlaku sebagai alat bukti hukum yang sah, karena bukanlah perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat (2) UU ITE, karena PPAT terikat dengan Pasal 5 ayat (4) huruf a dan b UU ITE. Yang mana nilai pembuktian APHT bukanlah pada dokumen elektroniknya, melainkan pada dokumen tertulis (fisik APHT) yang disimpan sebagai warkah pada Kantor PPAT. Sementara itu, dalam Hukum (Acara) Perdata (Pasal 164 HIR dan Pasal 1866 KUHPerdata) alat bukti yang sah atau diakui oleh hukum terdiri dari :

1. Bukti Tulisan. Pembuktian dengan tulisan-tulisan yaitu :
  - a. Tulisan-tulisan otentik, yaitu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat di mana akta dibuatnya dengan bentuk akta yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.
  - b. Maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan.
2. Bukti dengan saksi-saksi.
3. Persangkaan-persangkaan.
4. Pengakuan.
5. Sumpah.<sup>386</sup>

---

<sup>386</sup> Habib Adjie, *Ibid.*

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dari hasil penelitian dan pembahasan, penulis dapat menarik kesimpulan, yaitu sebagai berikut :

1. Terdapat ketidaksinkronan atau ketidaksesuaian antara aturan yang mengatur tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* dengan ketentuan UUHT sebagai hukum positif yang mempunyai kedudukan yang lebih tinggi, serta adanya benturan antara norma-norma yang terdapat dalam peraturan yang mengatur tentang Pelayanan HT-*el* ini .
2. Pendaftaran Hak Tanggungan melalui Sistem HT-*el* ini dapat dilakukan oleh PPAT yang telah melakukan pemutakhiran data dan validasi mandiri dan oleh Bank/Kreditur yang telah mendaftarkan akun pada Aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN dan telah diverifikasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
3. Pada prinsipnya hambatan-hambatan yang dialami oleh PPAT dan pihak Bank dalam Pelayanan Hak Tanggungan melalui Sistem HT-*el* terbesar ada pada jaringan sistem elektronik yang terintegrasi dengan Sistem HT-*el* selain dari Sumber Daya Manusia yang ada di lingkungan Kantor Pertanahan sebagai pelaksana Pelayanan HT-*el* yang ditunjuk oleh Kementerian ATR/BPN.

## B. Saran

Adapun saran yang ingin penulis sampaikan dalam penulisan ini yaitu antara lain :

1. Agar tujuan dari transformasi Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik ini dapat tercapai dengan baik, diharapkan peraturan menteri ini dapat disinkronkan atau disesuaikan dengan aturan-aturan yang terdapat dalam UUHT sebagai hukum positif yang mempunyai kedudukan yang lebih tinggi serta lebih menyesuaikan maksud dari norma yang satu dengan norma lainnya yang terdapat dalam peraturan menteri ini supaya tidak saling berbenturan.
2. Diharapkan kedepannya, Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dapat mengoptimalkan pelayanannya sebaik mungkin dalam penyelenggaraan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* serta data dan pendaftaran akun PPAT dan Bank/Kreditur yang telah diverifikasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat menunjang peningkatan jumlah pengguna terdaftar Pelayanan HT-*el*.
3. Diharapkan kesiapan jaringan sistem elektronik dalam penyelenggaraan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem HT-*el* juga didukung juga dengan program dari Kementerian Komunikasi dan Informatika dalam mewujudkan tersedianya akses internet yang cepat, berkualitas, sehat, aman, dan murah untuk diakses, agar para penyelenggara telekomunikasi dapat meningkatkan kualitas layanannya. Selain itu agar Kantor Pertanahan dapat meningkatkan kompetensi digital pegawai ASN.

## DAFTAR KEPUSTAKAAN

### A. Buku-buku :

- A'an Efendi, Freddy Poernomo, IG. NG Indra S. Ranuh, *Teori Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017.
- Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perbankan Syariah (UU No. 21 Tahun 2008)*, Refika Aditama, Bandung, 2009.
- Abdul Hamid, *Teori Negara Hukum Modern*, Pustaka Setia, Bandung, 2016.
- Abdul Halim Barkatullah, *Hukum Transaksi Elektronik*, Nusamedia, Bandung, 2017.
- Abd. Thalib, *Arbitrase Dan Hukum Bisnis*, UIR Press, Pekanbaru, 2005.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Keluarga dan Hukum Perikatan*, UIR Press, Pekanbaru, 2008.
- \_\_\_\_\_, *Perkembangan Hukum Kontrak Modern*, UIR Press, Pekanbaru, 2016.
- Adrian Sutedi, *Hukum Perbankan : Suatu Tinjauan Pencucian Uang, Merger, Likuidasi dan Kepailitan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018.
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersil*, Kencana, Jakarta, 2010.
- Ahmad Redi, *Hukum Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018.
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2011.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2014.
- Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah*, Rajawali Press, Depok, 2019.
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan : Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara : Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, 2002.

- Aminuddin Ilmar, *Hukum Tata Pemerintahan*, Kencana, Jakarta, 2018.
- Aulia Muthiah, *Hukum Dagang dan Pelaksanaannya di Indonesia*, Pustakabarupress, Yogyakarta, 2016.
- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2016.
- Bernard L. Tanya, Yoan N. Simanjuntak, Markus Y. Hage, *Teori Hukum : Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2013.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta, 1994.
- , *Hukum Agraria Indonesia : Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2000.
- Djoni S. Gazali, Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.
- Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Bisnis : Memahami Prinsip Keterbukaan (Aanvullend Recht) dalam Hukum Perdata*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2006.
- Habib Adjie, *Sanksi Perdata & Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2013.
- , *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris & PPAT*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- Habib Adjie, Muhammad Hafidh, *Akta Perbankan Syariah ; Yang Selaras Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris*, Pustaka Zaman, Semarang, 2011.
- Hendri Rahardjo, *Hukum Perseroan Terbatas*, Yustisia, Jakarta, 2010.
- Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia, Hukum Perjanjian Berlandaskan Wigati Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015.
- Irwansyah Lubis, Anhar Syhanel, Muhammad Zuhdi Lubis, *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Panduan Praktis dan Mudah Taat Hukum)*, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2018.

- Ishaq, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian : Buku I*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- , *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian : Buku II*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2010.
- Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Hak-Hak atas Tanah : Seri Hukum Harta Kekayaan*, Kencana, Jakarta, 2008.
- Lili Rasjidi dan Ira Rasjidi, *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Mahrus Ali, *Membumikan Hukum Progresif*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2013.
- Mariam Darus Badruzaman, *K.U.H. Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Penerbit Alumni, Bandung, 1993.
- M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015.
- , *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019.
- M. Bahsan, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rejeki Agung, Jakarta, 2002.
- Mohammad Machfudh Zarqoni, *Hak Atas Tanah : Perolehan, Asal dan Turunannya, Serta Kaitannya Dengan Jaminan Kepastian Hukum (Legal Guarantee) Maupun Perlindungan Hak Kepemilikannya (Property Right)*, Prestasi Pustaka Publisher, 2015.
- Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak : Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2012.
- M. Yahya Harahap, *Hukum Perseroan Terbatas*, Sinar Grafika, Jakarta, 2103.
- Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, P.T. Alumni, Bandung, 2006.

- Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara ; Edisi Revisi*, PT. RajaGrafindo Persada, Depok, 2018.
- R. Otje Salman & Anthon F. Susanto, *Teori Hukum : Mengingat, Mengumpulkan dan Membuka Kembali*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2015.
- Rr. Dijan Widijowati, *Hukum Dagang*, Penerbit ANDI Yogyakarta, Yogyakarta, 2012.
- Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, PT. Sinar Grafika, Jakarta, 2014.
- , *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2016.
- , *Peraturan Jabatan & Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, PT. RajaGrafindo, Depok, 2019.
- Satjipto Rahardjo, *Hukum Progresif ; Sebuah Sintesa Hukum Indonesia*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2009.
- Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2012.
- Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, PT. RajaGrafindo Persada, Depok, 2018.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty Offset, Yogyakarta, 1980.
- Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.
- Subekti dan Tjitrosoedibyo, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1989.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 2005.
- Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokak Agraria*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990.
- Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum, Edisi Revisi*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2017.
- Susanti Adi Nugroho, *Hukum Kepailitan Di Indonesia : Dalam Teori dan Praktik Serta Penerapan Hukumnya*, Kencana, Jakarta, 2018.

Sutan Remy Sjahdeini, *Sejarah, Asas, dan Teori Hukum Kepailitan : Memahami Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran*, Kencana, Jakarta, 2016.

Suteki, Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*, PT. RajaGrafindo Persada, Depok, 2018.

Teguh Prasetyo, Abdul Halim Barkatullah, *Filsafat, Teori dan Ilmu Hukum : Pemikiran Menuju Masyarakat yang Berkeadilan dan Bermartabat*, PT. RajaGrafindo Persada, Depok, 2016.

Turyana Soenanda, Fathurrahman Djamil, Mariam Darus Badruzaman, Sutan Remy Sjahdeini, Heru Soeprapto, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016.

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010.

-----, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2015.

Yuswalina, *Hukum Administrasi Negara*, Setara Press, Malang, 2019.

Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, Sinar Grafik, Jakarta, 2008.

-----, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan :**

Undang-Undang Dasar 1945.

Kitab Undang Hukum Perdata.

Kitab Undang-Undang Agraria dan Pertanahan.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegasi secara elektronik.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegasi secara elektronik.

Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 646/SK-DI.01.01/XII/2019 Tentang Penunjukkan Kantor Pertanahan Lokasi Layanan Pertanahan Terintegrasi Secara Elektronik.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Jabatan dan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Peraturan Walikota Kota Pekanbaru Nomor 188 Tahun 2017 Tentang Penetapan Batas Wilayah Kota Pekanbaru.

Petunjuk Teknis Nomor 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

#### **C. Website :**

<https://nasional.sindonews.com.opini-hukumprogresif>, dikunjungi pada tanggal 31 Mei 2019.

Ensiklopedia (Bebas) Kota Pekanbaru.

[www.Setkab.go.id](http://www.Setkab.go.id), Humas, dikunjungi pada tanggal 12 Juni 2020.

#### **D. Seminar :**

Seminar Latihan, *Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, Pekanbaru, 17 September 2019.

Seminar HT-el, *Implementasi Layanan Hak Tanggungan Elektronik*, Pekanbaru, 11-12 November 2019.

Webinar Nasional, *Kupas Tuntas Hak Tanggungan Elektronik Berdasarkan Permen ATR No. 5/2020 Berkaitan Dengan Prakteknya*, Banten, 16 Juli 2020.

Webinar Nasional, *Quo Vadis Pembaharuan Hukum Agraria Indonesia Antara Das Sollen dengan Das Sein*, Kediri, 16 Juli 2020.

Webinar Nasional, *Problematika Pemberian Hak Tanggungan Elektronik Berdasar Perment ATR No. 5 Tahun 2020*, Sleman, Yogyakarta, 17 Juli 2020.

Webinar Nasional, *Review & Refresh Hak Tanggungan Serba Serbi*  
*Permasalahan dan Solusi Dalam Praktek PPAT*, Pekanbaru, 28  
Agustus 2020.



Dokumen ini adalah Arsip Miik :

**Perpustakaan Universitas Islam Riau**