

SKRIPSI
PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN
SECARA ELEKTRONIK



OLEH :

WINDY FRESHA ADHA

040 2018 0655

Diajukan Sebagai Tugas Akhir Dalam Rangka Penyelesaian Studi

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA
MAKASSAR
2022

HALAMAN JUDUL

PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN

SECARA ELEKTRONIK

OLEH :

WINDY FRESHA ADHA

040 2018 0655

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA

MAKASSAR

2022

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa:

Nama Mahasiswa : WINDY FRESHA ADHA
No.Stambuk /NIM : 04020180655
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi/Penelitian : Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan
Secara Elektronik

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam ujian skripsi.

Makassar, April 2022

Komisi Pembimbing

Pembimbing I

Pembimbing II



Dr. Ilham Abbas, S.H., M.H.
NIPS.104910375



Hj. Dinaryati Rahim, S.H., M.H.
NIPS.

Mengetahui,
Ketua Bagian Perdata



Dr. Hj. Andi Risma, S.H., M.H.

PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia memberikan persetujuan untuk mengikuti Ujian Skripsi kepada :

Nama : WINDY FRESHA ADHA
Stambuk : 04020180655
Program : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul : **PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK
TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK**

Dasar Penetapan Pembimbing : SK Dekan 0736/H.05/FH-UMI/XII/2021

Telah disetujui untuk diajukan dalam Ujian Skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, April 2022

Menyetujui

Dekan Fakultas Hukum



Prof. Dr. H. La Ode Husen, S.H., M.H.
NIPs. 104860192

PENGESAHAN SKRIPSI
PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SECARA
ELEKTRONIK

Disusun dan diajukan oleh:

WINDY FRESHA ADHA

04020180655

Telah dipertahankan dihadapan Panitia Ujian Skripsi Pada Program Studi
Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia

Pada 28 April 2022

Dan dinyatakan diterima

Makassar, 28 April 2022

Panitia Ujian

Ketua,



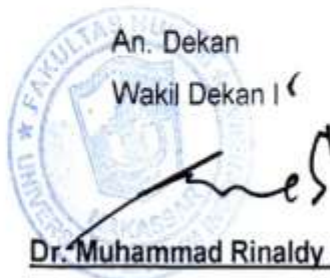
Dr. Ilham Abbas, S.H., M.H.

Anggota,



Hj. Dinaryati Rahim, S.H., M.H.

An. Dekan
Wakil Dekan I



Dr. Muhammad Rinaldy Bima, SH.,MH.

HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI

Diterangkan bahwa skripsi tersebut dibawah ini:

Judul Skripsi : Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan
Secara Elektronik

NIM : 04020180655

Program Studi : Ilmu Hukum

Bagian : Hukum Perdata

Dasar penetapan Dekan : Nomor 0736/H.05/FH-UMI/XI/2021

Telah dipertahankan dihadapan Majelis Ujian Skripsi dan dinyatakan

LULUS oleh:

1. Dr. Ilham Abbas, S.H., M.H.
Pembimbing I

()

2. Hj. Dinaryati Rahim, S.H., M.H.
Pembimbing II

()

3. Dr. H. Abdul Qahar, S.H., M.H.
Penguji I

()

4. Dian Eka Pusvita Azis, S.H., M.H.
Penguji II

()



ORISINALITAS PENULISAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Windy Fresha Adha

Nomor Induk Mahasiswa : 04020180655

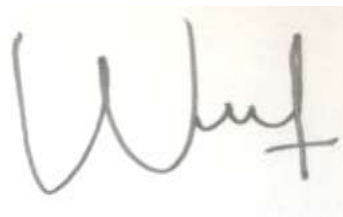
Bagian : Hukum Perdata

Judul Skripsi/Penelitian : Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan
Secara Elektronik

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya ini benar merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan hasil plagiasi terhadap karya ilmiah orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan dari skripsi ini merupakan hasil plagiasi, maka saya bersedia menerima sanksi karena perbuatan tersebut.

Makassar, April 2022

Penulis

A handwritten signature in black ink on a light-colored background. The signature is stylized and appears to read 'Windy Fresha Adha'.

Windy Fresha Adha

KATA PENGANTAR



Puji dan syukur kehadiran Allah SWT, karena dengan rahmat, taufik dan inayah-Nya sehingga penyusunan Skripsi ini dengan judul **PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK** dapat terselesaikan, guna memenuhi syarat dalam menyelesaikan pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia.

Pada Kesempatan ini, perkenankanlah penulis menyampaikan rasa terimakasih diiringi doa kepada Allah STW., Kepada Kedua orang tua Penulis Ayahanda **Muhsin** dan Ibunda **Rusiana, S.Pd.AUD.** yang telah membesarkan dan membimbing serta memanjatkan doa sepenuh hati. Terimakasih atas segala kesabaran, pengorbanan, kasih sayang dan kerja keras yang tiada henti dan diiringi dengan doa kepada penulis dengan harapan demi kesuksesan studi penulis. Skripsi ini penulis selesaikan dengan usaha, bantuan, bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak. Oleh karena itu sudah sepantasnya penulis menghaturkan ucapan terimah kasih kepada :

1. Bapak **Prof. Dr. H. Basri Modding, S.E., M.Si** Selaku Rektor Universitas Muslim Indonesia.
2. Bapak **Prof. Dr. H. La Ode Husen, S.H., M.H** selaku Dekan Falkutas Hukum Universitas Muslim Indonesia.

3. Ibu **Dr. Hj. Andi Risma, S.H., M.H** selaku Ketua Jurusan Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia.
4. Bapak **Dr. Ilham Abbas, S.H., M.H.** dan Ibu **Hj. Dinaryati Rahim, S.H., M.H.** selaku pembimbing I dan pembimbing II.
5. Bapak **Dr.H. Abd. Qahar, S.H.,M.H.** dan Ibu **Dian Eka Pusvita Aziz, S.H.,M.H.** Selaku penguji I dan penguji II.
6. Para dosen akademik Universitas Muslim Indonesia yang telah dengan ikhlas mendidik, membina dan menambah pengetahuan selama mengikuti jenjang pendidikan. Serta kepada seluruh staf tata usaha Fakultas Hukum yang telah senantiasa membantu dan memberikan banyak kemudahan.
7. Untuk tempat KKP/Magang **Kejaksaan Negeri Mamuju** yang telah memberikan banyak pengalaman dan pembelajaran yang sangat berharga.
8. Terima kasih kepada saudara saya Iman Fauzi Ahmad, Mayada Maulida dan Kurata Ayun.
9. Saudara seperjuangan penulis dalam melalui suka dan duka selama berada di Fakultas Hukum, Andi Nafsyah Daeng Ngemba, Maisarah, Wahdania, Irmawati.
10. Serta untuk semua pihak dan teman-teman yang tidak dapat disebutkan namanya satu-persatu.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan sehingga saran dan masukan yang sifatnya membangun dari semua pihak

sangat penulis hormati. Akhir kata penulis menaruh harapan besar semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak.

Makassar,

2022

Penulis

ABSTRAK

Windy Fresha Adha. Nomor Induk Mahasiswa : 04020180655 dengan judul “Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik”. Dibawah bimbingan **Ilham Abbas** sebagai pembimbing I dan **Hj.Dinaryati Rahim** sebagai Pembimbing II.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik dan faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian empiris. Penelitian ini dilakukan dengan mengkaji dan menganalisis Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik.

Hasil penelitian ini menunjukkan Dalam pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan terintegrasi secara elektronik belum berjalan lancar karena pengetahuan masyarakat masih minim serta sarana dan prasarana yang belum memadai. Faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik seperti kesiapan Kantor pertanahan dalam pembenahan data dan Sumber Daya Manusia (SDM) yang belum memadai serta permasalahan server yang masih sering error. Rekomendasi penelitian ini adalah diharapkan dalam upaya memperlancar pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik, Kantor pertanahan hendaknya melakukan penyuluhan secara intensif kepada semua pihak terkait dalam pelaksanaan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik serta memperbaiki fasilitas sistem computer dan jaringan internet yang memadai demi memperlancar sistem pelayanan Hak Tanggungan Elektronik.

Kata Kunci: *Pelaksanaan, Hak Tanggungan, Hak Tanggungan elektronik*

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI	iii
PENGESAHAN SKRIPSI	iv
PENGESAHAN PENGUJI	
ORISINALITAS PENULISAN SKRIPSI	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	x
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	8
A. Tinjauan Umum Hak Tanggungan	8
1. Pengertian Hak Tanggungan	8
2. Ciri-Ciri Hak Tanggungan	10
3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan	13
4. Asas-Asas Hak Tanggungan	19
5. Proses Pembebanan Hak Tanggungan	26
6. Eksekusi Hak Tanggungan	34

BAB III METODE PENELITIAN	39
A. Tipe Penelitian	39
B. Lokasi Penelitian	39
C. Populasi dan Sampel	39
D. Jenis dan Sumber Data	40
E. Teknik Pengumpulan Data	40
F. Analisis Data	41
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	42
A. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik.	42
B. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik	48
BAB V PENUTUP	52
A. Kesimpulan	52
B. Saran	53
DAFTAR PUSTAKA	54

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Seiring dengan perkembangan teknologi dan informasi yang terjadi saat ini, juga terjadi dalam dunia perekonomian, bahkan perkembangan kebutuhan masyarakat semakin tidak terkendali dan manusia harus mengikuti perkembangan tersebut agar tetap dapat menjalankan kegiatan ekonominya. Tuntutan terhadap peningkatan pelayanan publik yang baik dan memuaskan kepada masyarakat menjadi suatu kebutuhan yang harus dipenuhi oleh pemerintah. Prosedur yang panjang dan waktu yang lama dalam proses pelayanan publik menjadi salah satu permasalahan publik yang sering terjadi. Pelayanan yang diberikan publik kepada masyarakat juga dinilai belum efektif dan efisien. Untuk dapat mengakses pelayanan, masyarakat harus datang ke suatu instansi pemerintah tertentu. Hal ini tentunya membuat pelayanan membutuhkan waktu yang lama dan tentunya biaya yang besar. Dengan pelayanan yang masih mengandalkan tatap muka ini juga menjadikan masyarakat harus datang ke instansi lebih dari satu kali ketika syarat dan prosedur belum lengkap. Semakin majunya perkembangan zaman yang syarat dengan pemanfaatan teknologi informasi seharusnya bisa menjadi solusi dalam masalah pelayanan publik.

Salah satu instansi Pemerintah, Kementerian ATR/ Kepala BPN membuat suatu terobosan baru dengan menyediakan layanan Pendaftaran Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 dan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik dan/atau selanjutnya disebut dengan “HT-el”. Berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, Perkaban Nomor 9 Tahun 2019 tersebut dinyatakan tidak berlaku. Dengan berlakunya Permen ATR/Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik menciptakan suatu perkembangan teknologi baru dibidang hukum terutama Hak Tanggungan. Sesuai dengan perkembangannya bahwa :

“Untuk menerapkan pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara elektronik guna meningkatkan pelayanan Hak Tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan untuk pelayanan publik,serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi,dan kebutuhan masyarakat.”¹

Sebelum diberlakunya Permen ATR/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020, sudah terdapat beberapa ketentuan hukum tentang Hak

¹ Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegasi Secara Elektronik,Konsideran.

Tanggungannya yang berlaku, antara lain ialah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah selanjutnya disebut UUHT dan Permen ATR/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Namun, setelah diberlakukan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, Perkebunan Nomor 9 Tahun 2019 tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi.

Pelayanan yang dapat dilayani pada sistem HT-el ini meliputi: pendaftaran Hak Tanggungan, peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama kreditor, penghapusan Hak Tanggungan, perbaikan data. Salah satu pelayanan HT-el ini adalah pendaftaran Hak Tanggungan dimana terdapat beberapa pihak yang terlibat dalam pendaftaran HT-el. Salah satu pihak yang berperan dalam pendaftaran HT-el ini adalah pejabat pembuat akta tanah yang selanjutnya disingkat PPAT.

Pengertian Hak Tanggungan Pada Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang selanjutnya disebut UUHT menentukan “ hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan

tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang utama kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.” Perjanjian pembebanan hak tanggungan dituangkan dalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan selanjutnya disebut APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT yang ditentukan dalam pasal 1 ayat 4 Undang-Undang Hak Tanggungan Dalam APHT agar memiliki kekuatan hukum perlu dilakukan suatu pendaftaran pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran hak tanggungan awalnya dilaksanakan secara konvensional, dimana pihak pemohon yaitu PPAT mengirim APHT dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan paling lambat 7 hari setelah penandatanganan akta. Dengan diberlakukannya layanan serentak secara Nasional untuk Hak Tanggungan secara elektronik sejak 8 Juli 2020 berdasar Permen ATR/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020, maka saat ini tidak ada lagi layanan dari BPN untuk Pemberian Hak Tanggungan secara konvensional. Pemberlakuan secara serentak layanan Hak Tanggungan Elektronik tersebut tanpa melalui masa transisi dan sosialisasi yang memadai. Hal ini tentu memunculkan banyak persoalan terutama kendala/problematik yang dihadapi oleh para Pengguna Hak Tanggungan Elektronik.

Dalam Q.S Al-Maidah Ayat 8 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا كُونُوا قَوَّامِينَ لِلَّهِ شُهَدَاءَ بِالْقِسْطِ وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَاٰنُ قَوْمٍ عَلَىٰ أَلَّا تَعْدِلُوا ۗ اعْدِلُوا هُوَ أَقْرَبُ لِلتَّقْوَىٰ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ إِنَّ اللَّهَ خَبِيرٌ بِمَا تَعْمَلُونَ

Terjemahan ;

Wahai orang-orang yang beriman! Jadilah kamu sebagai penegak keadilan karena Allah, (ketika) menjadi saksi dengan adil. Dan janganlah kebencianmu terhadap suatu kaum mendorong kamu untuk berlaku tidak adil. Berlaku adillah. Karena (adil) itu lebih dekat kepada takwa. Dan bertakwalah kepada Allah, sungguh, Allah Mahateliti terhadap apa yang kamu kerjakan.²

Maksud dari ayat diatas ialah mereka memberi petunjuk dan menuntut manusia dengan berpedomakn kepada petunjuk dan tuntunan yang datang dari Allah SWT. Dan juga dalam hal mengambil keputusan, mereka selalu mencari kebenaran dengan berpedoman pada petunjuk dan tuntunan Allah.

Berdasarkan paparan tersebut, disitulah hal yang membuat penulis tertarik untuk membahas lebih lanjut mengenai pendaftaran hak tanggungan secara elektronik. Oleh karena itu penulis Melakukan penelitian dengan judul **“PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan diatas, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik

² Q.S AL- MAIDAH AYAT 8

2. Faktor-faktor apa yang mempengaruhi pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik

C. TUJUAN PENELITIAN

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dalam penelitian ini adalah :

1. Manfaat teoritis
 - a. Sebagai sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum pada umumnya, dan pembuktian pada khususnya terutama tentang Pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik.
 - b. Menambah bahan referensi bagi Civitas Akademik pada umumnya dan bagi penulis pada khususnya tentang Pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik.
 - c. Sebagai Sumbangan pemikiran kepada pihak aparat penegak hukum khususnya dalam mengenai Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik.
2. Manfaat Praktis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi kalangan praktisi dalam menangani suatu Pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada masyarakat mengenai pentingnya peranan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan, menurut pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang berkaitan dengan tanah, adalah “hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria,berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditu-kreditur lain.”

Dari penjelasan pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 terdapat beberapa unsur pokok dari hak tanggungan yakni:

- a. Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan untuk pelunasan utang.
- b. Obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai Undang-Undang Pokok Agraria.
- c. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya saja,tetapi dapat pula dibebankan berikut benda benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.

- d. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
- e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.³

Dari rumusan tersebut dapat diketahui bahwa hak tanggungan pada dasarnya adalah suatu jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam UU No.5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Hak Tanggungan pada dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun, pada kenyataannya sering kali terjadi benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan turut pula dijaminan.⁴

Hak-hak atas tanah yang dapat dibebankan hak Tanggungan Hak atas Tanah adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan sebagaimana ditentukan dalam pasal 51 UUPA, sebagaimana yang telah dipetikkan diatas, bahwa :”Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25,33,dan 39 diatur dengan undang-undang.”

³ Irwansyah Lubis, Anhar syahnel, & Muhammad Zuhdi Lubis. (2018). *Profesi Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Panduan Praktis Dan Mudah Taat Hukum)*. Jakarta: Mitra Wacana Media.

⁴ H. Zaeni Asyhadie & Rahma Kusumawati. (2018). *Hukum Jaminan Di Indonesia: Kajian Berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah*. Depok: PT Rajagrafindo Persada.

Kemudian dalam pasal 57 UUPA dinyatakan bahwa, “Selama Undang-undang mengenai hak tanggungan tersebut dalam pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan Credietverband tersebut dalam S.1980-542 sebagai yang telah diubah dengan S.1937-190.” Jadi jelas bahwa UU No.4 Tahun 1996 dibentuk sesebagai pelaksanaan pasal 51 UUPA yang mengganti berlakunya ketentuan-ketentuan tentang hypotheek dan credietverband, khususnya yang berkaitan dengan tanah. Dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan yang selama ini pengaturannya menggunakan ketentuan-ketentuan credietverband dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata(KUHPerdata).

2. Ciri-Ciri Hak Tanggungan

Dalam bukunya Purwahid Patrik mengemukakan beberapa ciri dari hak tanggungan yakni sebagai berikut.

- a. Memberikan kedudukan yang utama atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*).

Hal ini ditegaskan dalam pasal 1 ayat 1 dan pasal 20 ayat 1 UUHT. Apabila debitur cedera janji (wanprestasi), maka

kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut melalui pelelangan umum dengan hak mendahului dan kreditur yang lain.

- b. Selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada (*droit de suite*).

Hal ini ditegaskan dalam pasal 7 UUHT. sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pihak pemegang hak tanggungan. Meskipun objek hak tanggungan tersebut berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya untuk melakukan eksekusi apabila debitur cedera janji (*wanprestasi*).

- c. Memenuhi asas spesialis dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum pada pihak yang berkepentingan.
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 kreditur diberi kemudahan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusi. Hal ini diatur dalam pasal 6, yakni "Apabila debitur cedera janji (*wanprestasi*) maka kreditur tidak perlu menempuh cara gugatan perdata biasa yang memakan waktu dan biaya besar. Kreditur pemegang hak tanggungan dapat menggunakan

haknya untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum.”⁵

Selain itu Hak Tanggungan atas tanah menurut UU No.4 Tahun 1996 mempunyai ciri-ciri antara lain:

- a. Merupakan perjanjian *accessoir*, untuk mengadakan perjanjian pokok yang berwujud perjanjian pinjam-meminjam uang. Kerena merupakan perjanjian *accessoir* maka adanya tergantung perjanjian pokok.
- b. Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali diperjanjikan, ini diatur dalam pasal 2 UUHT.
- c. Lebih didahulukan pemenuhan piutangnya daripada piutang yang lain (*droit de preference*) diatur dalam pasal 6 UUHT.
- d. Mempunyai sifat *zaaksgevolg*, yaitu bahwa hak tanggungan ini senantiasa mengikuti bendanya dalam tangan siapapun bend itu berada atau dikenal dengan istilah *droit de suite* yang diatur dalam pasal 7 UUHT.
- e. Hak tanggungan hanya berisi hak-hak untuk pelunasan utang dan tidak mengandung hak-hak untuk menguasai atau memiliki bendanya, namun memberikan hak untuk diperjanjikan menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak

⁵ Purwahid Patrik. *Asas-asas Iktikad Baik dan Keputusan dalam Perjanjian*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, hlm.33

tanggungannya bila debitur *wanprestasi*. Hal ini diatur dalam pasal 11 ayat (2) huruf e dan Pasal 12 UUHT.⁶

Berdasarkan pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut, maka dapat diketahui bahwa hak tanggungan adalah perijinan *accessoir*, bersifat *droit de suite*, mempunyai kedudukan preferensi dan hanya untuk pelunasan saja. Terlihat dalam ciri-ciri diatas mengandung sifat-sifat utama dari hak kebendaan yaitu dapat dipertahankan terhadap siapapun juga, selalu mengikuti bendanya dan juga berlakunya asas spesialis dan publisitas.

3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

a. Subjek Hak Tanggungan

Subjek hukum hak tanggungan adalah para pihak yang mengikatkan diri didalam perjanjian hak tanggungan yakni pemberi dan pemegang hak tanggungan.

1. Pemberi Hak Tanggungan

Menurut pasal 8 ayat 1 UUHT disebutkan bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Dari penjelasan tersebut dapat diketahui siapa yang menjadi pemberi Hak Tanggungan dan mengenai persyaratannya

⁶ H. M. Arba, Hukum Agraria Indonesia, Jakarta, Sinar Grafika, 2017, hal.30

sebagai pemberi hak tanggungan. Sebagai pemberi hak tanggungan tersebut, bisa orang perseorangan atau badan hukum dan pemberinya pun tidak harus debitur sendiri, bisa saja orang lain atau bersama-sama dengan debitur, dimana bersedia menjamin pelunasan utang debitur.⁷

Jadi apabila Hak Tanggungan atas tanah dibebankan kepada hak atas tanah berikut benda-benda lain(bangunan,tanaman, dan atau hasil karya) milik orang perseorangan atau badan hukum lain daripada pemegang hak atas tanah, maka pihak pemberi hak tanggungan adalah pemegang hak atas tanah bersama-sama pemilik benda tersebut, yang hal ini wajib disebutkan dalam APHT yang bersangkutan.⁸

Pada prinsipnya semua orang perseorangan maupun badan hukum dapat menjadi pemberi hak tanggungan, sepanjang mereka mempunyai “kewenangan hukum” untuk melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanah yang akan dijadikan sebagai jaminan bagi pelunasan utang dengan dibebani hak tanggungan sebagaimana dipersyaratkan dalam ketentuan pasal 8 ayat (1) UUHT dan demikian pula dinyatakan antar lain dalam angka 7 penjelasan Umum atas UUHT yakni:

⁷ Rachmadi Usman,2008.Hukum Jaminan Keperdataan,Jakarta:Sinar Grafika.

⁸ Purwahid Patrik & Kahadi,2008.Hukum Jaminan edisi Revisi dengan UUHT,Semarang:Fakultas Universitas Diponegoro.

“pada saat pembuatan SKMHT dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, karena sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu Pemberian Hak Tanggungan didaftarkan.”

2. Pemegang Hak Tanggungan

Dalam Pasal 9 UUHT menyatakan bahwa “Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang”. Dari penjelasan tersebut pada dasarnya siapa saja dapat menjadi Pemegang Hak Tanggungan, baik orang perseorangan maupun badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Berbeda dengan pemberi Hak Tanggungan, terhadap pemegang hak tanggungan tidak terdapat persyaratan khusus. Pemegang Hak Tanggungan dapat orang perseorangan atau badan hukum, bukan orang asing atau badan hukum asing yang berkedudukan di Indonesia maupun diluar negeri dapat menjadi pemegang hak tanggungan, asalkan kredit yang diberikan tersebut menurut penjelasan Pasal 10 ayat (1) UUHT

dipergunakan untuk kepentingan pembangunan diwilayah negara Republik Indonesia. Dengan demikian, yang menjadi pemegang Hak Tanggungan, bisa orang dan badan hukum. Pengertian badan hukum disini hendaknya diartikan secara luas, tidak hanya perseroan terbatas, koperasi, Yayasan, melainkan termasuk pula persekutuan lainnya, misalnya persekutuan komanditer (CV).

Kata “yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang” dalam pasal 9 UUHT, secara tidak langsung menegaskan bahwa perjanjian pemberian jaminan merupakan perjanjian yang *accessoir* dengan perjanjian lain, dalam perjanjian mana pemegang hak tanggungan berkedudukan sebagai kreditur. Kedudukan sebagai pemegang hak tanggungan harus selalu dikaitkan dengan kedudukannya sebagai kreditur.⁹

b. Objek Hak Tanggungan

Adapun objek hak tanggungan sebagaimana telah di sebutkan dalam pasal 4 UUHT yaitu :

1. Hak Milik

Hak milik merupakan hak atas tanah yang paling kuat dan sempurna, pemilikan hak milik adalah tidak terbatas dan

⁹ J.Satrio,Hukum Jaminan,Hak Kebendaan,Hak Tanggungan,Buku I (Bandung:Citra Aditya Bakti,1997),Hal 268

turun temurun, dapat menjadi hak induk serta merukanan hak terkuat dibandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya dengan tetap mengingat pasda asas fungsi social (Pasal 3 UUPA). Sebagai hak yang paling tinggi nilainya, hak milik ini jelas dapat menjadi objek dalam perjanjian kebendaan dan merupakan hak yang paling disukai dari pada hak-hak lain. Didalam pasal 25 UUPA di jelaskan bahwa hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Praktek menunjukkan bahwa ha katas tanah yang paling disukai pihak bank sebagai objek jaminan adalah Hak Milik merupakan hak terkuat dan terpenuh,sebagai induk dan pemiliknya tidak terbatas serta lebih mudah untuk dijual.

2. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun sebagaimana telah disebutkan dalam pasal 39 UUPA.

3. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29 UUPA, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan sebagaiana diatur pasal 28 ayat 1 UUPA. Hak Guna Usaha

dapat dijadikan jaminan utang dengan di bebani hak Tanggungan berdasarkan pasal 33 UUPA.

4. Rumah susun berikut tanah hak bersama serta hak milik atas satuan rumah susun
5. Hak pakai atas tanah negara

Menurut penjelasan pasal 4 UUHT, ada 2 unsur mutlak dari hak tanah yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan, yaitu:

1. Hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (*preference*) yang diberikan kepada kreditur pemegang hak tanggungan terhadap kreditur lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya.
2. Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan sehingga apabila diperlukan harus dapat segera direalisasikan untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.

Dari penjelasan pasal 4 ayat1 UUHT ditegaskan bahwa terhadap Hak Milik yang sudah diwakafkan dari tanah-tanah yang digunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya,

walaupun memenuhi kedua persyaratan tersebut, karena kekhususan sifat dan tujuan penggunaannya tidak dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan. Dalam penjelasan pasal 4 ayat 2 UUHT juga dijelaskan bahwa Hak Pakai Atas Tanah Negara yang diberikan kepada orang perorangan atau badan-badan hukum perdata, karena memenuhi kedua syarat tersebut diatas dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan.

4. Asas-Asas Hak Tanggungan

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan terdapat asas-asas yang mengatur tentang hak tanggungan antara lain:

1. Hak Tanggungan Memberikan Kedudukan yang Diutamakan Bagi Kreditor Pemegang Hak Tanggungan/*Asas Droit de Preference*

Maksudnya adalah bahwa jika debitur cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku (pasal 1 UU No. 4 tahun 1996).) *Droit De Preference* adalah hak kreditor pemegang Hak Tanggungan untuk menjual lelang harta

kekayaan tertentu yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, jika debitur cidera janji. Dalam pengambilan pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut kreditur pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak mendahului daripada kreditur yang lain.

2. Hak Tanggungan Tidak Dapat Dibagi-bagi.

Dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT menyatakan Hak Tanggungan membebani obyek-obyek tersebut secara utuh, jika kreditnya dilunasi secara angsuran, Hak Tanggungan yang bersangkutan tetap membebani setiap obyek untuk sisa utang yang belum dilunasi. Sifat tidak dapat dibagi-bagi dapat disimpangi, yaitu apabila Hak Tanggungan dibebankan pada rumah susun atau beberapa hak atas tanah dengan syarat harus diperjanjikan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan hutang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai Hak Milik atas satuan rumah susun yang merupakan bagian rumah susun yang dijamin atau nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, dengan ketentuan bahwa kemudian Hak Tanggungan

itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi .

3. Hak Tanggungan Hanya dapat Dibebankan Pada Hak Atas Tanah yang Telah Ada

Pengertian dari asas ini ada pada Pasal 8 ayat (2) UU Hak Tanggungan yaitu menentukan bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

4. Hak Tanggungan Dapat Dibebankan Selain Atas Tanahnya Juga Berikut Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah Tersebut

Pada kenyataannya hak tanggungan dapat dibebankan bukan saja pada tanahnya tetapi juga segala benda yang mempunyai keterkaitan dengan tanah tersebut. Yang dimaksud dengan benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Dasar hukumnya adalah pasal 4 ayat 4 UU No. 4 tahun 1996.

5. Hak Tanggungan Dapat Dibebankan Juga Atas Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang Baru Akan Ada Dikemudian Hari

Selain dapat dibebankan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang sudah ada, pada Pasal 4 ayat 4 UU Hak Tanggungan juga memungkinkan Hak Tanggungan dapat dibebankan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sekalipun benda-benda tersebut belum ada, tetapi baru akan ada dikemudian hari. Pengertian "yang baru akan ada" ialah benda-benda yang pada saat Hak Tanggungan dibebankan belum ada sebagai bagian dari tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut, misalnya karena benda-benda tersebut baru ditanam atau baru dibangun kemudian setelah Hak Tanggungan itu dibebankan atas tanah tersebut.

6. Perjanjian Hak Tanggungan adalah Perjanjian *accessoir* / tambahan

Perjanjian Hak Tanggungan ada karena adanya perjanjian lain yang disebut perjanjian induk, yang merupakan perjanjian utang piutang yang menimbulkan utang yang dijamin. Penegasan atas asas ini terdapat pada poin 8 penjelasan UU No. 4 tahun 1996.

7. Hak Tanggungan Dapat Dijadikan Jaminan untuk Utang yang Baru Akan Ada

Salah satu keistimewaan dari hak tanggungan adalah diperbolehkannya menjamin utang yang akan datang.

Berdasarkan Pasal 3 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang sudah ada, maupun yang belum ada, yaitu yang baru akan ada dikemudian hari tetapi harus sudah diperjanjikan sebelumnya.

8. Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang

Maksudnya adalah pemberian Hak Tanggungan dapat untuk beberapa kreditor yang memberikan utang kepada satu debitor berdasarkan satu perjanjian utang piutang atau dapat juga untuk beberapa kreditor yang memberikan utang kepada satu debitor berdasarkan beberapa perjanjian utang piutang bilateral antara masing-masing kreditor dengan debitor yang bersangkutan (Pasal 3 ayat (2) UU Hak Tanggungan).

9. Hak Tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek Hak Tanggungan itu berada

Asas hak tanggungan memiliki berbagai kelebihan karena UU tersebut memberikan prioritas terhadap pemegang hak tanggungan dibanding dengan pemegang hak-hak lainnya. Berdasarkan asas ini pemegang Hak Tanggungan akan selalu dapat melaksanakan haknya dalam tangan siapapun benda itu berpindah, seperti pada Pasal 7 Undang-undang Hak Tanggungan. Ketentuan Pasal 7 tersebut merupakan

materialisasi dari asas yang disebut "*droit de suite* " atau "*zaakvolgt*,".

10. Di atas Hak Tanggungan Tidak Dapat Diletakkan Sita Oleh Pengadilan

Asas ini adalah sejalan dengan tujuan dari hak tanggungan yaitu untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditur yang menjadi pemegang hak tanggungan itu untuk didahulukan dari kreditur-kreditur lain

11. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu.

Asas Spesialitas ini menghendaki bahwa tanah yang dibebani oleh Hak Tanggungan harus ditentukan secara spesifik kecuali untuk benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada, maka tidak berlaku asas spesialitas tersebut.

12. Hak Tanggungan wajib didaftarkan.

Asas ini disebut juga dengan asas publisitas, penerapan asas ini adalah untuk memberikan kesempatan bagi pihak ketiga untuk dapat mengetahui tentang adanya pembebanan hak tanggungan atas suatu hak atas tanah. Dalam kaitannya dengan asas hak tanggungan wajib didaftarkan adalah sesuai dengan ketentuan pasal 13 UU No. 4 tahun 1996.

13. Hak Tanggungan Dapat Diberikan dengan Disertai janji-janji tertentu

Asas hak tanggungan ini dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu yang diatur dalam pasal 11 ayat 2 yang berisikan tentang janji-janji mengenai hak tanggungan. Janji-janji tersebut hanyalah bersifat fakultatif dan liminitif saja yang berbeda dengan asas-asas lainnya.

14. Hak Tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemegang Hak Tanggungan bila debitur cidera janji

Menurut (Pasal 12 UU Hak Tanggungan) hal ini adalah untuk melindungi debitur agar dalam kedudukan yang lemah dalam menghadapi kreditor karena dalam keadaan sangat membutuhkan utang terpaksa menerima janji dengan persyaratan yang berat dan merugikan baginya. Pemegang hak tanggungan dilarang untuk menjadi pemilik objek hak tanggungan karena debitur cidera janji. Dalam hal ini bagi pemegang hak tanggungan diperbolehkan untuk menjadi pembeli objek hak tanggungan asalkan melalui prosedur yang diatur pada pasal 20 UU Hak Tanggungan.

15. Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan mudah dan pasti

Pasal 6 UU Hak Tanggungan memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan parate eksekusi, artinya apabila debitur cidera janji maka, pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi langsung terhadap

objek Hak Tanggungan tanpa memperoleh izin dari pemberi Hak Tanggungan maupun penetapan dari pengadilan setempat.

5. Prose Pembebanan Hak Tanggungan

Proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan yaitu:

- a. Tahap pemberian hak tanggungan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin.
- b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan.¹⁰

Pemberian Hak Tanggungan adalah perjanjian kebendaan yang terdiri dari rangkaian perbuatan hukum dari APHT sampai dilakukan pendaftaran dengan mendapatkan sertifikat Hak Tanggungan dari Kantor Pertanahan. Rangkaian perbuatan hukum Pembebanan Hak Tanggungan memerlukan tahapan sebagai berikut.

a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Tahap pertama ini didahului dengan dibuatnya perjanjian pokok berupa perjanjian kredit atau perjanjian pinjam uang atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hubungan pinjam meminjam uang antara kreditur dan debitur. Hal ini sesuai sifat

¹⁰ Soedharyo Soimin. (2004). *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm.13

accessoir dari Hak Tanggungan yang pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit atau perjanjian utang atau perjanjian lain yang menimbulkan utang. Tahap pemberian Hak Tanggungan ini dilakukan di hadapan PPAT dengan dibuatnya APHT, yang bentuk dan isinya ditetapkan dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor/Kepala BPN 3 Tahun 1996¹¹. Dalam Pasal 10 ayat 1 UUHT mengatakan bahwa “Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunas utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”.

Dalam memberikan hak tanggungan, pemberi hak tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Jika tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan atau yang disingkat SKMHT, yang berbentuk akta otentik. Pembuatan SKMHT selain kepada Notaris, juga kepada PPAT yang wilayah kerjanya berada pada tempat dimana obyek hak tanggungan berada. Pada saat pembuatan SKMHT dan APHT, harus sudah ada keyakinan Notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa

¹¹ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya (Jakarta: Djambatan, 2007), hlm. 432.

pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan di daftarkan.

Dalam APHT dapat dicantumkan janji-janji yang diberikan oleh kedua belah pihak, sebagaimana tertuang dalam pasal 11 ayat 2 UUHT. Berbeda dengan apa yang disebut dalam ayat 1 yang merupakan muatan wajib, apa yang disebutkan dalam ayat 2 berupa janji-janji yang sifatnya fakultatif. Dalam arti boleh dikurangi atau ditambah asal tidak bertentangan dengan ketentuan UUHT.

Berdasarkan Pasal 11 ayat 1 UUHT, isi APHT yang wajib dicantumkan dalam perjanjian yakni:

1. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;

Bahwa nama dan identitas para pihak dalam perjanjian pemberian Hak Tanggungan harus disebutkan suatu syarat yang logis. Tanpa identitas yang jelas, PPAT tidak tahu siapa yang menghadap kepadanya, dan karenanya tidak tau siapa yang menandatangani aktanya, apakah menghadap cakap bertindak terhadap persil jaminan dan sebagainya.

2. Domisili pihak pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;

Pencantuman domisili para pihak dalam APHT sebagaimana dimaksud, apabila diantara mereka ada yang berdomisili diluar Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih. Dengan dianggapnya kantor PPAT sebagai domisili Indonesia bagi para pihak yang berdomisili diluar negeri apabila domisili pilihannya tidak disebut didalam akta, syarat pencantuman domisili pilihan tersebut dianggap sudah dipenuhi.

3. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin, yang meliputi juga nama dan identitas debitur yang bersangkutan;

Hal ini merupakan konsekuensi dari sifat *accessoir* perjanjian pemberian jaminan dari perjanjian pokok.

4. Nilai Tanggungan;

Nilai tanggungan merupakan suatu jumlah yang dinyatakan dalam sejumlah uang tertentu yang menunjukkan besarnya beban yang disepakati antara kreditur dan pemberi hak tanggungan. Besarnya nilai tanggungan tersebut jumlah maksimum, sebesar mana jumlah kreditur preferen didahulukan di dalam mengambil pelunasan atau hasil penjualan jaminan, kalau debitur wanprestasi.

5. Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.

Uraian jelas mengenai obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud meliputi rincian mengenai Sertifikat Hak Atas tanah yang bersangkutan.

Ketentuan mengenai isi APHT tersebut sifatnya wajib bagi sahnya pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, kalau tidak dicantumkan secara lengkap APHT yang bersangkutan Batal Demi Hukum¹².

Selain itu dalam APHT dapat dicantumkan janji-janji sebagaimana telah disebutkan dalam pasal 11 ayat 2 UUHT yaitu:

(a) janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;

(b) janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dulu dari pemegang Hak Tanggungan;

¹² Ibid, hlm.438

- (c) janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cedera janji;
- (d) janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang;
- (e) janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cedera janji;
- (f) janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- (g) janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;

- (h) janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- (i) janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
- (j) janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- (k) janji kecuali apabila diperjanjikan lain, Sertifikat Hak atas Tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Dengan demikian pemuatan janji-janji yang disebutkan dalam pasal 11 ayat 2 UUHT bersifat fakultatif, bukan suatu keharusan karena tidak menentukan sah atau tidaknya APHT yang bersangkutan. Namun bila janji-janji yang disebutkan dalam pasal 11 ayat 2 UUHT

b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Pada tahap ini ditandai dengan pendaftaran APHT ke kantor pertanahan setempat. Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan. Lahirnya Hak Tanggungan, maka pemegang Hak Tanggungan memiliki kedudukan istimewa. Pemberian Hak Tanggungan APHT yang dibuat PPAT wajib didaftarkan ke kantor Pertanahan selambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuatkan tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya ke dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggunganserta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya. Hari tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan. Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai tanda

bukti adanya Hak Tanggungan yang memuat irah-irah “*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*”, yang memberi titel eksekutorial kepada sertifikat Hak Tanggungan, sehingga sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan tetap.

6. Eksekusi Hak Tanggungan

Dalam hubungan utang piutang yang dijamin maupun tidak dijamin dengan Hak Tanggungan, jika debitur cedera janji eksekusi dilakukan melalui gugatan perdata menurut Hukum Acara Perdata yang berlaku. Penyelesaian utang piutang yang bersangkutan melalui cara ini memerlukan waktu, karena pihak yang dikalahkan di tingkat Pengadilan Negeri dapat mengajukan banding, kasasi, bahkan masih terbuka kesempatan untuk meminta peninjauan kembali. Sehubungan dengan itu, bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan selain gugatan perdata, disediakan lembaga eksekusi khusus. Ciri khusus Hak Tanggungan sebagai jaminan atas tanah adalah mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, adalah perwujudan ciri tersebut berupa dua kemungkinan yang disediakan khusus oleh hukum bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan adalah hal debitur cedera janji.

Adapun yang dimaksud dengan eksekusi hak tanggungan adalah jika debitur cedera janji maka obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan untuk umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang Hak Tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak mendahului dari pada kreditur yang lain.¹³

Ketentuan dalam pasal 20 ayat 1 UUHT menyatakan :

Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6, atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat 2, obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya.

Dari ketentuan dalam pasal 10 ayat 1 dapat diketahui bahwa terdapat dua cara atau dasar eksekusi Hak Tanggungan, yaitu:

1. Berdasarkan parate eksekusi (*parate executie*) sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 UUHT.

¹³ Purwahid Patrik dan Kashadi,(2017).*Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*.Semarang:Fakultas Universitas Diponegoro, hlm.83

2. Berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat pada sertifikat Hak Tanggungan (Pasal 14 ayat 2 UUHT).

Pasal 6 UUHT memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, apabila debitur cedera janji. Pemegang Hak Tanggungan pertama tidak perlu meminta penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi tersebut. Cukuplah apabila pemegang Hak Tanggungan pertama itu mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Lelang Negara setempat untuk melakukan eksekusi tersebut. Karena kewenangan pemegang Hak Tanggungan pertama itu merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang, Kepala Kantor Pelelangan Negara harus menghormati dan mematuhi kewenangan tersebut.¹⁴

Selain itu, pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan juga dapat didasarkan kepada titel eksekutorial sebagaimana tercantum dalam sertifikat Hak Tanggungan. Disamping berfungsi sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, sertifikat Hak Tanggungan juga berguna sebagai dasar pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan bila debitur cidera janji. Dengan menggunakan titel eksekutorial sebagaimana termuat dalam sertifikat Hak Tanggungan, bila debitur

¹⁴ Remmy Sjahdeini,(1999).*Hak Tanggungan:Asas-asas,Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan suatu Kajian Mengenai UUHT*.Bandung:Alumni,hlm.164-165

cedera janji kreditur dapat melakukan penjualan obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan untuk mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan.

Ketentuan dalam pasal 20 ayat 2 UUHT memberikan kemungkinan untuk menyimpang dari prinsip eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan melalui pelelangan umum. Pasal 20 ayat 2 menetapkan bahwa atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian , eksekusi melalui penjualan dibawah tangan hanya dapat dilakukan bila hal tersebut telah disepakati oleh pemberi Hak Tanggungan. Ditentukan dalam penjelasan atas pasal 20 ayat 2 UUHT, bahwa kemungkinan eksekusi melalui penjualan dibawah tangan tersebut dimaksudkan untuk mempercepat penjualan obyek Hak Tanggungan dengan harap penjualan tertinggi, sebab penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi.¹⁵

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menetapkan cara eksekusi objek jaminan yang dapat dilakukan oleh kreditur yakni sebagai berikut.

- a. Eksekusi berdasarkan hak pemegang hak tanggungan peringkat pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas

¹⁵ Rachmadi Usman,Op.Cit, hlm.494

kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan kemudian mengambil pembayaran piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

- b. Berdasarkan title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sesuai dengan irah-irah yang mencantumkan kata-kata “Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa “yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuasaan sepanjang mengenai hak atas tanah, penjualan objek jaminan utang dapat segera dilakukan¹⁶.

¹⁶ M.Hasan,*Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*(Jakarta:Raja Grafindo Persada,2012),hlm.24-25

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian empiris, yaitu penelitian dengan menggunakan data-data lapangan sebagai sumber data utama, seperti hasil wawancara. Penelitian empiris digunakan untuk menganalisis aturan hukum yang dilihat sebagai pelaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan.

B. Lokasi Penelitian

Dalam melakukan penelitian ini penulis memilih lokasi penelitian di Kota Makassar yaitu di Kantor ATR/Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar, yang terletak di Jalan A.P.Pettarani, No.8, Makassar. Kantor Notaris/PPAT Andi S.PAULA SALAHUDDIN, S.H., M.Kn. yang terletak di Jalan Lamadukelleng No.82, Makassar.

C. Populasi dan Sampel

1. Populasi

Populasi dalam penelitian ini adalah Notaris sebagai PPAT dan pihak-pihak yang terkait dalam pendaftaran Hak Tanggungan Secara elektronik di Kantor Notaris dan di Kantor ATR/ Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar.

2. Sampel

Dalam penelitian ini penulis menggunakan Notaris selaku PPAT dan Pegawai Badan Pertanahan Nasional selaku pihak yang terkait dalam pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik 4 orang sebagai sampel. Teknik Sampling yang digunakan adalah *simple random sampling*, dimana pengambilan sampel populasinya dilakukan dengan cara acak tanpa memperhatikan ciri-ciri tertentu.

D. Jenis dan Sumber Data

Berdasarkan perolehannya penulis membagi dua jenis data:

- a. Data Primer merupakan data yang diperoleh dari hasil penelitian lapangan dengan cara mengajukan pertanyaan secara lisan (wawancara) maupun dengan mengajukan pertanyaan secara tertulis.
- b. Data Sekunder merupakan data yang diperoleh dari penelitian bahan pustaka dengan cara mengumpulkan data yang terdapat dalam peraturan perundangan, buku-buku, artikel yang ada hubungannya dengan masalah yang akan diteliti.

E. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Wawancara, yakni mengadakan tanya jawab langsung dengan Notaris sebagai PPAT dan Pegawai Badan Pertanahan Nasional serta pihak yang terkait dalam pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik.

2. Analisis Data, yakni teknik analisis yang digunakan dalam metode kualitatif, adapun dimaksud dengan analisa kualitatif adalah suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisa, yaitu apa yang dinyatakan Notaris sebagai PPAT serta Pegawai Badan Pertanahan Nasional secara tertulis atau lisan dan juga perilaku nyata yang dipelajari dan diteliti sebagai suatu yang utuh.

F. Analisis Data

Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif, adapun yang dimaksud dengan analisa kualitatif adalah suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisa, yaitu apa yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan dan juga perilaku nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik

Hak tanggungan ialah hak jaminan pada tanah. Hak Tanggungan pada dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun, pada kenyataannya sering kali terjadi benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan turut pula dijaminan.¹⁷ Hak tanggungan dengan perjanjian pembebanan jaminan yang muncul karena perjanjian kredit antara pihak debitur dengan kreditur baik dibuat dibawah tangan maupun dengan akta notaris. Perjanjian kredit dibawah tangan berarti perjanjian tersebut dibuat para pihak yaitu kreditur dan debitur tanpa ada pejabat berwenang, sedangkan perjanjian kredit dengan akta notaris berarti perjanjian dibuat para pihak dihadapan notaris. Jika dilihat dari Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan diketahui yang dibebani hak tanggungan ialah hak milik, hak guna usaha, hak
hak
guna
bangunan, dan hak pakai. Untuk membebankan hak tanggungan, maka perlu dibuatkan APHT oleh PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan pada kreditur tertentu. Guna mendapatkan kekuatan hukum, hak tanggungan dituangkan dalam APHT tersebut haruslah didaftarkan.

¹⁷ H.Zaeni Asyhadie & Rahma Kusumawati.(2018). *Op.Cit.*,hlm.9

Pemberlakuan dari Permen ATR/Kepala BPN No.5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi secara elektronik menyebabkan pendaftaran hak tanggungan dilakukan melalui sistem elektronik. Untuk lebih jelasnya pendaftaran hak tanggungan elektronik ini ada pada Pasal 3 ayat(2) "pelayanan hak tanggungan dilaksanakan secara elektronik melalui sistem HT-el". Sistem HT-el dikelola oleh Kantor Pertanahan sesuai Pasal 4 ayat (1) dan adapun jenis pelayanan dalam sistem HT-el pada Pasal 6 menentukan "jenis layanan hak tanggungan yang dapat diajukan melalui sistem HT-el, meliputi:

- a. pendaftaran hak tanggungan;
- b. peralihan hak tanggungan;
- c. perubahan nama kreditur;
- d. penghapusan hak tanggungan; dan
- e. Perbaikan data.

Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang selanjutnya disebut Pelayanan HT-el adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi, sebagaimana di jelaskan dalam pasal 1 ayat 7 Permen ATR/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Dalam Pelaksanaan

Pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik yang di sebut HT-el memiliki tiga komponen penting yakni :

1. Penyelenggara adalah Kementerian ATR/BPN;
2. Pelaksana yaitu Kantor Pertanahan; dan
3. Pengguna yaitu Kreditur,PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian selaku pengguna.

Dalam pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan terintegrasi secara elektronik ini yang berhak menggunakan layanan tersebut adalah pengguna terdaftar yang wajib tunduk pada syarat dan ketentuan yang diatur dalam sistem HT-el, sebagaimana telah disebutkan dalam pasal 8 ayat 1 Permen ATR/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi secara elektronik sebagai berikut.

1. Kreditur mengajukan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik by sistem.¹⁸
2. PPAT menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan pendaftaran Hak Tanggungan elektronik melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan Sistem HT-el yakni mitra.atrbpn.go.id

Adapun dokumen yang harus disiapkan yaitu:

¹⁸ Batari Ayu.Pegawai BPN kota Makassar. *Wawancara*. Makassar,06 April 2022

- a. KTP, yakni KTP Debitur dan pasangan hidup debitur. Jika belum menikah, maka dengan surat keterangan belum menikah dan jika telah bercerai maka dengan akta cerai.
- b. Kartu Keluarga (KK) Debitur
- c. PBB terbaru atau yang sedang berjalan.
- d. KTP saksi yang telah disebutkan dalam akta.

Akta harus diperiksa terlebih dahulu dan di scan dengan ukuran file max 15 mb. Dan dokumen kelengkapan persyaratan juga sama di scan dengan ukuran file max 5 mb.¹⁹

Sebelum membuat akta Notaris/PPAT melakukan pengecekan sertifikat tanah pada kantor Pertanahan yang dilakukan by sistem, yang kemudian menjadi standar operasional prosedur dalam pelaksanaannya Notari/PPAT, sebelum ditandatangani aktanya setiap objek yang akan dilakukan peralihan hak atau dijaminakan, sertifikat hak dari objek dari hak tersebut harus dilakukan pengecekan Ke Kantor Pertanahan.²⁰ Hal tersebut dilakukan untuk menghindari jaminan palsu atau tidak sesuai dalam pembuatan APHT.

3. Setelah PPAT login di sistem mitra, pelaporan dapat dilakukan dengan menu membuat APHT Baru, selanjutnya akan muncul

¹⁹ Amalia Arifin. Staf Notaris/PPAT Andi S. Paula Salahuddin, S.H., M.Kn. *Wawancara*. Makassar, 28 Maret 2022

²⁰ Putri, C. A. & Gunarto. (2018). Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah. *Jurnal Akta*. 5 (1): 269

kode akta dan tanggal pembuatan sebagai pengenal akta kemudian dilanjutkan dengan mengisi data Akta, Debitur, Kreditur, Saksi-Saksi, Pihak Persetujuan, Sertifikat, dan upload Dokumen yakni PBB dan Akta (dalam hal ini biasanya di upload SKMHT atau APHT langsung). Selain itu juga diupload surat keabsahan dokumen yang didapat dari BPN tapi yang bertandatangan adalah Notaris/PPAT.

4. PPAT lalu mengunduh surat pengantar akta yang berisi nama PPAT, Nomor Akta dan kode akta. Surat Pengantar akta di cetak dan ditanda tangani serta di bubuhi stempel PPAT yang selanjutnya di serahkan ke pihak kreditur.
5. Kemudian dilanjutkan dengan pelaporan APHT oleh kreditur dalam hal ini pihak Bank yang akan memproses pendaftaran Hak Tanggungan berdasarkan APHT yang telah dilaporkan oleh PPAT sebelumnya by sistem.
6. Petugas Bank dalam Hal ini operator melakukan pembuatan berkas, mengimput kode dan nomor akta, serta melengkapi data APHT yang sudah dibuat oleh PPAT serta mengunggah file permohonan.
7. Setelah mengunggah file permohonan kemudian akan keluar surat perintah setor, yang di cetak dan melakukan pembayaran PNPB dengan tenggang waktu 3 hari. Selanjutnya akan mendapatkan nomor transaksi penerimaan negara (NTPN).

8. Selanjutnya pemeriksaan berkas permohonan HT-el pelaksana dalam hal ini admin HT-el. Proses pemeriksaan menghasilkan dua keputusan yakni:
 - a. Berkas permohonan telah sesuai dengan prosedur dengan tidak ada masalah akan di setujui oleh pelaksana.
 - b. Berkas masih terdapat kekurangan atau kesalahan. Maka berkas akan ditolak dan dikembalikan kepada PPAT atau Bank untuk melengkapi dan memperbaiki dengan tenggang waktu 5 hari kalender yang selanjutnya di kirim kembali ke Kantor Pertanahan by sistem. Jika dalam tenggang waktu tersebut tidak dilakukan perbaikan maka permohonan tersebut ditutup secara otomatis by sistem.
9. Jika Berkas permohonan telah disetujui oleh pelaksana, di tanda tangani oleh pihak yang berwenang, kemudian setelah 7 hari terbitlah Sertifikat HT-el.
10. Selanjutnya baik pihak PPAT maupun Pelaksana mencetak Sertifikat HT-el dan di tempel di Sertifikat untuk PPAT sedangkan pelaksana di tempel di Buku Tanah.²¹

Perbedaan antara pendaftaran Hak Tanggungan secara Konvensional dengan sistem HT-el yaitu:

²¹ Andi Rafiqah Ardiani. Pegawai BPN Kota Makassar. *Wawancara*. Makassar, 06 April 2022

1. Proses pendaftarannya, dimana sebelumnya pendaftaran dilakukan oleh PPAT namun sekarang tidak hanya PPAT tetapi juga pihak kreditur;
2. Semua berkas diserahkan Ke Kantor Pertanahan dalam bentuk digital (hasil unggahan) tanpa berkas fisik;
3. Tidak ada tatap muka lagi dalam pendaftaran hak tanggungan;
4. Sertifikat hak tanggungan langsung dapat dicetak beserta catatannya;
5. Tanda tangan dalam sertifikat hak tanggungan hasil dari HT-el dalam bentuk elektronik.

B.Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik

Sebagai sistem yang baru, Permen ATR/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.5 Tahun 2020 pastilah ada kekurangan dan kelemahan yang mungkin menjadi hambatan dalam pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik.Salah satu yang mempengaruhi pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan terintegrasi secara elektronik ini yaitu Kesiapan kantor pertanahan dalam membenahan data serta kurangnya Sumber Daya Manusia (SDM) . Hal ini sejalan dengan pemaparan ibu Andi S.Paula Salahuddin yang menyatakan “ masih ada

PPAT yang gaktek/gagap teknologi sehingga bermasalah dalam pengimputan data”.²²

Faktor - faktor yang mempengaruhi pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik antara lain:

1. Server, rangkuman dari hasil wawancara dari PPAT dan staf pelaksana pendaftaran Hak Tanggungan Secara elektronik ialah masih seringnya server error. Dikarenakan aplikasi mitra ini terpusat pada kementrian di Jakarta jadi ketika lagi error maka PPAT tidak bisa mengimput serta pihak Pelaksanana tidak dapat memeriksa. Sehingga dalam pendaftaran hak tanggungan tidak dapat dilakukan.
2. Jaringan, Dalam hal ini ketika jaringan kurang baik maka tidak dapat di akses Aplikasi mitra. Hal itu menyebabkan PPAT tidak dapat menginput berkas begitupun dengan pelaksana tidak dapat mengkses untuk memeriksa berkas.
3. Yang dapat menggunakan layanan sistem hak tanggungan secara elektronik yaitu Kreditur dan PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementrian. Kreditur yang dimaksud merupakan perorangan/badan hukum sebagaimana diatur dalam perundang-undangan. Pengguna tersebut harus terdaftar dalam sistem,

²² Andi S.Paula Salahuddin. Notaris/PPAT. *Wawancara*. Makasaar, 28 Maret 2022

dimana syarat untuk menjadi pengguna Hak Tanggungan secara Elektronik diatur dalam petunjuk teknis pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik yaitu:

- a. PPAT yang dapat menggunakan sistem HT-el adalah PPAT yang sudah terdaftar di Aplikasi Mitra Kerja PPAT dan sudah melakukan validasi serta telah diverifikasi oleh Kantor Pertanahan.
 - b. Kreditur dapat menggunakan Sistem HT-el Aplikasi mitra Jasa Keuangan dan sudah melakukan validasi serta telah diverifikasi oleh Kementrian.
4. Permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik menjadi kewajiban kreditur. Dalam Permen No. 5/2020, kewajiban untuk memohon pendaftaran Hak Tanggungan elektronik menjadi tanggungjawab dari kreditur, sehingga apabila kreditur lalai dalam pendaftarannya atau tidak mendaftarkannya, maka segala resiko dan akibat hukumnya terhadap jaminan yang diberikan oleh debitur tersebut tidak memberikan hak-hak istimewa yang diberikan UUHT.
5. Dari pihak PPAT pada saat menginput dokumen kadang KTP Debitur tidak sesuai, entah itu tanggal lahir, nama, dan bahkan nik debitur. Bahkan terkadang KTP debitur tidak terbaca sehingga PPAT belum bisa melanjutkan pengimputan data. Harus melapor dulu ke dukcapil untuk di sesuaikan. Sehingga menambah pekerjaan serta menyita waktu dan biaya.

6. Ketika Surat Perintah Setor terlambat dibayarkan maka pihak Bank harus mendaftarkan ulang permohonan Hak Tanggungan. Yang menjadi kendala ketika pada saat keluar surat perintah setor bertepatan dengan hari libur dan Bank libur, maka pihak bank tidak dapat membayar tepat waktu sehingga harus mendaftar ulang dan ini menambah pekerjaan serta menyita waktu dan biaya.

BAB V

PENUTUP

A.Kesimpulan

1. Dalam pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan terintegrasi secara elektronik ini yang berhak menggunakan layanan tersebut adalah pengguna terdaftar yang wajib tunduk pada syarat dan ketentuan yang diatur dalam sistem HT-el, sebagaimana telah disebutkan dalam pasal 8 ayat 1 Permen ATR/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Pendaftaran Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik pada dasarnya sama dengan pendaftaran hak tanggungan secara konvensional yang membedakannya ialah pada teknis pelaksanaannya saja dimana semua kegiatannya terintegrasi secara elektronik dimana pihak pemohon tidak perlu ke kantor BPN untuk melakukan pendaftaran tetapi melalui sistem elektronik.
2. Faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik seperti kesiapan Kantor

pertanahan dalam membenahan data dan Sumber Daya Manusia (SDM) yang belum memadai serta permasalahan server yang masih sering error.

B. Saran

1. Dalam upaya memperlancar pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik, Kantor pertanahan hendaknya melakukan penyuluhan secara intensif kepada semua pihak terkait dalam pelaksanaan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik.
2. Diharapkan untuk memperbaiki fasilitas sistem computer dan jaringan internet yang memadai juga diperlukan demi memperlancar sistem Hak Tanggungan Elektronik.
3. Diharapkan kedepannya capil dapat segera memperbaiki data agar lebih valid.

DAFTAR PUSTAKA

AL- Qur'an Surah AL-Ma'idah (5) Ayat 8. AL-Qur'an dan terjemahan.

Literatur

- H. M. Arba.(2017).*Hukum Agraria Indonesia*.Jakarta:Sinar Grafika.
- H.Amran Suadi.(2019). *Eksekusi Jaminan Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*.Jakarta:Kencana.
- H.M. Arba & Diman Ade Mulada.(2020).*Hukum Hak Tanggungan,Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Di Atasnya*.Jakarta:Sinar Grafika.
- H.Zaeni Asyhadie & Rahma Kusumawati.(2018).*Hukum Jaminan DiIndonesia:Kajian Berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah*.Depok:PT Rajagrafindo Persada.
- Irwansyah Lubis,Anhar syahnel,& Muhammad Zuhdi Lubis.(2018).*Profesi Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah(Panduan Praktis Dan Mudah Taat Hukum)*.Jakarta:Mitra Wacana Media.
- J.Satrio.(1997).*Hukum Jaminan,Hak Kebendaan,Hak Tanggungan,Buku I* Bandung:Citra Aditya Bakti.
- M.Hasan.(2012).*Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbanka Indonesia*.Jakarta:Raja Grafindo Persada.
- Purwahid Patrik & Kahadi,(2008).*Hukum Jaminan edisi Revisi dengan UUHT*.Semarang:Fakultas Universitas Diponegoro.
- Purwahid Patrik dan Kashadi,(2017).*Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*.Semarang:Fakultas Universitas Diponegoro.
- Purwahid Patrik.*Asas-asas Iktikad Baik dan Keputusan dalam Perjanjian*.Semarang:Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Rachmadi Usman,2008.Hukum Jaminan Keperdataan,Jakarta:Sinar Grafika.
- Remmy Sjahdeini,(1999).*Hak Tanggungan:Asas-Asas,Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan suatu Kajian Mengenai UUHT*.Bandung:Alumni.

Soedharyo Soimin.(2004).*Status Hak dan Pembebasan Tanah*,Jakarta:Sinar Grafika.

Jurnal

Abdul Kholiq Imron,Moch.Najib Imanullah.(2017).Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Objek Tanah Yang Belum Terdaftar Bersamaan Permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali.*Jurnal Repertorium*,4(2).

I Wayan Jody Bagus Wiguna.(2020).Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik.*Acta Comitas Jurnal Hukum Kenotariatan*,05,(01).

Jefri Guntoro,Emelia Kontesa,Herawan Sauni.(2020).Tinjauan Yuridis Pendaftaran Hak Tanggungan Dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.*Bengkoelen justice*,10,(2).

Krisnawan Andiyanto,Dian Aries Mujiburohman,Haryo Budhiawan.(2021). Penerapan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru. *Acta Comitas Jurnal Hukum Kenotariatan*,06,(01).Hal.198-210.

Nadia Imanda.(2020). Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. *Notaire*,3,(01).Hal 151-164

Nurul Nadira.(2019). Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Yang Akan Mulai Dilaksanakan Di Badan Pertanahan.*Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum,Universitas Muhammadiyah Jember*,17,(2).

Pandam Nurwulan.(2021).Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elekrtonik Bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.*Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*,28,(1).Hal.183-202.

Putri, C. A. & Gunarto. (2018). Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap PencegahanSengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah. *Jurnal Akta*. 5 (1).Hal.269

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-benda Yang berikatan dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar pokok-pokok Agraria.

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