

37

**JAMINAN KEPASTIAN HUKUM AKTA PEMBERIAN HAK  
TANGGUNGAN TERHADAP PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN  
SECARA ELEKTRONIK YANG MELEBIHI KETENTUAN JANGKA WAKTU  
TERKAIT DENGAN PERLINDUNGAN KREDITUR**

**Nelly Azwarni Sinaga**

**Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera  
Utara**

**(Naskah diterima: 1 September 2021, disetujui: 29 Oktober 2021)**

***Abstract***

*Regulations on binding and registration of Mortgage Stipulated in Law on Mortgage number 4/1996 with a system regulated in PMATR / KBPN (the Regulation of the Ministry of Agrarian Affairs / Head of the National Land Office) number 5/ 2020 on Electronically Integrated Mortgage Services, bring forth inconsistent statutory provisions due to different systems in stages of charging Mortgage. The results of this research demonstrate that, according to the provisions in PMATR/KBPN number 5/2020, the obligation and liability of PPAT are limited to draw up APHT (the Deeds Granting Mortgage) and upload them along with the required documents to be verified by Land Office within 7 (seven) days. However, in practice, some obstacles are encountered during implementation of electronic Mortgage services causing us preference right in accordance with the prevailing laws and regulation. It is concluded that the legal protection for Mortgage holders / Creditors is weak due to the termination of creditor' rights with preference, and as the result, the Electronic Mortgage registration exceeds deadline.*

***Keywords:*** Legal Certainty, Electronic Mortgage, Protection for Creditors

***Abstrak***

Regulasi peraturan pengikatan dan pendaftaran Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang Undang hak Tanggungan nomor 4 tahun 1996 dengan sistim yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMATR / KBPN) nomor 5 tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik, melahirkan ketentuan perundang-undangan yang tidak sejalan karena adanya perbedaan sistim dalam pelaksanaan tahapan pembebanan Hak Tanggungan. Berdasarkan hasil penelitian yang diuraikan dalam pembahasan diketahui bahwa berdasarkan ketentuan PMATR / KBPN nomor 5 tahun 2020 tugas dan tanggungjawab PPAT hanya sebatas membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan mengupload APHT berikut dokumen-dokumen yang dipersyaratkan untuk itu secara elektronik untuk diverifikasi oleh Kantor Pertanahan dengan batas waktu 7 (tujuh) hari. Namun dalam prakteknya terdapat kendala-kendala dalam pelaksanaan pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik yang mengakibatkan lewatnya waktu pendaftaran Hak Tanggungan sehingga mengakibatkan kedudukan yang diutamakan bagi Kreditur tidak dapat dipenuhi sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan hal-hal

tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa lemahnya perlindungan hukum bagi pemegang Hak Tanggungan / Kreditur karena hilangnya hak-hak kreditur yang mempunyai kedudukan yang diutamakan (*droit de preferent*), sebagai akibat dari proses pendaftaran hak tanggungan elektronik yang melebihi ketentuan jangka waktu.

**Kata Kunci:** Kepastian Hukum, Hak Tanggungan Elektronik, Perlindungan Kreditur

## I. PENDAHULUAN

Pelayanan Hak Tanggungan di Kementerian Agraria / Badan Pertanahan Nasional sudah dapat dilakukan secara elektronik. Ketentuan ini didasarkan pada Peraturan Menteri (permen) Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/KBPN) Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Terdapat poin-poin penting dalam Hak Tanggungan elektronik yang terkait dengan tugas, fungsi dan kewenangan PPAT, yaitu adanya pemisahan antara perbuatan pendaftaran HT elektronik dengan perbuatan penyampaian akta APHT kepada Kantor Pertanahan. Jika selama ini dalam ketentuan UUHT perbuatan penyampaian akta sekaligus pendaftaran Hak Tanggungan ditugaskan kepada PPAT, maka dalam Permen ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 memisahkan hal itu menjadi sebagai berikut:

1) Penyampaian APHT kepada Kantor Pertanahan tetap menjadi tugas PPAT untuk menyampaikan akta yang dibuatnya sesuai batas waktu yang ditentukan, penyampaian

akta tersebut dapat dilakukan secara elektronik (vide Pasal 10).

2) Permohonan pendaftaran Hak Tanggungan elektronik menjadi kewajiban kreditur, sehingga apabila kreditur lalai tidak mendatakannya maka resiko dan akibat hukumnya menjadikan jaminan yang diberikan tersebut tidak memberikan hak-hak istimewa yang diberikan oleh Undang Undang Hak Tanggungan.

Permen ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 tersebut juga memisahkan kebiasaan yang berlaku selama ini, yaitu perbuatan permohonan pendaftaran APHT dengan penyampaian APHT yang dilakukan oleh PPAT. Penyampaian APHT merupakan kewajiban PPAT dengan diancam sanksi apabila lalai. Sedangkan permohonan pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan bertindak selaku kuasa yang bertindak mewakili penerima Hak Tanggungan atau kreditur. Kemudian hal yang menarik untuk dikaji, adalah terhadap perbedaan yang signifikan dalam pengaturan antara kebijakan penjaminan Hak Tanggungan menurut UUHT dan penjaminan Hak Tanggungan ber-

dasarkan permen ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020. Kemudian yang perlu juga dicermati, adalah terhadap perlindungan hukum bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan. Perlindungan hukum dipandang penting bagi Pemegang Hak Tanggungan atau kreditur guna menjamin kepastian pengembalian uang yang dipinjam oleh Debitur atau jaminan kepastian bagi kreditur dapat melakukan eksekusi terhadap objek jaminan Hak Tanggungan bilamana debitur wanprestasi.

Widhi Handoko mengatakan, kekurangan dari sistem Hak Tanggungan Elektronik adalah rawannya kesalahan dalam penginputan data, dan kesalahan dalam masuk sistem yang dituju, semua tergantung kesiapan Sumber Daya Manusia. Kelemahan utamanya justru di server pusat data, jangan sampai hanya proyek yang mengejar pencitraan dan menggunakan server asal-asalan. Kelemahan terhadap *society* atas kehadiran teknologi mutakhir yaitu tidak sedikit dari masyarakat Indonesia yang masih gagap teknologi, bahkan pelaksana teknologi (*rule sanctioning*).

Kendala gangguan server pusat data, permasalahan penginputan data pada sistem, data-data tanah yang belum lengkap atau kesiapan sumber daya manusia yang mengoperasikan sistem dapat berakibat pada tidak

terpenuhinya syarat ketentuan jangka waktu pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana yang disyaratkan oleh ketentuan perundang-undangan tentang Hak Tanggungan. Sistem elektronik dapat meminta untuk dirobahnya tanggal APHT dan melakukan penginputan data ulang agar sistem Hak Tanggungan elektronik dapat dijalankan. Tentunya hal ini mengakibatkan tidak adanya kepastian hukum dan jaminan kepastian penanggulan akibat dirobah-robahnya tanggal APHT tersebut guna memenuhi kehendak sistem agar pendaftaran Hak Tanggungan elektronik dapat dilaksanakan. Hal ini juga berakibat lemahnya perlindungan hukum bagi kreditur selaku pihak yang didahulukan dari kreditur-kreditur lainnya.

Berdasarkan uraian diatas, maka permasalahan yang akan dibahas adalah bagaimana jaminan kepastian hukum terhadap pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik yang melebihi batas waktu terkait dengan perlindungan hukum terhadap kreditur.

## **II. KAJIAN TEORI**

Kerangka teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori tujuan hukum, dan teori perlindungan hukum.

a. Teori Tujuan Hukum

Untuk mewujudkan tujuan hukum, Gustav Radbruch menyatakan perlu digunakan Asas Prioritas dari tiga nilai dasar yang menjadi tujuan hukum. Hal ini disebabkan karena dalam realitasnya, keadilan hukum sering berbenturan dengan kemanfaatan dan kepastian hukum dan begitupun sebaliknya. Diantara tiga nilai dasar tujuan hukum tersebut, pada saat terjadi benturan, maka mesti ada yang dikorbankan. Untuk itu, asas prioritas yang digunakan oleh Gustav Radbruch harus dilaksanakan dengan urutan sebagai berikut: Keadilan Hukum; Kemanfaatan Hukum; dan Kepastian Hukum.

Teori Tujuan Hukum, digunakan pada penelitian ini untuk mengkaji tentang pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik, dalam hal ini untuk mengkaji tujuan dibuatnya aturan layanan Hak Tanggungan Elektronik. Apakah dapat memberikan keadilan, manfaat, maupun kepastian hukum, baik bagi kreditur, debitur, maupun pihak ketiga.

b. Teori Perlindungan Hukum

Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun

tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

Suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- 1) Adanya pengayoman dari pemerintah terhadap warganya.
- 2) Jaminan kepastian hukum.
- 3) Berkaitan dengan hak-hak warganegara.
- 4) Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya.

Teori Perlindungan Hukum dalam penelitian ini, digunakan untuk melihat perlindungan hukum dengan didaftarkan Hak Tanggungan. Bagi kreditur dengan didaftarkan Hak Tanggungan, maka akan menjamin perlindungan kreditur pemegang Hak Tanggungan sebagai kreditur preferent (kreditur yang diutamakan). Penelitian ini juga akan mengkaji, bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak apabila pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan melebihi batas waktu yang sudah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

### **III. METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah *yuridis normatif*, yaitu penelitian yang mengacu pada teori-teori, doktrin-doktrin, norma-norma, asas-asas (prinsip), kaidah-kaidah hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan. Penelitian *yuridis normatif* ini mengutamakan penelitian kepustakaan (*library research*).

Penelitian ini bersifat *Deskriptif Analitis*, yaitu suatu metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap objek yang diteliti secara lengkap, akurat, menyeluruh dan sistematis. Penelitian *Deskriptif Analitis* mengambil masalah atau memusatkan perhatian kepada masalah-masalah sebagaimana adanya saat penelitian dilaksanakan, hasil penelitian yang kemudian diolah dan dianalisis untuk diambil kesimpulannya.

Penelitian ini akan menggambarkan, menelaah dan menjelaskan mengenai bagaimana jaminan kepastian hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan terhadap pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik yang melebihi ketentuan jangka waktu terkait dengan perlindungan kreditur berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Pemerintah Nomor 37

Tahun 1998 tentang Peraturan 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 Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 5 tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

### **IV. HASIL PENELITIAN**

#### **4.1 Pengertian Hak Tanggungan dan Ciri-cirinya**

Pengertian Hak Tanggungan sesuai dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 1 ayat (1) adalah: "Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain."

Penjelasan umum UU HT disebutkan bahwa, Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Artinya jika debitor 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 yang diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Lembaga hak jaminan atas tanah Hak Tanggungan mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

- 1) *Droit de preferent* artinya memberikan kedudukan atau mendahului kepada pemegangnya, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) UU HT. Kreditor *preferent* sebagai pemegang HT berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain.
- 2) *Droit de suite* artinya selalu mengikuti obyek yang dijaminakan di tangan siapapun

obyek itu berada, yang diatur dalam Pasal 7 UU HT. Ciri ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan.

- 3) Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- 4) Mudah dan kepastian atas pelaksanaan eksekusi. Apabila debitur wanprestasi / cidera janji maka dapat langsung dilakukan lelang obyek yang dijadikan jaminan. Mudah karena tanpa harus melakukan gugatan di Pengadilan yang memerlukan waktu yang lama dan pasti eksekusinya yang disebut *parate eksekusi*, yang diatur dalam Pasal 224 HIR.

## **4.2 Proses Pembebanan Hak Tanggungan**

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap yaitu tahap pemberian Hak Tanggungan dan tahap pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan.

### **a. Tahap pemberian Hak Tanggungan**

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.

Pada pasal 96 ayat (2) PMNA/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditentukan, bahwa pembuatan APHT harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai bentuk yang ditetapkan oleh peraturan tersebut.

Guna memenuhi syarat spesialisitas, ditentukan dalam Pasal 11 ayat (1) UU HT bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

- a) Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b) Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf (a), dan apabila mereka ada yang berdomisili diluar Indonesia baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, Kantor PPAT tempat pembuatan Akta pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;

c) Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang meliputi juga nama dan identitas debitor, kalau pemberi Hak Tanggungan bukan debitor;

d) Nilai tanggungan

e) Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.

Ketentuan Pasal 11 ayat (1) UU HT tersebut di atas menunjukkan adanya asas spesialisitas pada Hak Tanggungan, baik mengenai subjek, objek, maupun utang yang dijamin. Penjelasan Pasal 11 ayat (1) UU HT mengemukakan bahwa ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta pemberian Hak Tanggungan. Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada ayat ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan mengakibatkan APHT yang bersangkutan batal demi hukum.

#### **b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan**

Pengertian pendaftaran adalah pencatatan adanya pembebanan, penghapusan, peralihan, pemecahan, penggabungan, hak sita, ganti nama dan lain-lain dalam kegiatan pendaftaran tanah, pada daftar-daftar di Kantor Pertanahan.

Pasal 13 UUHT menetapkan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Artinya dengan ha-

nya menandatangani APHT-nya saja tidak lahir Hak Tanggungan dan karenanya perlu ditindaklanjuti dengan pendaftaran. Selanjutnya Pasal 14 ayat (1) UU HT menentukan bahwa sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pada pasal 14 ayat (4) UU HT ditentukan bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) UU HT, dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, namun kreditor dapat memperjanjikan lain dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, yaitu agar sertifikat hak atas tanah tersebut diserahkan kepada kreditor. Pasal 114 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 menyebutkan bahwa : “Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang objeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan.

#### **4.3 Mekanisme Penjaminan Hak Tanggungan Secara Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020**

Sistem HT-*el* sebagaimana dimaksud pada PMATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 merupakan serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Beberapa jenis layanan yang terdapat di dalam Sistem HT-*el* ini meliputi pendaftaran Hak Tanggungan, peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama kreditor dan penghapusan Hak Tanggungan.

Terdapat perbedaan sistem pendaftaran dalam penyampaian APHT kepada Kantor Pertanahan yang menjadi tugas PPAT, dimana selama ini (sebelum adanya PMATR/KBPB No. 5 Tahun 2020) perbuatan penyampaian akta sekaligus pendaftaran Hak Tanggungan ditugaskan kepada PPAT, sedangkan setelah diberlakukannya pelayanan HT yang terintegrasi secara elektronik, PPAT hanya menyampaikan akta yang dibuatnya sesuai batas waktu yang ditentukan secara elektronik dan untuk



pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kreditur.

Pada prinsipnya regulasi hukum jaminan hak atas tanah dengan pelayanan terintegrasi Hak Tanggungan Elektronik ini memberi manfaat positif bagi masyarakat, Perbankan / kreditur dan PPAT. Manfaat yang diperoleh dari pelayanan Hak Tanggungan elektronik ini antara lain, mekanisme proses pengikatan dan pendaftaran hak Tanggungan efisien, cepat dan mudah, biaya lebih pasti dan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi kreditur lebih cepat dan terjamin. Akan tetapi pemberlakuan PMATR/BPN nomor 5 tahun 2020 tersebut tidak diikuti dengan kesiapan pihak-pihak terkait, termasuk kesiapan ATR/BPN selaku penyelenggara, kesiapan Kantor Pertanahan di daerah selaku pelaksana dan PPAT, Perbankan selaku pengguna. Ketidaksiapan ini menyangkut kesiapan kemampuan sumber daya manusia dan kesiapan perangkat elektronik.

Pada sistem layanan HT-*el*, tugas utama PPAT adalah membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Sebelum pembuatan APHT, PPAT wajib melaksanakan pengecekan Sertipikat baik secara online maupun manual menyesuaikan dengan kesiapan data Kantor Pertanahan masing-masing. PPAT mendaftarkan

APHT ke Kantor Pertanahan melalui sistem online dengan melakukan login pada Aplikasi Mitra Kerja (<https://mitra.atrbpn.go.id>). Melalui Aplikasi Mitra Kerja, PPAT mengunggah beberapa dokumen yang dipersyaratkan kedalam sistem sampai dengan terbitnya Surat Pengantar Akta (SPA).

Mekanisme pelayanan Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik diatur dalam prosedur sebagai berikut:

- 1) Permohonan layanan Hak Tanggungan secara elektronik diajukan oleh pengguna terdaftar melalui sistem yang disiapkan Kementerian serta dilengkapi persyaratan permohonan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 2) Pemohon harus membuat surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan yang dibuat dalam bentuk Dokumen Elektronik. Adapun dokumen elektronik tersebut meliputi: Kartu Tanda Penduduk (KTP) Debitur, Kartu Keluarga (KK) Debitur, Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pemberi Persetujuan, Kartu Keluarga (KK) Pemberi Persetujuan, Kartu Tanda Penduduk (KTP) Saksi-Saksi, Surat Kuasa membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), Akta Pemberian Hak Tanggu-

ngan (APHT), Perjanjian Kredit, Sertipikat Hak Atas Tanah, dan Foto copy Pajak Bumi dan Bangunan.

- 3) Khusus mengenai syarat Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, nama yang tercantum di sertipikat harus nama debitur.
- 4) Sistem selanjutnya akan menerbitkan tanda bukti daftar setelah permohonan layanan telah diterima oleh Sistem Hak Tanggungan secara elektronik. Bukti pendaftaran permohonan dimaksud paling sedikit memuat antara lain nomor berkas dan tanggal pendaftaran; juga nama orang yang melakukan permohonan dan kode pembayaran biaya layanan.
- 5) Setelah biaya pendaftaran dan juga data permohonan terkonfirmasi oleh system elektronik barulah permohonan diproses. Selanjutnya Sistem Hak Tanggungan secara elektronik akan menerbitkan hasil layanan hak tanggungan berupa Sertipikat Hak Tanggungan dan catatan hak tanggungan pada buku tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Proses pendaftaran Hak Tanggungan adalah hal yang sangat penting bagi para pemegang / penerima Hak Tanggungan karena

proses pendaftaran tersebut memberikan jaminan kepastian hukum terhadap pemberi dan penerima Hak Tanggungan dengan didaftarkan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan. Selain itu, pendaftaran Hak Tanggungan juga akan memberi perlindungan hukum, khususnya ketika pihak debitur melakukan tindakan yang dapat merugikan pihak lainnya dalam hal ini adalah wanprestasi (cidera janji).

Peran dan wewenang PPAT menjadi sangat krusial terhadap kuatnya (secara hukum) kedudukan pemegang Hak Tanggungan dalam konteks pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik, Sebagai pihak yang berwenang menjalankan proses pendaftaran layanan Hak Tanggungan secara elektronik, PPAT diwajibkan terdaftar dalam Aplikasi Mitra Kerja yaitu aplikasi yang digunakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN dengan PPAT sebagai mitra kerjanya.

#### **4.4 Kendala-Kendala Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik**

Problem yang dihadapi para PPAT dan Kreditor dalam Layanan Hak Tanggungan Elektronik ini antara lain masalah waktu Pengecekan Sertipikat sebelum melakukan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang sering terkendala dengan belum di vali-

dasinya Sertipikat Hak Atas Tanah yang dijadikan objek pemberian Hak Tanggungan (bisa tiga hari atau kadang lebih), sehingga PNBPN pengecekan tersebut baru bisa dibayar sehari setelah validasi selesai. Kurang validnya data-data sertifikat di pusat data dan informasi ATR/BPN sehingga kegiatan pelayanan tidak dapat dijalankan. Misalnya pada Sertifikat sudah tercatat dilakukan Roya tapi pada aplikasi di ATR / BPN tercatat masih terikat Hak Tanggungan. Kasus yang lain sertifikat sudah divalidasi sebelum pengecekan, akan tetapi pada saat dilakukan pengecekan sertifikat pada sistim tercatat belum dilakukan validasi sehingga harus dilakukan lagi verifikasi ulang ke Kantor Pertanahan. Problem kemudian akan muncul lagi saat setelah APHT di tandatangi, para pihak selanjutnya didaftarkan melalui sistem elektronik, gangguan server sering muncul saat PPAT mengupload dokumen Akta dan lainnya. padahal PPAT hanya punya waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah APHT ditandatangani untuk segera mendaftar dalam system tersebut. Terjadinya gangguan sistem data atau server data pada saat penginputan dan mengupload APHT dan dokumendokumennya dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari mengakibatkan lewatnya waktu penginputan oleh PPAT dan pendaftaran Hak Tang-

gungan oleh Kreditur. Sementara gangguan pada sistim Hak Tanggungan Elektronik diklasifikasikan sebagai keadaan darurat diluar kendali manusia (*Force Major*), dan jika terjadi keadaan Force Major atau keadaan tertentu yang mengakibatkan Hak Tanggungan Elektronik tidak dapat diterbitkan, maka permohonan pelayanan Hak Tanggungan Elektronik dinyatakan batal (pasal 25 PMATR/BPN nomor 5 tahun 2020).

Masalahnya lagi terbatasnya jumlah sumber daya manusia yang memiliki kemampuan dibidang Informasi dan Teknologi pada Kantor Pertanahan memperlambat proses pelayanan karena jika terjadi perbedaan data tanah pada sistim maka harus dikonsultasikan ke Pusdatin ATR / BPN oleh Admin Kantor Pertanahan. Sehingga dapat dikatakan bahwa pemberlakuan PMATR/BPN nomor 5 tahun 2020 dalam pelaksanaannya tidak diikuti dengan kesiapan pihak-pihak terkait, termasuk kesiapan ATR/BPN selaku penyelenggara, kesiapan Kantor Pertanahan didaerah selaku pelaksana dan PPAT, Perbankan selaku pengguna. Ketidaksiapan ini menyangkut kesiapan kemampuan sumber daya manusia dan kesiapan perangkat elektronik.

Kantor Pertanahan dapat menolak pendaftaran Hak Tanggungan dengan alasan le-

watnya waktu. Akibatnya lewatnya waktu verifikasi dokumen mengharuskan PPAT untuk melakukan pengecekan kembali dan mengupload ulang APHT dan dokumen-dokumen, mengganti nomor APHT dengan nomor baru yaitu tanggal sesudah pengecekan sertifikat ulang. Hal ini mengakibatkan tidak ada jaminan kepastian hukum bagi kreditur karena harus mengikuti kehendak sistim sehingga berakibat kepada lemahnya perlindungan hukum bagi kreditur sebagai pihak yang berpiutang.

Pasal 23 ayat (1) UU HT, menyatakan bahwa terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 13 ayat (2) UU HT dapat dikenakan sanksi administrasi berupa:

- 1) Teguran lisan;
- 2) Teguran tertulis;
- 3) Pemberhentian sementara dari jabatan;
- 4) Pemberhentian dari jabatan.

Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab terhadap semua akibat, termasuk kerugian yang diderita oleh pihak-pihak yang bersangkutan yang disebabkan oleh keterlambatan pengiriman berkas tersebut.

#### **4.5 Akibat Hukum Proses Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Yang Melebihi Ketentuan Jangka Waktu Terhadap Hak-Hak Kreditur**

Kepastian mengenai saat didaftarkannya Hak Tanggungan adalah sangat penting bagi kreditor. Saat tersebut bukan saja menentukan kedudukannya yang diutamakan (*droit de preferent*) terhadap kreditor-kreditor yang lain, melainkan juga menentukan peringkatnya dalam hubungannya dengan kreditor-kreditor lain yang juga pemegang Hak Tanggungan, dengan tanah yang sama sebagai jaminannya.

Penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan elektronik, memuat irah-irah dengan kata-kata: “*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*”. Pemberian irah-irah oleh Kantor Pertanahan ini dimaksudkan agar Sertipikat Hak Tanggungan elektronik tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Namun dengan terlambatnya proses pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan pasti juga mempengaruhi lahirnya Hak Tanggungan, dimana di dalam masa belum terdافتarnya Hak Tanggungan bisa saja muncul gugatan yang ditujukan terhadap objek tersebut. Hal ini akan menimbulkan kerugian khususnya bagi kreditur karena selama Sertipikat Hak Tanggungan belum terbit maka kedudukan kreditur masih menjadi kreditur konkuren, sehingga hak kreditur sama dengan kreditur

lain dan tidak diutamakan dalam pelunasan utang debitur. Hak kreditur hanya sebatas jaminan umum yang terdapat dalam pasal 1131 KUHPerdara yaitu semua harta kekayaan debitur baik yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan atas seluruh perikatannya.

Keterlambatan pendaftaran APHT yang ditentukan dalam UU Hak Tanggungan *jo* Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 5 Tahun 2020 dapat menjadi salah satu unsur kesalahan dalam mengajukan gugatan, tanpa melihat pada nilai berat ringannya kesalahan tersebut.

Adapun akibat hukum proses pendaftaran hak tanggungan elektronik yang melebihi ketentuan jangka waktu terhadap hak-hak kreditur, dapat dijabarkan sebagai berikut :

- 1) Tidak memberikan kedudukan yang diutamakan (*droit de preferent*) kepada pemegang Hak Tanggungan.

Keterlambatan pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan memberi implikasi tidak segera terpenuhinya hak preferent dari kreditur. Sehingga jika sementara dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan sebelum terbitnya sertifikat Hak Tanggungan terdapat kondisi yang mengharuskan penjualan barang jaminan, misalnya berdasarkan putusan penga-

dilan yang telah mempunyai kekuatan tetap, maka kedudukan kreditor tidak berbeda dengan kreditor-kreditor lainnya (kreditor konkuren). Berdasarkan Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata dikatakan bahwa tanpa adanya perjanjian yang diadakan oleh para pihak lebih dulu, para kreditor konkuren semuanya secara bersama memperoleh jaminan umum yang diberikan oleh undang-undang. Penjualan atas benda-benda tersebut selanjutnya akan dibagi menurut perimbangan besar kecilnya piutang masing-masing kreditor.

- 2) Hak atas tanah yang menjadi jaminan Hak Tanggungan dapat diletakkan sita oleh Pengadilan atas permintaan pihak ketiga.

Keterlambatan pendaftaran Hak Tanggungan, juga memberi peluang kepada pihak ketiga untuk melakukan sanggahan dan meminta pengadilan meletakkan sita jaminan atas obyek Hak Tanggungan . Hal ini berakibat tidak dapat dilanjutkannya proses pendaftaran Hak Tanggungan sampai sita tersebut diangkat dan sangat merugikan kreditor/penerima Hak Tanggungan yang telah menyerahkan dananya berdasarkan perjanjian kredit kepada debitur.

- 3) Kreditor pemegang Hak Tanggungan tidak berwenang melakukan segala haknya

Ketika pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tidak

berwenang melakukan segala hak-haknya apabila pendaftaran Hak Tanggungan tidak dilaksanakan dan belum adanya sertifikat hak tanggungan, sehingga dapat menimbulkan kerugian bagi kreditur.

## **V. KESIMPULAN**

Peran dan tanggungjawab PPAT dalam pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik menurut Permen ATR/KBPN nomor 5 tahun 2020 hanya sebatas menyampaikan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) berikut dokumen-dokumen yang terkait dengan penjaminan Hak Tanggungan sebagai kelengkapan persyaratan untuk pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik. Lewatnya waktu pendaftaran lebih cenderung pada kendala-kendala teknis yang berkaitan dengan sistim elektronik, antara lain kendala pada saat Pengecekan Sertipikat yang belum di validasinya, lamanya waktu validasi, gangguan server pada saat mengupload APHT dan dokumen-dokumen pendukung yang dibatasi jangka waktunya 7 (tujuh) hari, terbatasnya sumber daya manusia dibidang informasi dan teknologi, sehingga mengakibatkan tidak ada jaminan kepastian hukum bagi kreditur karena harus mengikuti kehendak sistim yang berakibat kepada lemahnya perlindungan hukum bagi kreditur sebagai pihak yang berpiutang.

Lemahnya perlindungan hukum bagi pemegang Hak Tanggungan / Kreditur karena hilangnya hak-hak kreditur yang mempunyai kedudukan yang diutamakan (*droit de preference*), sebagai akibat hukum proses pendaftaran hak tanggungan elektronik yang melebihi ketentuan jangka waktu.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Arkisman, Nandatama Ayu Lafitri, *Kepastian Hukum Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik Dalam Hukum Pembuktian Di Peradilan Menurut Hukum Acara Perdata*, Jurnal Hukum Fakultas Hukum Universitas Gresik, 2019
- Adrian, Sutedi, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, (Jakarta: BP Cipta Jaya, 2006)
- \_\_\_\_\_, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta : Sinar Grafika), 2010
- Assery, Samia Alwi , *Pelaksanaan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Melebihi Batas Waktu Pendaftaran*, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2015
- Harsono, Budi, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan,) 2007
- Parlindungan, AP., *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang*

- Berkaitan dengan Tanah dan Sejarah Terbentuknya*, (Medan: CV. Mandar Maju, 1996)
- Patrik, Purwahid dan kashadi, *Hukum Jaminan*, (Semarang : Universitas Diponegoro), 2009
- Rahardjo, Satjipto, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, (Jakarta: Kompas, 2003)
- Salim, H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2004)
- Sjahdeini, St. Remy, *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, (Bandung: Alumni, 1999)
- Sofwan., Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Jaminan Indonesia Pokok Pokok Hukum Jaminan dan Perorangan, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman* (Yogyakarta: Liberty Offset), 2001
- Suryodiningrat, RM, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, (Bandung : Tarsito, 1995)
- Untung, Budi, *22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*, (Yogyakarta: Andi), 2015
- Widjaja, Kartini Muljadi Gunawan *Hak Tanggungan, Seri Hukum Harta Kekayaan*, (Jakarta, Kencana, 2006).