

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Didalam kegiatan usaha dalam berbisnis, terdapat sangkut paut antara suatu usaha dengan lembaga keuangan perbankan, yang dimana keduanya saling terikat dan saling berpengaruh antara satu sama lain. Dalam perkembangan suatu usaha, Pengusaha pasti akan membutuhkan tambahan modal, apabila pengusaha tersebut memiliki keterbatasan modal dalam mengembangkan usahanya. Banyak pengusaha yang dihadapkan dengan masalah persediaan modal yang kurang dan dalam keadaan demikian, pengusaha-pengusaha tersebut akan sangat membutuhkan pihak lain yang dapat memberikan pinjaman modal atau kredit, dalam hal ini adalah bank. Kredit sesuai dengan pengertiannya menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan adalah Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Bank dalam memberikan kredit haruslah menggunakan prinsip kehati-hatian dikarenakan bank dalam memberikan kredit kepada pengusaha mengandung risiko maka dibutuhkan adanya jaminan kebendaan untuk melindungi bank dari risiko tersebut. Prinsip kehati-hatian maksudnya adalah bank dapat menjalankan semua program secara baik dan

sesuai peraturan dengan memperhatikan penuh dan sangat berhati-hati untuk dapat terjaganya sistematis yang sehat tanpa adanya bentuk kesalahan dan kelalaian.¹

Oleh karena, pemberian kredit oleh bank dimaksudkan sebagai salah satu usaha untuk mendapatkan keuntungan, maka bank dapat menyalurkan dana masyarakat kepada nasabahnya dalam bentuk kredit jika bank yakin bahwa debitur akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang telah disetujui oleh kedua belah pihak.² Kredit dalam kegiatan perbankan merupakan kegiatan usaha yang paling utama, karena penghasilan terbesar dari suatu usaha bank berasal dari pendapatan usaha kredit yaitu berupa bunga dan provisi. Usaha perkreditan merupakan suatu bidang usaha perbankan yang sangat luas cakupannya serta membutuhkan penanganan yang profesional dengan integritas moral yang cukup tinggi.³

Kesepakatan pinjam-meminjam di dalam Kredit antara pihak Bank dengan Pengusaha dibentuk dengan Perjanjian Kredit dan akan menimbulkan adanya perikatan sebagaimana Pasal 1234 BW yaitu tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu. Maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian kredit ini adalah perjanjian yang memiliki hubungan timbal balik antara pihak Bank dengan pengusaha yang masing-masing menempatkan posisi sebagai Kreditur dan Debitur, dengan begitu maka Kreditur

¹ Trisadini Usanti dan Abdul Shomad, *Hukum perbankan*, Kencana, Jakarta, 2016, h.23.

² Arif Hidayat, *Strategi bank mengatasi kredit macet serta pengamanan benda jaminan*, Academia.edu, h. 25. Diakses pada tanggal 24 Januari 2020 Pukul 20.20

³ Henny Junaidi, *Eksesuksi Hak Tanggungan secara di bawah tangan dengan obyek Hak atas tanah milik pihak ketiga pada PT. Bank Tabungan Negara (PERSERO) Tangerang*, Academia.edu, 2018, h.15 Diakses pada tanggal 11 Februari 2020 Pukul 12.15

dan Debitur ini terikat dengan prestasi masing-masing sesuai dengan Pasal 1234 BW.

Hubungan timbal balik yang terjadi antara Kreditur dengan Debitur adalah perwujudan dari Perjanjian Kredit yang merupakan perjanjian pokok dan yang melahirkan hak pribadi, karena hanya menimbulkan hak tagih kepada debitur itu sendiri. Kedudukan Kreditur dimata hukum pada perjanjian kredit adalah sebagai kreditur konkuren karena hanya berlandaskan pada perjanjian pokoknya saja yaitu Perjanjian Kredit yang sebagaimana diatur di dalam Buku III BW terkait dengan perjanjian tidak bernama. Pada prinsipnya pengucuran kredit oleh Bank memang tidak selalu harus disertai dengan syarat adanya agunan, sebab jaminan sudah dianggap ada dengan melihat peluang dan prospek usaha yang cerah dari calon debitur.⁴ Kedudukan Kreditur yang hanya bergantung pada perjanjian pokoknya saja dirasa kurang kuat dalam menjamin posisi Kreditur dalam memberikan kredit terhadap Debitur, disisi lain tindakan penyaluran kredit atau pinjaman bank secara ekspansif tersebut membuka peluang terjadinya kemacetan kredit⁵, karena jika Debitur wanprestasi hanya akan menimbulkan hak tagih secara pribadi kepada Debitur sehingga dirasa sangat kesulitan pada Kreditur untuk dapat meminta kembali atas bentuk pelunasan kredit tersebut.

Penyaluran kredit oleh Bank tanpa disertai agunan berarti memperbesar risiko kerugian yang dihadapi Bank.⁶ Demi menjamin kedudukan yang aman bagi Kreditur sebagai pemberi kredit kepada Debitur, maka Kreditur dapat membuat

⁴ M.Khoidin, *Hukum Jaminan (Hak-Hak jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Laksbang Yustitia Surabaya, 2017, h.4

⁵ *Ibid.*

⁶ *Ibid.*

perjanjian tambahan atau *accessoir* terhadap perjanjian pokok tersebut. Perjanjian tersebut terdiri dari perjanjian pokok yaitu perjanjian utang piutang dan diikuti dengan perjanjian tambahan atau *accessoir* berupa perjanjian pemberian jaminan oleh pihak debitur. Secara garis besar dikenal ada 2 (dua) bentuk jaminan khusus yang lahir karena diperjanjikan, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan.

Jaminan dibutuhkan oleh kreditur untuk memperkecil risiko apabila debitur tidak mampu menyelesaikan segala kewajiban yang berkenaan dengan kredit yang telah dikucurkan.⁷ Kreditur pemegang jaminan ini mempunyai hak kebendaan (*zakenlijk recht*) dengan ciri-ciri dapat dipertahankan dari siapapun dan mengikuti benda kemanapun berada (asas mutlak) dan senantiasa mengikuti bendanya (*asas droit de suite/zaakgevolg*).⁸

Dengan adanya, jaminan kebendaan tersebut, apabila debitur tidak mampu membayar maka kreditur dapat memaksakan pembayaran atas kredit yang telah diberikannya. Jaminan kebendaan yang dapat dibuat oleh Kreditur terhadap Debitur salah satunya adalah Hak Tanggungan, sebagaimana mestinya baik itu adalah perjanjian yang bersifat tambahan dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit. Perjanjian Jaminan Kebendaan juga harus tunduk pada syarat-syarat umum ketentuan sahnyanya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 BW baik meliputi syarat subjektif dan objektifnya.

Salah satu lembaga jaminan kebendaan adalah Hak Tanggungan, sebagaimana pengertiannya dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang

⁷ Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2010, h. 67

⁸ M.Khoidin, *Op.cit*, h.12

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, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Pada penjelasan umum Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, disebutkan bahwa lembaga jaminan hak tanggungan mempunyai ciri-ciri unggulan, yaitu memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya; hak tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun objek itu berada; pemenuhan asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan; mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.⁹

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 51 sudah disebutkan hak jaminan yang kuat yang dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan adalah Hak Tanggungan. Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Jaminan berupa hak atas tanah merupakan salah

⁹ Sri Hajati, *Dinamika Hukum Agraria Indonesia*, Prenamedia group, Jakarta, h.262.

satu obyek jaminan yang sering diterima oleh lembaga keuangan bank maupun bukan bank, karena memiliki nilai yang relatif stabil bahkan meningkat dari tahun ke tahun.¹⁰ Jaminan yang dapat diberikan kepada bank yaitu benda yang tidak bergerak yang bersangkutan dengan tanah, tanah ini dapat dibuktikan dengan sertifikat sebagai kepemilikannya, maka tidak heran jika bank lebih menyukai tanah sebagai jaminannya, selain itu harga tanah juga cenderung naik dan juga tidak mudah dipindahtangankan jika tidak menggunakan sertifikat. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 yang mengatur tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT) lahir untuk memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut.¹¹

Dalam rangka percepatan dan peningkatan penanaman modal dan berusaha, pemerintah menerapkan pelayanan Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik dengan mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik (yang selanjutnya disebut dengan Permen Agraria No. 9 Tahun 2019). Akan tetapi, pada tahun 2020 berdasarkan Pasal 37 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik maka Permen Agraria No. 9 Tahun 2019 telah dinyatakan dicabut dan tidak berlaku lagi. Dalam pendaftaran hak tanggungan elektronik atau e-HT,

¹⁰ *Ibid*, h.261.

¹¹ Eugema Liliawati Mulyono, *Tinjauan Yuridis Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Harvarindo, Jakarta, 2003, h.1.

Beberapa pihak seperti kreditur dan PPAT yang ditentukan oleh Kementrian tidak perlu datang ke BPN/ATR kabupaten, PPAT hanya perlu mengecek sertipikat ke BPN, kegunaan ceking ini bertujuan untuk mengetahui apakah benar letak tanah telah sesuai seperti yang ada dalam sertipikat dan lain sebagainya. Kreditur dan PPAT dapat mendaftar melalui *website* resmi dari Kementrian Agraria dan Tata Ruang/BPN yaitu melalui <https://mitra.atrbpn.go.id>. Dengan langkah-langkah pendaftaran sebagai berikut :¹²

1. Menscan berupa, Sertipikat, SKMHT, APHT, fotokopi PBB, perjanjian kredit, foto kopi KK, KTP yang sudah dilegalisir oleh PPAT dan surat pernyataan persetujuan:
 - a. Jika debitur perorangan sudah menikah maka memerlukan persetujuan dari pasangannya dan juga menscan surat nikah dan KTP dari pasangan debitur tersebut untuk bukti bahwa debitur sudah menikah dan akan disamakan dengan surat persetujuan tersebut;
 - b. Jika debitur perorangan ini belum menikah maka harus ada surat keterangan belum menikah;
 - c. Jika debitur adalah badan hukum maka membutuhkan persetujuan dari komisaris, untuk badan hukum maka juga menscan KTP dari komisari dan akta pendirian dan akta perubahan terakhir dari badan hukum tersebut.

¹² Tata cara pendaftaran hak tanggungan elektronik, <https://mitra.atrbpn.go.id>, Diakses pada tanggal 11 Maret 2020 Pukul 11.00.

Hasil *scan* harus jelas, jika tidak jelas maka dapat di tolak oleh Kementrian Agraria dan Tata Ruang/BPN.

2. *Login* menggunakan *username* dan *password* milik PPAT yang sudah terdaftar di BPN.
3. Setelah masuk ke akun PPAT klik bagian menu APHT, setelah memilih menu APHT maka akan masuk ke menu APHT setelah itu pengguna bisa memilih untuk “Buat APHT baru” atau melengkapi APHT yang belum lengkap. Jika masih akan mendaftarkan APHT baru maka di klik bagian “Buat APHT baru” lalu pengguna akan mendapatkan kode akta.
4. Setelah itu akan muncul bagian-bagian kosong yang harus diisi berupa:
 - a. Akta
APHT, nomer akta, tanggal akta berapa nominal pinjaman debitur kepada kreditur dan benda lain yang juga dijaminakan bersama objek hak tanggungan.
 - b. Pihak Pertama (debitur) selanjutnya mengisi bagian pihak pertama yaitu debitur, di kolom debitur ini ada pilihan untuk debitur perorangan atau badan hukum, setelah itu mengisi data-data yang lainnya, setelah semua data-data debitur terisi maka langkah selanjutnya yaitu mengunggah KTP dan KK dari debitur jika perorangan, akta pendirian, akta perubahan terakhir dan KTP komisariss jika badan hukum. debitur ini bisa lebih dari satu.
 - c. Pihak Kedua (Kreditur) selanjutnya mengisi data-data dari kreditur, kreditur ini bisa perorangan dan bisa badan hukum. untuk badan hukum

bisa langsung memasukkan kode kantor, kode kantor ini berasal dari kantor jasa keuangan pada saat badan hukum mendaftarkan dirinya ke otoritas jaksa keuangan, kegunaan dari kode akta jika pada saat menginput data-data kreditur atau debitur ada yang belum lengkap maka pengguna masih bisa menunggu data-data dari kreditur atau debitur, jika sudah maka dengan kode tersebut terlihat mana hak tanggungan yang belum lengkap.

- d. Saksi-Saksi selanjutnya mengisi data-data dari saksi-saksi, saksi-saksi ini biasanya adalah pegawai PPAT, setelah data selesai, KTP dari saksi-saksi di unggah untuk bukti bahwa saksi-saksi merupakan pegawai PPAT.

- e. Persetujuan

Langkah selanjutnya adalah mengisi data-data jika memang debitur membutuhkan persetujuan, setelah di isi, selanjutnya mengunggah KTP dan surat pernyataan persetujuan yang sudah di *scan*.

- f. Sertipikat

kemudian mengisi data-data sertipikat yang menjadi objek jaminan hak tanggungan dan juga mengunggah sertipikat yang sudah di *scan*.

- g. Upload dokumen yang lainnya, yaitu foto kopi PBB, SKMHT dan perjanjian kredit.

Setelah selesai mendaftarkan maka PPAT menyerahkan dokumen-dokumen di atas tersebut kepada kreditur, yang nantinya kreditur mengecek apa yang di *input* pada saat pendaftaran e-HT, pada hak tanggungan konvensional semua

kelengkapan hak tanggungan diserahkan ke kantor pertanahan, namun untuk e-HT ini tidak, kantor pertanahan tidak menerima dokumen apapun, kantor pertanahan hanya mengecek secara online, meneliti dokumen yang sudah di unggah kemudian menyetujui dokumen tersebut jika sudah benar dan lengkap jangka waktu kantor pertanahan ini sebelum tujuh hari.

Sekilas pengurusan Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik ini mempermudah penggunaanya yang dapat mendaftar tanpa harus keluar kantor dan jika ada kekurangan berkas tidak perlu menyerahkan kekurangan berkas ke BPN. Akan tetapi, dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik (yang kemudian disebut dengan Permen Agraria No. 5 Tahun 2020) terdapat beberapa permasalahan yang dapat dikaji yaitu mengenai pembebanan Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik itu sendiri. Berdasarkan UUHT, Pembebanan Hak Tanggungan secara konvensional terjadi pada saat timbulnya perjanjian antara debitur dan kreditur. Perjanjian tersebut biasanya dibuat dengan akta notaris, dapat juga hanya dengan akta dibawah tangan (tanpa akta notaris) yang berupa perjanjian utang piutang. Kemudian dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pada umumnya APHT berisi nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan (jaminan), nilai jaminan, jenis objek yang dijadikan jaminan oleh si debitur, sehingga jelas objek yang menjadi jaminan didalam utang-piutang tersebut. Selanjutnya PPAT wajib mendaftarkan akta tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/kota setempat

kemudian menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan yang di dalamnya memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, yang menjadi bukti bahwa telah terjadi pembebanan Hak Tanggungan. Demikian juga pada lampiran Permen Agraria No. 5 Tahun 2020 terdapat contoh bentuk sertipikat HT-*el* yang di dalamnya terdapat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

Pada Pasal 19 Permen Agraria No. 5 Tahun 2020 disebutkan bahwa dalam hal terjadi kesalahan pengisian data dalam permohonan Pelayanan HT-*el* yang diketahui setelah hasil Pelayanan HT-*el* diterbitkan, pemegang Sertipikat HT-*el* dapat mengajukan perbaikan, bahwa permohonan untuk perbaikan Sertipikat HT-*el* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan melalui Sistem HT-*el* paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal Sertipikat HT-*el* diterbitkan. Problematikanya akan timbul bilamana kesalahan pengisian data tersebut baru diketahui oleh pemegang sertipikat HT-*el* setelah lewatnya waktu, yaitu 30 hari sejak tanggal Sertipikat HT-*el* diterbitkan. Maka akan mempunyai akibat hukum bagi kedudukan kreditor pemegang sertipikat HT-*el* apalagi jika kemudian timbul kredit bermasalah sehingga akan mempengaruhi kewenangan kreditor dalam melakukan eksekusi objek HT.

2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar tersebut rumusan masalah yang dapat diangkat adalah sebagai berikut :

- a. Apa akibat hukum terhadap sertipikat HT-*el* bilamana terdapat kesalahan pengisian data.
- b. Apa upaya yang dapat dilakukan oleh kreditor pemegang sertipikat HT-*el* jika pengajuan perbaikan telah lewat 30 hari sejak tanggal diterbitkannya sertipikat HT-*el*.

3. Tujuan Penelitian

- a. Untuk menganalisis lebih lanjut akibat hukum terhadap sertipikat HT-*el* bilamana terdapat kesalahan pengisian data.
- b. Untuk menganalisis upaya yang dapat dilakukan oleh kreditor pemegang sertipikat HT-*el* jika pengajuan perbaikan telah lewat 30 hari sejak tanggal sertipikat HT-*el*.

4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini mempunyai beberapa manfaat , yaitu:

- a. Manfaat Teoritik

Penelitian ini diharapkan bermanfaat sebagai sarana untuk pengembangan teori-teori ilmu hukum khususnya tentang Hak Tanggungan Elektronik. Dengan demikian, diharapkan dapat memberikan kepastian hukum mengenai konsep Hak Tanggungan yang Terintegrasi secara Elektronik berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik.

- b. Manfaat Praktis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi Praktisi perbankan serta PPAT terkait landasan hukum bagi PPAT di Indonesia dalam melaksanakan hak tanggungan secara elektronik.

5. Tinjauan Pustaka

a. Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Konvensional dan Elektronik

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain (Pasal 1 Ayat (1) UUHT). Kemudian berdasarkan Penjelasan Umum Angka (3) UUHT menyatakan bahwa lembaga jaminan HT mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

- a. Memberi kedudukan yang diutamakan kepada krediturnya (*droit de preference*);
- b. Selalu mengikuti objek yang dijaminkan di tangan siapapun objek itu berada (*droit de suite*);
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas sehingga dapat mengikat para pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum pada pihak-pihak yang berkepentingan;
- d. Mudah dan pasti pelaksanaannya eksekusi.¹³

¹³ Arie Hutagalung, *Praktek pembebanan dan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan di indonesia*, Jurnal Hukum dan Pembangunan Tahun ke-38 No.2 April-Juni 2008, h.3, diakses pada tanggal 17 April 2020 Pukul 12:20.

Pendaftaran secara konvensional di atur pada Pasal 13 UUHT bahwa pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT. PPAT wajib mengirikan APHT dan warkah lain yang diperlukan kepada kantor pertanahan. Kemudian Kantor Pertanahan membuat buku tanah Hak Tanggungan yang dicatat sebagai objek hak tanggungan dan disalin pada sertipikat hak atas tanah. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan merupakan 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. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan.

Sedangkan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang selanjutnya disebut Sistem HT-*el* sebagaimana diatur dalam Permen Agraria Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik adalah beberapa proses pelayanan hak tanggungan yang telah dibentuk dengan tujuan untuk melakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Dalam pendaftaran hak tanggungan elektronik atau e-HT kreditor¹⁴ dan PPAT tidak perlu datang ke BPN/ATR kabupaten, PPAT hanya perlu mengecek sertipikat ke BPN, kegunaan ceking ini bertujuan untuk mengetahui apakah benar letak tanah telah sesuai seperti yang ada dalam sertipikat dan lain sebagainya. PPAT menyampaikan akta dan

¹⁴ Pada Permen Agraria No. 5 Tahun 2020 pada Pasal 1 angka 2 istilah yang dipergunakan adalah kreditor.

dokumen kelengkapan persyaratan melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan Sistem HT-*el*. Kemudian dokumen kelengkapan tersebut dilengkapi dengan Surat Pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan. Seluruh dokumen kelengkapan persyaratan wajib disimpan oleh PPAT. Penerbitan Sertipikat HT-*el* dilakukan pada hari ke-7 (tujuh) setelah permohonan Pelayanan HT-*el* terkonfirmasi Sistem HT-*el*.

b. Objek yang dapat dibebankan Hak Tanggungan

Pasal 4 UUHT mengatur bahwa objek yang dapat dibebankan hak tanggungan adalah objek atas Hak milik, Hak guna usaha dan Hak guna bangunan. Tanah dan benda yang berkaitan dengan tanah yang akan dibebani dengan HT harus memenuhi persyaratan sebagai objek HT, beberapa persyaratan tersebut adalah :

1. Mempunyai nilai berupa uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
2. Dapat berpindahtangan apabila debitur cidera janji terhadap perjanjian sehingga benda yang dijadikan jaminan dapat dijual;
3. Termasuk hak yang di daftar menurut peraturan tentang pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus memenuhi asas publisitas;
4. Memerlukan penunjukan khusus oleh suatu undang-undang.¹⁵

c. Eksekusi pada Hak Tanggungan

Eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 20 UUHT, sehingga dapat dikatakan terdapat beberapa cara pelaksanaan eksekusi HT, yaitu:¹⁶

¹⁵ Boedi Harsono, *"Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya"*, Djambatan, Jakarta, 2005, h.422.

¹⁶ *Ibid.* 468-460.

1. *Parate Executie*

Secara etimologis *parate executie* berasal dari kata paraat artinya siap di tangan sehingga *parate executie* dikatakan sebagai sarana eksekusi yang siap di tangan.¹⁷ Pada Pasal 20 Ayat (1) huruf (a) UUHT dinyatakan bahwa apabila debitur cidera janji maka pemegang HT pertama untuk menjual objek HT sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT, unsur-unsur tersebut yang terjalين menjadi esensi dalam Pasal 6 UUHT tersebut, adalah :

- a. Debitur cidera janji;
- b. Kreditur pemegang HT pertama diberi hak;
- c. Hak untuk menjual objek HT atas kekuasaan sendiri;
- d. Syarat penjualan melalui pelelangan umum;
- e. Hak kreditur mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan;
- f. Hak kreditur mengambil pelunasan piutangnya sebatas hak tagih.¹⁸

Eksekusi yang didasarkan Pasal 6 UUHT dimana diberikannya kemudahan bagi kreditur pemegang HT dalam pelaksanaan eksekusi HT dikarenakan kreditur pemegang HT tersebut mempunyai kedudukan yang istimewa dalam bentuk *droit de preference* dan *droit de suite* yang merupakan ciri-ciri dari HT.¹⁹

2. Titel Eksekutorial

Pelaksanaan titel eksekutorial ini masih menggunakan Hukum Acara Perdata produk Belanda yang diatur dalam Pasal 224 HIR dan 258 REg, hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 26 UUHT yang menyatakan bahwa sebelum ada peraturan

¹⁷ J. Satrio, "*Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*" ,Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, h,. 276

¹⁸ Herowati Poesoko, "*Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma, dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*", LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, 2007, h..246.

¹⁹ Boedi Harsono, *Op.Cit*, h.455.

perundang-undangan yang mengatur secara khusus eksekusi HT maka peraturan mengenai eksekusi Hypotheek berlaku terhadap eksekusi HT.²⁰

3. Penjualan di bawah tangan

Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

6. Metode Penelitian

a. Tipe Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum, sehingga penelitian ini bersifat normatif.²¹ Penelitian hukum merupakan suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.²² Penelitian hukum juga merupakan suatu kegiatan *know-how* dalam ilmu hukum dan bukan sekedar *know-about*, sehingga dilakukan untuk

²⁰ Arie Hutagalung, *Op.Cit*, h.16

²¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke-8, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013 (selanjutnya disingkat Peter Mahmud Marzuki I), h.56.

²² *Ibid*, h.60.

memecahkan isu hukum yang dihadapi.²³ Penelitian ini digunakan untuk memecahkan fakta atau persoalan hukum dan untuk mendapatkan bahan hukum tersebut serta menganalisisnya melalui studi kepustakaan(peraturan perundang-undangan dan literatur) terkait sertipikat HT-el berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik.

b. Pendekatan Masalah

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) yang artinya penelitian dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang sedang dibahas.²⁴ Selanjutnya pendekatan konseptual (*conseptual approach*) yang artinya penelitian dilakukan dengan berpedoman pada pandangan maupun doktrin dalam ilmu hukum untuk kemudian menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian hukum, konsep hukum, dan asas hukum yang relevan bagi isu yang dihadapi pada penelitian ini.²⁵ apabila penelitian tidak beranjak dari aturan hukum yang ada, pendekatan ini menjadikan suatu konsep sebagai acuan dalam penelitian. Penelitian ini merujuk pada prinsip-prinsip hukum dan memahaminya melalui pandangan dan doktrin yang ada.

c. Sumber Bahan Hukum

Jenis bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

²³ *Ibid.*

²⁴ *Ibid*, h.133.

²⁵ *Ibid*, h.136.

1. Bahan hukum primer

Yakni bahan hukum yang mengikat, meliputi berbagai peraturan perundang-undangan sebagai berikut:

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).
- c. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan
- d. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan,
- e. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.
- f. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- g. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2017 Tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 612.
- h. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik.

- i. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik

2. Bahan hukum sekunder

Yakni bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, meliputi buku, makalah, artikel, jurnal, dan hasil penelitian yang berkaitan dengan kesalahan pengisi data yang berakibat hukum pada sertipikat pada Hak Tanggungan Elektronik berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik.

d. Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Metode pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini adalah dengan mengumpulkan bahan hukum primer dan sekunder yang selanjutnya akan diinventarisasi serta diidentifikasi untuk digunakan menganalisis pokok-pokok permasalahan yang berhubungan dengan kajian penelitian ini.

e. Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum dalam penelitian ini adalah dengan menetapkan isu hukum diantaranya mengenai kesalahan pengisi data yang berakibat hukum pada sertipikat pada Hak Tanggungan Elektronik berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik, selanjutnya berdasarkan isu hukum tersebut dapat dicari bahan hukum primer dan sekunder tersebut diolah dengan cara mengkaitkan dengan isu hukum yang ada, selanjutnya

diklasifikasi dengan bagian-bagian permasalahan, kemudian dapat dilakukan interpretasi, disistemisasi, dianalisis, dan disimpulkan, sehingga akan menemukan jawaban atas isu hukum tersebut.

7. Pertanggungjawaban Sistematika

Pertanggungjawaban sistematika dalam penelitian ini dibagi menjadi 4 (empat) bab, masing-masing bab terdiri dari sub bab yang akan diuraikan dan dijelaskan dengan seksama agar mempermudah dalam mempelajari penelitian ini, sebagai berikut:

BAB I merupakan Pendahuluan yang berisikan latar belakang mengenai keberadaan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik yang menggantikan Peraturan sebelumnya yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik, selanjutnya rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian yang terbagi dalam manfaat teoritis dan manfaat praktis, tinjauan pustaka, metode penelitian berisikan pendekatan masalah, sumber bahan hukum dan analisis bahan hukum, selanjutnya pertanggungjawaban sistematika untuk mempermudah dan mengetahui isi dari penelitian ini.

BAB II berisikan pembahasan mengenai akibat hukum terhadap sertipikat HT-el bilamana terjadi kesalahan pengisian data berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik. Pembahasan

diawali dengan mekanisme pendaftaran hak tanggungan melalui sistem HT-*el* kemudian membahas tentang kedudukan kreditor pemegang sertifikat HT-*el* bilamana terdapat kesalahan data pada waktu pengisian data pada sistem HT-*el* yang akan dikaitkan dengan kewenangan kreditor pemegang sertifikat HT-*el* dalam eksekusi objek HT.

BAB III berisikan pembahasan mengenai upaya hukum yang dilakukan oleh pemegang sertifikat HT-*el* bilamana telah lewat waktu 30 hari dari waktu pengajuan perbaikan. Pembahasan diawali dengan kesalahan data yang kemungkinan terjadi dalam pendaftaran hak tanggungan melalui sistem HT-*el* dalam hal ini berkaitan dengan asas spesialisitas dalam hak tanggungan, tanggung jawab pemohon terhadap kesalahan data yang dilakukan dan terakhir membahas tentang upaya hukum dari pemegang sertifikat HT-*el*.

BAB IV berisikan penutup dengan menarik suatu kesimpulan atau pembahasan dari suatu permasalahan, serta saran atas permasalahan tersebut.