

ABSTRAK

Ketentuan Pasal 24 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Permen HT-El) mengatur bahwa dalam keadaan terjadi *force majeure* dan/atau keadaan tertentu yang menyebabkan sistem HT Elektronik terganggu sehingga hasil layanan tidak dapat terbit, maka proses pelayanan Hak Tanggungan dinyatakan batal. Pengaturan ini tentu saja merugikan posisi kreditor sebagai calon pemegang hak tanggungan. Hal ini yang mendorong penulis untuk melakukan penelitian hukum untuk mengetahui keadaan-keadaan apa saja yang dapat dikategorikan sebagai keadaan *force majeure* dan/atau keadaan tertentu pada sistem HT Elektronik dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Dalam ketentuan Permen HT-El tersebut tidak dijelaskan mengenai definisi serta contoh-contoh keadaan tertentu dan/atau keadaan *force majeure*. Penelitian hukum ini menghasilkan temuan bahwa *force majeure* dalam Sistem HT Elektronik adalah keadaan-keadaan di terjadi luar kendali manusia yaitu berupa peristiwa-peristiwa alam, kondisi politik, perubahan arah kebijakan politik. Sedangkan keadaan tertentu yang dimaksud dalam ketentuan Permen HT Elektronik merupakan keadaan-keadaan yang menyebabkan suatu sistem elektronik menjadi terganggu seperti *human error*, gangguan jaringan dan *server down*. Akibat hukum dari keadaan tersebut adalah bahwa posisi kreditor menjadi kreditor konkuren karena dengan batalnya proses Hak Tanggungan tidak akan melahirkan hak kebendaan.

Kata Kunci : Hak Tanggungan, Force Majeure, Keadaan Tertentu

A B S T R A C T

The provisions of Article 24 of The Minister of Agrarian and Spatial Planning/ Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Regulation Number 9 of 2019 concerning Electronically Integrated Mortgage Rights Services (E-Mortgage Regulation) regulates that in the event of force majeure and/or certain circumstances that cause the E-Mortgage system disrupted so that service results cannot be published, then the Mortgage service process is declared null and void. This arrangement is certainly detrimental to the position of creditors as potential holders of mortgage rights. This encourages the author to conduct legal research to find out what conditions can be categorized as a force majeure situation and/or certain circumstances in the E-Mortgage system by using the statutory approach and conceptual approach. The provisions of the E-Mortgage Regulation are not explained regarding definitions as well as examples of certain circumstances and/or force majeure circumstances. This legal research results in the finding states that force majeure in the E-Mortgage System are circumstances beyond human control in the form of natural events, political conditions, changes in the direction of political policy. Whereas certain conditions referred to in the E-Mortgage regulation are conditions that cause an electronic system to be disrupted such as human error, network disruption and server down. The legal consequence of this situation is that the creditor's position becomes a concurrent creditor because the cancellation of the Mortgage Process will not give birth to property rights.

Keyword : Mortgage, Force Majeure, Certain Circumstances

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus karena atas berkat-Nya saja, penulis dapat menjalani perkuliahan dan menyelesaikan Tesis ini dengan judul **“KEDUDUKAN KREDITOR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN DALAM HAL TERJADI FORCE MAJEURE DAN/ATAU KEADAAN TERTENTU YANG MENYEBABKAN SISTEM HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK TERGANGGU”** dengan baik. Tesis ini disusun untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Airlangga.

Penyusunan Tesis ini tidak lepas dari campur tangan banyak pihak yang tanpa berat hati selalu membantu penulis. Oleh sebab itu, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Ketua dan Bapak Dr. Ghansham Anand, S.H., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing Kedua Penulis, yang juga sebagai Dosen Penguji penulis yang telah memberikan waktu, pikiran, dan tenaga serta kesabarannya untuk membimbing dan memotivasi penulis dalam menyelesaikan Tesis ini;
2. Bapak Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H., Bapak Dr. Bambang Sugeng Ariadi Subagyono., S.H., M.H. serta Bapak Dr. Faizal Kurniawan, S.H., M.H., LL.M. selaku Dosen Penguji penulis yang sudah bersedia menyempatkan waktu untuk menguji Tesis penulis dan memberikan masukan dan nasihat kepada penulis sehingga penulisan tesis ini menjadi lebih baik dan sempurna.

3. Ibu Dr. Soelistyowati, S.H., M.H. selaku Dosen Wali penulis yang sudah memberikan bimbingan nasihat, motivasi serta arahan kepada penulis;
4. Edy Anthoni Widjaja, Sikawati, Evan Estiawan Widjaja dan Evelyn Yemima selaku keluarga penulis yang senantiasa mendoakan dan mendukung baik secara moral dan materiil kepada penulis, baik selama perkuliahan maupun dalam menyelesaikan Tesis ini. Tanpa dukungan dan doa kalian saya tidak dapat menyelesaikan perkuliahan dan Tesis ini;
5. Sahabat-sahabat penulis, yaitu William Tandya Putra, Kevin Chua, Steven Sanjaya, Steven Wibowo, Oscar Matiozon, Jacqueline Rachel Wandira, Michelle Ngu Shien Een, Helen Agustina, Dwi Wijayati Limanto, Zhabrina Hikari Apsara, Claudia Permatasari Simanjuntak, Resita Rachmadani, Maulana Ghiffahri, Margaretha Donda, dan rekan-rekan Magister Kenotariatan Angkatan 2018 Kelas Malam yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu yang senantiasa membantu penulis, memotivasi penulis, dan menjadi tempat penulis untuk berkeluh kesah;
6. Bapak/Ibu Lioe Cu Ling, Margaretha Maria Irvin, Peggy Desiana, Amelinda Rossana Vania, Mark Guardo Alberto, Jeffry, Irina Kurniati, dan Crystal Koestartyo serta rekan-rekan kerja Penulis lainnya yang tidak dapat disebutkan satu persatu, sebagai yang telah mendukung dan mengijinkan Penulis baik dalam perkuliahan dan penyusunan Tesis ini.
7. Pihak-pihak lainnya yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu yang sudah membantu penulis baik secara langsung maupun secara tidak langsung sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan baik.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa Tesis ini masih terdapat kekurangan Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran dari pembaca yang akan sangat bermanfaat demi kesempurnaan Tesis ini. Akhir kata semoga Tesis ini bermanfaat bagi semua pihak.

Surabaya, 08 Januari 2020

Erich Kurniawan Widjaja

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945
(Perubahan I, II, III IV)

Burgelijk Wetboek, Staatblad 1847 Nomor 23

Nieuw Burgelijk Wetboek buku 6 tentang *General Part of the Law of Obligations*

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1990 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632)

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3790)

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Pembayaran (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 131, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4443)

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4843)

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4999)

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 11, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6018)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696)

- Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 189, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5348)
- Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 33)
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 32/PMK.05/2014 tentang Sistem Penerimaan Negara Secara Elektronik
- Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertipikat Hak Tanggungan
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik
- Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 3/SE/X/2018 tentang Penandatanganan Buku Tanah dan Sertipikat dalam Keadaan Tertentu