

ABSTRAK

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik menetapkan bahwa pengisian data dalam pendaftaran Hak Tanggungan dalam Sistem HT-*el* dilakukan oleh Kreditor serta PPAT yang dilanjutkan dengan pengecekan berkas oleh Kantor Pertanahan. Pasal 19 Permen tersebut mengatur dalam hal terjadi kesalahan dalam pengisian data dalam permohonan pelayanan Hak Tanggungan melalui Sistem HT-*el* yang diketahui setelah sertipikat diterbitkan, pemegang sertipikat dapat mengajukan perbaikan data paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal Sertipikat Hak Tanggungan diterbitkan. Fokus penelitian ini adalah pada pencatatan buku tanah dan sertipikat Hak Tanggungan dalam sistem HT-*el* serta akibat hukum kesalahan pengisian data bagi pemegang Hak Tanggungan dan debitor. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), dan konseptual (*conceptual approach*). Hasil penelitian menunjukkan bahwa Hak Tanggungan yang didaftarkan dengan Sistem HT-*el* dicatatkan ke dalam Buku Tanah dengan bentuk basis data dalam Sistem Elektronik oleh Kantor Pertanahan. Kesalahan data dalam Sertipikat HT-*el* dapat berupa kesalahan peringkat hak tanggungan, nilai hak tanggungan, nama kreditor, atau mengenai objek yakni jenis hak, nomor hak, wilayah, dimana kesalahan tersebut memiliki kerugiannya masing-masing serta pihak yang bertanggung gugat atas kerugian yang ditimbulkan. Akibat hukum Sertipikat HT-*el* yang tidak sah karena cacat substansi adalah batal sama sekali sedangkan tidak terpenuhinya syarat dalam Pasal 1320 BW berakibat batal demi hukum Hak Tanggungan tersebut. Hal tersebut berdampak pada perubahan kedudukan pemegang hak tanggungan menjadi kreditor konkuren serta hilangnya kekuatan eksekutorial dari Sertipiat HT-*el* yang cacat tersebut.

Kata Kunci: Keabsahan, Hak Tanggungan, Kesalahan Data, Sertipikat HT-*el*

ABSTRACT

Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning / Head of the National Land Agency Number 9 of 2019 concerning Electronic Integrated Hak Tanggungan Services determine that process input data on registration of Hak Tanggungan in HT-el System is carried out by Creditors and PPAT, which is followed by file checking by the Land Office. Article 19 of this Ministerial Regulation regulates in the event of an error in input data in the application for the Hak Tanggungan service through the HT-el System which is known after the certificate is issued, the certificate holder can submit an improvement of data no later than 30 (thirty) days from the date the Certificate of Hak Tanggungan is issued. The focus of this study is on the recording of land books and certificates of Hak Tanggungan in the HT-el system and the legal consequences of data filling errors for holder of Hak Tanggungan and debtors. This study uses a normative juridical research type with statute approach and conceptual approach. The results of this study showed that the registered of Hak Tanggungan with HT-el System was recorded in the Land Book in the form of a database in the Electronic System by the Land Office. Data errors in the HT-el certificate can be in the form of a rating, the value, the name of the creditor, or regarding objects such as the type of rights, rights numbers, areas, where the error has its respective losses as well as the parties responsible for the losses incurred. The legal consequences of the HT-el Certificate which are not valid due to a defect in substance are completely invalidated while the non-fulfillment of the requirements in Article 1320 BW results in null and void by the said Hak Tanggungan. This has an impact on changing the position of the mortgage right to become a concurrent creditor as well as the loss of the executive power of the flawed HT-el Certificate.

Keywords: *Legitimacy, Hak Tanggungan, Data Errors, Certificate of HT-el*

KATA PENGANTAR

Segala ucapan syukur dan terima kasih tentunya saya panjatkan kepada Tuhan saya, Tuhan Yesus Kristus, sebab karena berkat, hikmat, kasih dan setiaNya saya bisa menyelesaikan laporan penelitian ini untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang awalnya tampak mustahil bagi saya. *But, I can do all things through Christ, who strengthens me (Phil 4:13).*

Pada kesempatan ini pula saya menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan sebesar-besarnya bagi pihak-pihak serta orang-orang terkasih sehingga penulisan laporan penelitian ini dapat terselesaikan. Dalam hal ini rasa terimakasih setulus-tulusnya saya berikan kepada:

1. Prof. Dr. Moch. Nasih, S.E., M.T., Ak, selaku Rektor Universitas Airlangga;
2. Nurul Barizah, S.H., LL.M., Ph.D. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga;
3. Dr. Mas Rahmah, S.H., M.H., LL.M selaku Koordinator Program Magister Kenotariatan Universitas Airlangga;
4. Ibu Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., MH. selaku pembimbing ketua yang selalu dengan sabar membimbing dan mengarahkan dengan penuh perhatian hingga terselesaikannya tesis ini;
5. Bapak Dr. Ghansham Anand, S.H., M.Kn. selaku pembimbing kedua yang telah memberikan ilmu, meluangkan waktu dan pikiran ditengah kesibukannya serta memberikan arahan demi kesempurnaan tesis ini;
6. Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., MH., Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum., dan Dian Purnama Anugerah, S.H., M.Kn., LL.M. selaku penguji tesis yang telah memberikan masukan dan arahan dalam rangka penyempurnaan penulisan tesis ini.
7. Segenap Dosen Pengajar pada Magister Kenotariatan Universitas Airlangga yang telah dengan sabar mendidik dan memberikan ilmu yang sangat bermanfaat bagi saya;
8. Segenap jajaran Staf Akademik dan Karyawan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Airlangga, terutama Mas Iswanto yang baik hati yang telah banyak membantu kelancaran penyusunan tesis ini;
9. Orang tua saya, Papah dan Ibum tercinta yang tidak putus-putusnya berdoa, memberikan dukungan dan semangat serta perhatian yang berlimpah-limpah sehingga saya dapat menyelesaikan tesis ini, suatu bukti bahwa jarak tidak bisa mempengaruhi kasih sayang orang tua kepada anaknya;
10. Saudara-saudara dan keponakan-keponakan saya tersayang, Monika Christine Batubara, SE., David Peterson Batubara, Roni Ariwibowo, Ramon Alvaro Wibowo dan kesayangan tante, Alona Kornellia Wibowo, yang selalu

memberikan dukungan dan semangat, menjadi obat dikala sedih, sekaligus yang menjadi motivasi agar tesis ini bisa terselesaikan dengan cepat, terimakasih banyak;

11. Kesayangan saya, Alfian Pratama Sunyoto ST., yang selalu mendukung, memberikan semangat, kasih sayang, perhatian, dan yang selalu percaya bahwa saya bisa menyelesaikan tesis ini tepat waktu, orang yang merubah pribadi saya mejadi lebih dewasa, terima kasih banyak, semoga nantinya saya bisa menjadi seseorang yang dapat dibanggakan;
12. Teman-teman seperjuangan saya sejak hari pertama berada di Universitas Airlangga, Lydia Goutama SH. MKn., Geradin Mayella Jivisina Kotan SH. MKn., Santhy Ainun Adrianty SH. MKn., Nadya Rizky Nakayo SH. MKn., Geradin Yesi Mayela J Kotan S.H., MKn., Rico Andrian SH. MKn., terimakasih untuk 1.5 tahun ini telah bersama-sama melangkah, saling menyemangati, mendukung, dan melengkapi, semoga kedepannya meski berjauhan kita tetap saling menopang;
13. Sahabat saya, Tri Ulfah SH., yang meskipun sangat jauh dipisahkan oleh jarak namun tetap selalu menjadi orang yang paling mengerti;
14. Teman-teman Kelas Pagi Magister Kenotariatan 2018 yang 1.5 tahun ini telah berbagi ilmu, pengalaman, canda tawa, dan pelajaran hidup tak terlupakan bagi saya;
15. Pihak-pihak lain yang turut membantu terselesaikannya tesis ini yang tidak bisa disebutkan satu persatu.

Semoga Tuhan memberkati dengan segala kelimpahan semua pihak yang berkenan membantu saya sehingga mampu menyelesaikan pendidikan ini. Akhir kata, saya berharap penulisan ini dapat memberikan manfaat bagi siapa saja yang membacanya. Amin.

Surabaya, 16 Januari 2020

Penulis,

Sonia Carolline Batubara, S.H.

DAFTAR PERUNDANG-UNDANGAN

Burgerlijk Wetboek, Staatsblad 1847-23

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104

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

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

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 58

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292

Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 251

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59

Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Sistem Dan Transaksi Elektronik, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 189

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

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2017 Tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 612

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2019 Tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 401

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 722

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 686