

TESIS

**ANALISIS PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SECARA
ELEKTRONIK DI KABUPATEN GORONTALO
(SUATU KAJIAN EMPIRIS)**

***ANALYSIS OF ELECTRONIC MORTGAGE REGISTRATION IN
GORONTALO REGENCY (AN EMPIRICAL STUDY)***

Oleh:

VANNY DJAKATARA

NIM. B022191019



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR**

2023

HALAMAN JUDUL

**ANALISIS PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SECARA
ELEKTRONIK DI KABUPATEN GORONTALO
(SUATU KAJIAN EMPIRIS)**

***ANALYSIS OF ELECTRONIC MORTGAGE REGISTRATION IN
GORONTALO REGENCY (AN EMPIRICAL STUDY)***

TESIS

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister
Pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas
Hasanuddin

Disusun dan diajukan Oleh:

VANNY DJAKATARA

NIM. B022191019

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2023**

TESIS

**ANALISIS PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK
DIKABUPATEN GORONTALO (SUATU KAJIAN EMPIRIS)**

Disusun dan diajukan oleh

**VANNY DJAKATARA
B022191019**

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Magister Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 10 Juli 2023 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan


Menyetujui,

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,



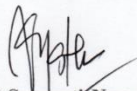
Prof. Dr. Hasbir Paserangi, S.H., M.H.
Nip. 19700708 199412 1 001



Dr. Sri Susvanti Nur, S.H., M.H.
Nip. 19641123 199002 2 001

Ketua Program Studi

Dean of Faculty of Law,



Dr. Sri Susvanti Nur, S.H., M.H.
Nip. 19641231 199002 2 001



Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P.
Nip. 19731231 199903 1 003

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini;

Nama : **VANNY DJAKATARA**
Nim : **B022191019**
Program Studi : **Magister Kenotariatan**
Jenjang : **S2**

Menyatakan dengan ini bahwa tesis dengan judul ANALISIS PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK DI KABUPATEN GORONTALO (SUATU KAJIAN EMPIRIS) adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Apabila di kemudian hari tesis karya saya ini terbukti bahwa sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, 10 Juli 2023

Yang menyatakan,



Vanny Djakatar

KATA PENGANTAR



Alhamdulillah Wa Syukurillah, segala puji hanya bagi Allah SWT dan segala syukur hanya bagi Allah SWT, yang telah mencurahkan karunia, taufik dan segala hidayahNya, sehingga penulis dapat menyusun dan menyelesaikan Tesis dengan judul **“Analisis Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Di Kabupaten Gorontalo (Suatu Kajian Empiris)”** sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Universitas Hasanuddin Makassar.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kata sempurna, oleh karenanya kritik dan saran untuk penyempurnaan dan perbaikan tesis ini sangat penulis harapkan. Dalam penyusunan tesis ini tentunya tidak akan sempurna tanpa adanya bimbingan, saran, kritikan dan arahan dari para pembimbing. Ucapan terimakasih yang tulus dan mendalam kepada Prof. Dr. Hasbir Paserangi, S.H., M.H. yang selaku Pembimbing Utama dan Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H, yang selaku Pembimbing Pendamping yang telah bersedia meluangkan waktu dan memberikan banyak pengetahuan, serta semangat dalam proses penulisan tesis ini.

Dalam penyelesaian tesis ini banyak hambatan serta rintangan yang penulis hadapi, akan tetapi semua itu dapat dilalui berkat adanya dukungan dan bantuan baik moril maupun materil, motivasi, semangat,

serta do'a dari semua pihak. Maka dengan segala kerendahan hati perkenalkan penulis ingin menghaturkan terimakasih yang tulus kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc., selaku Rektor Universitas Hasanuddin Makassar, beserta jajarannya.
2. Bapak Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H, M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar beserta jajarannya.
3. Ibu Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
4. Prof.Dr.Farida Patittingi, S.H., M.Hum., Dr. Oky Deviany, S.H., M.H., selaku penguji penulis yang telah memberikan banyak masukan-masukan dan arahan dalam penyusun tesis ini.
5. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, terimakasih atas segala ilmu yang telah diberikan kepada penulis selama menempuh pendidikan di kampus ini. Semoga ilmu yang telah diberikan dapat bermanfaat bagi kami di dunia dan di akhirat.
6. Seluruh staff dan Karyawan Akdemik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
7. Ucapan terimakasih kepada Bapak Kaharuddin Kamaru, S.H., M.Kn selaku Ketua PPAT Provinsi Gorontalo dan Bapak Mohamad Nizar Machmud, S.H., Sp.N selaku Ketua Notaris Provinsi Gorontalo yang telah bersedia berbagi ilmu dan pengetahuan dengan penulis berkaitan dengan penulisan tesis ini.

8. Ucapan terimakasih kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan di Kabupaten/Kota Gorontalo, dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Manado Provinsi Sulawesi Utara beserta jajarannya yang telah bersedia memberikan informasi dalam penulisan tesis ini.
9. Ucapan terimakasih kepada Pimpinan Kantor Cabang Gorontalo Bank Mandiri, BRI, Bank Tabungan Negara yang telah bersedia memberikan informasi kepada penulis.
10. Ucapan terimakasih kepada Dr. Rafika Nur, S.H., M.H, atas segala bantuan dan masukan yang telah diberikan kepada penulis, serta menjadi tempat berkeluh kesahnya penulis dalam penulisan tesis ini.
11. Ucapan terimakasih dan sembah sujud penulis persembahkan kepada Kedua Orang Tua Tercinta Ayahanda Hi. Latjindro Djakarta dan Ibunda Hj. Asma Panigoro yang tiada hentinya begitu tulus melangitkan Do'a, memberikan dukungan, nasihat dan semangat kepada penulis selama menempuh proses pendidikan ini. Serta kepada mertua Hi. Suratman Hamid, S.Pd dan Hj. Hamria Thalib, S.Pd yang selalu memberikan Do'a dan semangat kepada penulis.
12. Ucapan terimakasih kepada Suami Tercinta Ardiansyah S. Hamid, S.KM., yang telah memberikan dukungan, semangat dan kasih sayang kepada penulis. Teruntuk anakda Arini A. Hamid, Azahra A. Hamid, Arsy Khairunnisa A. Hamid anak-anak sholehahku, permata hatiku terimakasih telah mendampingi penulis selama menempuh

proses pendidikan ini, mohon maaf atas banyaknya waktu, rencana, perhatian yang tersita selama proses pendidikan ini.

13. Ucapan terimakasih kepada saudara penulis Indrawaty Djakarta, A.Md.,Kep., yang senantiasa selalu mendo'akan, menyemangati, dan memberikan dukungan kepada penulis selama proses pendidikan ini.

14. Sahabat-sahabat penulis Grup "Calon Notaris", Puspita Putri Ramadhani, S.H., M.Kn., Winyharti Ishak, S.H., M.Kn, Cindy Anissa, S.H., M.Kn, Nurfachriyana Usman, S.H., M.Kn, Nur Indahsari Syamsiar, S.H, Nila Amalia, S.H, Resky Mufidah Mahmud, S.H, Andrito Palipadang, S.H, terimakasih telah berjuang bersama, berbagi suka dan duka, telah mewarnai kisah perjalanan dengan penulis dalam penyelesaian studi Kenotariatan Unhas.

15. Teman-teman seperjuangan AKTA 2019 (1), Magister Kenotariatan Unhas. Semoga kita berhasil dan sukses sesuai dengan harapan kita.

Penulis memohon maaf jika selama ini banyak melakukan kesalahan, semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi Ilmu Hukum khususnya di bidang Ilmu Kenotariatan.

Makassar, Juli 2023

Vanny Djakarta

ABSTRAK

VANNY DJAKATARA. *Analisis Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik Di Kabupaten Gorontalo (Suatu Kajian Empiris)* (dibimbing oleh Hasbir Paserangi dan Sri Susyanti Nur)

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis Implementasi Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik Di Kabupaten Gorontalo dan menganalisis dan menemukan jawaban Implikasi Hukum terkait Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik Di Kabupaten Gorontalo

Penelitian ini merupakan penelitian Empiris dengan lokasi penelitian di Gorontalo. Jenis dan sumber data yang digunakan merupakan data primer dan sekunder. Pengumpulan data dilakukan dengan wawancara, studi dokumentasi dan observasi. Data selanjutnya dilakukan analisis secara kualitatif kemudian konklusi dalam bentuk argumentasi

Hasil penelitian ini adalah (1) Implementasi pendaftaran hak tanggungan secara elektronik pada pelaksanaannya terdapat beberapa hambatan pada proses sosialisasi yang masih banyak masyarakat belum mendapatkan informasi terkait proses dan pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik. Pada pelaksanaan pendaftaran online petugas juga menghadapi kendala dalam perangkat dan hambatan ketersediaan jaringan yang kurang memadai. (2) Implikasi hukum terhadap pendaftaran hak tanggungan secara elektronik yang terjadi dalam prosesnya selama ini yang penulis dapatkan menunjukkan bahwa proses penyelesaian jika terjadi pembatalan Hak Tanggungan Elektronik dengan melengkapi syarat yang diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 1996 dan Akibat Hukum Batalnya Permohonan Hak Tanggungan Elektronik.

Kata Kunci: Hak Tanggungan Secara Elektronik, Hak atas tanah, Kepastian Hukum.

ABSTRACT

VANNY DJAKATARA. *Analysis of Electronic Mortgage Registration in Gorontalo Regency (An Empirical Study)* (supervised by Hasbir Paserangi and Sri Susyanti Nur)

This study aims to analyze the Implementation of Electronic Mortgage Registration in Gorontalo Regency and analyze and find answers to the Legal Implications related to Electronic Mortgage Services in Gorontalo Regency.

This research is an empirical research with research locations in Gorontalo Regency. Types and sources of data used are primary and secondary data. Data collection was carried out by interviews, documentation studies and observation. The data is then analyzed qualitatively then conclusions are in the form of arguments

The results of this study indicate (1) The implementation of electronic mortgage registration has several obstacles in the socialization process where many people have not received information regarding the process and implementation of electronic mortgage registration. In carrying out online registration, officers also face problems with devices and inadequate network availability. (2) The legal implications for electronic mortgage registration that have occurred in the process so far that the authors have shown that the settlement process in the event of cancellation of the Electronic Mortgage Right occurs by completing the conditions stipulated in Article 1 paragraph (1) of the Minister of Agrarian Regulation Number 5 of 1996 and Legal Consequences for the Cancellation of Electronic Mortgage Applications.

Keywords: Electronic Mortgage, Land Rights, Legal Certainty.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
LEMBAR PERSETUJUAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian	11
E. Originalitas Penelitian	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	14
A. Karakteristik Kajian Sosiologi Hukum	14
B. Pengaturan Mengenai Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.....	18
C. Pengaturan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik (HT-eL) Dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020	

	Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik	38
	D. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	47
	E. Perjanjian	53
	F. Landasan Teori.....	68
	G. Kerangka Pikir	74
	H. Bagan Kerangka Pikir	76
	I. Definisi Operasional	77
BAB III	METODE PENELITIAN	79
	A. Tipe Penelitian.....	79
	B. Lokasi Penelitian	79
	C. Teknik Pengumpulan Data	80
	D. Jenis dan Sumber Data	80
	E. Populasi dan Sampel.....	81
	F. Teknik Analisis Data	82
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	83
	A. Implementasi Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik	83
	B. Implikasi Hukum Terhadap Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik.....	108
BAB V	PENUTUP	137
	A. Kesimpulan.....	137
	B. Saran.....	138
	DAFTAR PUSTAKA.....	139
	Lampiran	

DAFTAR TABEL

Tabel 1 : Perbedaan Hak Tanggungan Konvensional dan Hak Tanggungan Elektronik	86
--	----

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 : Mekanisme Pendaftaran HT- <i>e</i> / oleh PPAT	94
Gambar 2 : Mekanisme Pendaftaran HT- <i>e</i> / oleh Kreditur.....	110
Gambar 3 : Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik	113

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan nasional yang dilaksanakan secara bertahap adalah suatu pendekatan yang diberikan guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat, untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan sejahtera. Saat ini, perekonomian Indonesia mengalami pertumbuhan yang pesat, dan dalam rangka mendukung perkembangan ini, pemerintah telah memberikan berbagai bentuk dukungan melalui penyediaan fasilitas dan sarana, termasuk usaha untuk memperkuat permodalan melalui fasilitas kredit¹.

Perkembangan teknologi jaringan komputer di tandai dengan adanya LAN (*Local Area Network*) yaitu jaringan pada area lokal serta jaringan komputer yang lebih besar disebut WAN (*Wide Area Network*)². Secara umum, perkembangan pesat internet juga menimbulkan berbagai sengketa dan konflik hukum yang cukup serius bagi para pemakainya yakni dengan banyaknya persoalan yang tidak terduga ternyata bermunculan beberapa tahun terakhir ini³. Hal ini dikarenakan akibat dari pesatnya akselerasi

¹ H., Poesoko and Soerodjo, I., *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan: Inkonsistensi, Konflik Norma, dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT*. Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2007, hal.1.

² Pandam Nurwulan, *Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, JH Ius Quia Iustum, Volume 28, Issue 1, Universitas Islam Indonesia, 2021, hal.184.

³ Hantoro, H.S., 2011. *Kekuatan E-Mail Sebagai Alat Bukti Dalam Proses Persidangan Perkara Perdata (Berdasarkan Pasal 1866 KUHPerduta dan Undang-undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik*. Universitas Muhammadiyah Surakarta.

dalam bidang teknologi informatika. Salah satunya terjadi kemajuan yang tidak terduga dalam bentuk-bentuk *e-commerce*⁴ termasuk *e-governance*⁵.

Transaksi-transaksi yang terjadi melalui internet di Indonesia pada tingkat konvensional belum sepenuhnya tunduk pada hukum. Pengenalan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi Elektronik, menjadi pijakan untuk menyusun sistem Elektronik di Indonesia. Seiring dengan perkembangan teknologi informasi, muncul suatu bidang hukum baru yang dikenal sebagai hukum siber atau hukum telematika. Hukum siber internasional berkaitan dengan pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi. Sementara hukum telematika merupakan hasil dari penyatuan hukum telekomunikasi, hukum media, dan hukum informatika. Dalam konteks pembangunan, tanah juga memiliki peran yang sangat penting.⁶

Tanah memiliki peran penting dalam berbagai perjanjian, mulai dari perjanjian jual beli hingga perjanjian utang piutang. Sebagai objek dalam perjanjian, kepemilikan tanah harus dapat dipertanggungjawabkan. Menurut Pasal 32 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat hak atas tanah adalah bukti sah dan berlaku

⁴ M Arsyad Sanusi., *Transaksi Bisnis dalam Electronic Commerce (E-Commerce): Studi tentang Permasalahan Hukum dan Solusinya*, Jurnal Hukum Ius Quia Iustum, Volume 8, Nomor 16, Universitas Islam Indonesia, 2001, hal.10-29.

⁵ Rahdian A.H, *Revitalisasi Birokrasi Melalui Transformasi Birokrasi Menuju E-Governance Pada Era Revolusi Industri 4.0.*, In Prosiding Seminar STIAMI, Volume 6, Nomor 1, Institut Ilmu Sosial Dan Manajemen STIAMI, 2019, hal.85-94.

⁶ Gelar Ali Ahmad, *Masterplan Percepatan Dan Perluasan Pembangunan Ekonomi Indonesia (Mp3ei), Sengakta Agraria Dan Viktimologi: Studi Kasus Pembangunan New Yogyakarta International Airport (NYIA)*. Jurnal Ilmiah Galuh Justisi, Volume 6, Nomor 1, 2018, hal.12-24.

sebagai tanda kepemilikan hak atas tanah, yang dapat digunakan sebagai bukti dalam konteks data fisik tanah secara hukum.

Peraturan Pemerintah No 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah mengandung ketentuan 3R (Right, Restriction, dan Responsibility) dan diimplementasikan berdasarkan UU Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UUCK). Tujuannya adalah untuk menyederhanakan regulasi dan perizinan guna mendorong iklim investasi. PP 18 tahun 2021 ini menggantikan beberapa peraturan pemerintah sebelumnya, seperti PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah, serta PP Nomor 103 Tahun 2015 tentang Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, serta dua pasal dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peralihan hak kepemilikan atas tanah diatur dalam UU No. 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), terutama di Pasal 26, yang menyatakan bahwa peralihan hak milik atas tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pasal 19 UUPA bersama dengan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui berbagai transaksi seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, dan perbuatan hukum lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, harus didaftarkan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat

Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Regulasi pertanahan di Indonesia bertujuan untuk mengatur penguasaan dan kepemilikan hak atas tanah serta mencegah penyalahgunaan hak atas tanah yang bukan miliknya. Proses perolehan hak atas tanah harus didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memperoleh sertipikat sebagai jaminan kepastian hukum atas kepemilikan hak atas tanah. Mekanisme untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁷

Meskipun sertipikat tanah sebagai bukti hak atas tanah diakui sebagai jaminan kepastian hukum, namun masih menyisakan celah yang berpotensi merugikan masyarakat. Celah ini mencakup pemalsuan sertipikat, adanya sertipikat ganda atau tumpang tindih, serta permasalahan terkait mafia tanah yang menyebabkan sengketa tanah yang merugikan masyarakat. Oleh karena itu, pemerintah melakukan terobosan baru dengan mengeluarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik untuk mengimbangi perkembangan masyarakat di era revolusi industri 4.0.

Respon masyarakat terhadap peraturan ini beragam. Sebagian menerima dengan harapan bahwa ini akan memberikan keamanan,

⁷Alimuddin, N. H, *Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia*, SASI, Volume 27, Nomor 3, Universitas Pattimura, 2021, hal.336.

kepastian hukum, dan perlindungan bagi pemegang hak atas tanah. Namun, ada juga yang menolak karena dianggap prematur dan belum didukung oleh infrastruktur yang memadai, yang berpotensi mengakibatkan kerentanan data pendaftaran tanah dan ketidakpastian hak atas tanah. Masyarakat juga mempertimbangkan bahwa penerapan sertipikat elektronik harus efektif, dimulai dari daerah perkotaan atau pedesaan, atau tanah pemerintah serta tanah milik masyarakat.

Dalam rangka mendorong perekonomian, pemerintah menyediakan berbagai sarana, termasuk fasilitas kredit melalui lembaga-lembaga keuangan baik BUMN maupun swasta. Fasilitas kredit ini menjadi jaminan bagi pelunasan kredit yang diberikan oleh bank kepada para pengusaha untuk mendukung usaha mereka. Dalam proses ini, terjadi perjanjian kredit antara para pengusaha dan lembaga keuangan sebagai langkah dalam memperoleh modal yang mendukung kelancaran usaha mereka sesuai dengan perkembangan dunia usaha saat ini⁸.

Hal di atas di karenakan kedudukan bank sebagai lembaga keuangan yang kegiatan operasionalnya berada dalam lingkup usaha menghimpun dana dari masyarakat dan mengelola dana tersebut dengan menanamnya kembali kepada masyarakat dalam bentuk pemberian kredit sampai dana tersebut kembali lagi ke bank⁹. Dalam praktik justru terlihat bahwa sebagian besar benda yang menjadi objek jaminan dalam perjanjian kredit di bank

⁸ Pandam Nurwulan, *Op.Cit. Hal. 184*.

⁹ Rahman Hasanudin, 1995, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal.9.

adalah tanah berdasarkan data PPAT Hak tanggungan yang terbit 2020 sampai dengan sekarang di Provinsi Gorontalo adalah sekitar 80%¹⁰.

Hukum jaminan memiliki peran yang sangat signifikan dalam mendukung pembangunan dan pemulihan ekonomi yang sedang giat dilaksanakan di Indonesia saat ini. Salah satu lembaga jaminan yang memiliki kemampuan untuk memberikan kepastian hukum yang kuat dan perlindungan bagi pemberi dan penerima jaminan adalah Hak Tanggungan. Lembaga ini menjadi jaminan tanah yang sangat penting dalam konteks tersebut¹¹.

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) memberikan definisi tentang hak tanggungan sebagai hak jaminan yang dikenakan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, digunakan sebagai jaminan untuk melunasi utang tertentu.

Biasanya, hak tanggungan dibentuk dalam dua tahap. Tahap pertama adalah pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Hutang (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang disebut sebagai tahap Pemberian Hak Tanggungan. Selanjutnya, APHT didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat untuk mengesahkan keberlakuan Hak Tanggungan atas objek perjanjian kredit yang dilakukan. Permohonan hak tanggungan

¹⁰Wawancara dengan PPAT di Kabupaten Gorontalo, Bapak Kamarudin Kamaru, pada tanggal 18 Juni 2021.

¹¹IGA Gangga Santi Dewi dan Mira Novana, *Kebijakan Penjaminan Tanah Melalui Hak Tanggungan di Indonesia*, Law Development & Justice Review, Volume 3, Nomor 1, Universitas Diponegoro, 2020, hal.58.

konvensional melibatkan PPAT yang membuat dua lembar akta asli, satu lembar disimpan oleh PPAT dan yang satunya didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Selain itu, dokumen lain seperti Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) jika digunakan, identitas para pihak dalam perjanjian kredit, surat permohonan pelayanan dari PPAT, serta sertifikat asli objek yang dijamin hak tanggungan juga disertakan.

Namun, dengan diberlakukannya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, izin akses terpisah diterapkan dalam praktik pemasangan hak tanggungan. Sebelumnya, pendaftaran tanah dikenal sebagai *rechts cadaster/legal cadaster* yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Keamanan hukum yang diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini mencakup kepastian status hak yang terdaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak.¹²

Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Kebalikan dari pendaftaran tanah yang *rechts cadaster*¹³, adalah *fiscal cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah¹⁴.

¹²Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2019, hal. 2.

¹³ Komang Andriyani dan I Gede Surata, *Pendaftaran Tanah Secara Rechts Kadaster Melalui Proses Konversi (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng)*, Kertha Widya, Volume 4, Nomor 2, Unipas, 2016, hal.91.

¹⁴ Indra Yudha Koswara, *Pendaftaran Tanah Sebagai Wujud Kepastian Hukum Dalam Rangka Menghadapi Masyarakat Ekonomi Asean (MEA)*, Jurnal Hukum Positum, Volume 1, Nomor 1, Unsika, 2016, hal.36.

Pendaftaran tanah menghasilkan Surat Tanda Bukti Pembayaran Pajak atas Tanah, yang saat ini dikenal sebagai Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB). Namun, dalam praktik layanan Hak Tanggungan elektronik (HT-el), PPAT dan kreditor menghadapi beberapa masalah berdasarkan data awal.

Salah satu masalah yang dihadapi adalah waktu pengecekan sertifikat sebelum pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Masalah ini sering terkendala oleh proses validasi sertifikat hak atas tanah yang akan dijamin, yang bisa memakan waktu hingga 3 hari atau lebih. Akibatnya, pembayaran PNBPN untuk pengecekan tersebut baru bisa dilakukan setelah validasi selesai, mengakibatkan keterlambatan.

Selain itu, pelayanan Hak Tanggungan elektronik (HT-el) belum sepenuhnya mengakomodasi setiap permohonan yang diajukan dalam praktek, dan penerapan pelayanan elektronik sebelumnya masih belum mencapai tingkat kesempurnaan yang diinginkan.¹⁵

Pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan melalui sistem elektronik (HT-el) dilakukan oleh PPAT dengan batas waktu 7 hari untuk bank mendaftarkan hak tanggungan tersebut. Jika bank terlambat mendaftarkan hak tanggungan, maka akan otomatis ditolak. Jika bank telah mendaftarkan sebelum 7 hari, tetapi ada perbaikan yang perlu dilakukan oleh BPN baik untuk PPAT maupun bank, harus segera diperbaiki karena jika melebihi 7

¹⁵ Kabarnotariat.id. (2021). *e-Sertifikat Masalah Baru PPAT*. Diakses pada <https://kabarnotariat.id/2021/01/30/e-sertifikat-masalah-baru-ppat/>

hari, sistem akan menolak pendaftaran dengan keterangan "HT ditolak." Untuk melakukan pengajuan kembali, harus menggunakan kode yang diperoleh pada langkah pertama pendaftaran HT-el.

Namun, banyak persoalan muncul terutama dalam kendala atau problematik yang dihadapi oleh para pengguna hak tanggungan elektronik. Beberapa masalah yang timbul termasuk ketidakbisaan untuk mengembalikan PNBPN jika jangka waktu koreksi (7 hari) telah berakhir dan revisi belum selesai, yang menyebabkan PNBPN menjadi hangus dan harus membayar ulang dari awal. Aplikasi HT-el juga sering mengalami masalah pada saat jam kerja, seperti sulit mengunggah dokumen atau melakukan pendaftaran, yang memerlukan proses berulang-ulang. Selain itu, identitas sertifikat hak atas tanah yang didaftarkan tidak ditampilkan sebagaimana dalam sistem manual, hanya tertera kode billing. Dan status akta seharusnya sudah terdaftar setelah pembayaran PNBPN, namun dalam sistem HT-el, terdaftar setelah kreditor mengunggah permohonan.

Ketentuan Pasal 10 ayat (3) UUHT tidak dapat dilaksanakan karena HT-el berbasis data tanah yang sudah bersertifikat dan terdaftar di Kantor Pertanahan setempat, sedangkan pelayanan secara manual di seluruh Kantor Pertanahan sudah dihentikan sejak 8 Juli 2020. Hal ini menimbulkan kekosongan hukum untuk pelaksanaan Pasal 10 ayat (3) UUHT dan Pasal 25 Permen ATR No 5 Tahun 2020, yang mengatur pembatalan pelayanan HT-el dalam kondisi keadaan darurat di luar kendali manusia (force

majeure) atau keadaan tertentu yang mengganggu sistem HT-el dan menyebabkan hasil pelayanan tidak dapat diterbitkan.

Permasalahan ini berkaitan dengan pertumbuhan kepercayaan masyarakat terhadap administrasi badan pertanahan yang cepat, akurat, transparan, dan bebas dari korupsi. Penulis juga tertarik melihat implementasi pelayanan HT-el dan bagaimana kendala yang dihadapi oleh kreditur dan PPAT saat menggunakan sistem pelayanan HT-el, serta implikasi hukum terkait dokumen yang tidak sesuai dengan proses tersebut.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis memilih beberapa rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah Implementasi Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik Di Kabupaten Gorontalo?
2. Bagaimanakah Implikasi Hukum Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik Di Kabupaten Gorontalo

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian pada penulisan karya ilmiah ini adalah:

1. Untuk menganalisis Implementasi Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik Di Kabupaten Gorontalo
2. Untuk menganalisis dan menemukan jawaban Implikasi Hukum terkait Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik Di Kabupaten Gorontalo

D. Manfaat Penelitian

Kegunaan penelitian pada penulisan karya ilmiah ini adalah :

1. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini di harapkan dapat memberikan masukan/ sumbangan pemikiran bagi para pihak yang terlibat di dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik Berdasarkan Permen ATR No 5 Tahun 2020.

2. Manfaat Teoretis

Hasil penelitian ini di harapkan dapat memberikan masukan dan sumbangan pemikiran bagi ilmu hukum khususnya dalam bidang Hukum Kenotariatan, terkait mengenai Hak Tanggungan Secara Elektronik.

E. Originalitas Penelitian

Keaslian penelitian ini memuat uraian mengenai hasil-hasil karya ilmiah lainnya yang pernah dilakukan oleh peneliti terdahulu namun objek penelitian dan pemasalahannya berbeda. Untuk mengetahui penelitian atau pemikiran yang sudah ada literatur yang berkaitan dengan penyusunan ini adalah :

1. Tesis, Ayu Pertiwi. 2022. Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin. "Analisis Hukum Terhadap Keterlambatan Kelengkapan Berkas Pada Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik". Fokus penelitian ini adalah meneliti terkait Implementasi terhadap batalnya pendaftaran hak tanggungan elektronik akibat terlambatnya PPAT melengkapi berkas

pendaftaran dan tanggung jawab hukum PPAT terhadap batalnya pendaftaran hak tanggungan elektronik sebagai akibat keterlambatan melengkapi berkas pendaftaran hak tanggungan elektronik.

2. Tesis, Dhana Charina Ardhanary. 2021. "Impilikasi Hukum Peraturan Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Dan Kreditur Di Kota Yogyakarta". Fokus penelitian ini adalah meneliti terkait Impilkasi Hukum PM ATR/BPN No.5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik terhadap PPAT dan Kreditur di Kota Yogyakarta, dan akibat permasalahan Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan dengan Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik.
3. Jurnal, Pandam Nurwulan. 2021. "Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah". Fokus penelitian ini adalah meneliti terkait Implementasi mekanisme dan kendala yang dihadapi pengguna pelayanan Hak Tanggungan Elektronik bagi Kreditor dan PPAT.

Perbedaan mendasar dari apa yang diajukan oleh penulis diatas dari beberapa penelitian yang telah ada sebelumnya adalah perbedaan kasus yang mana kasus yang penulis angkat berbeda dengan penelitian yang telah ada sebelumnya. Penulis menitik beratkan pada penelitian terkait mengenai proses pelayanan hak tanggungan secara elektronik berjalan di

Kabupaten Gorontalo. Selain itu, pendekatan yang penulis gunakan adalah pendekatan *normative* dan pendekatan empiris (*Sosiologi Hukum*).

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Karakteristik Kajian Sosiologi Hukum

Karakteristik kajian sosiologi hukum adalah fenomena hukum di dalam masyarakat dalam mewujudkan: (1) deskripsi, (2) penjelasan, (3)

pengungkapan (revealing), (4) prediksi. Selanjutnya akan diuraikan beberapa karakteristik sosiologi hukum¹⁶ sebagai berikut: Sosiologi hukum memiliki fokus pada memberikan deskripsi tentang praktik-praktik hukum yang terjadi dalam masyarakat. Jika praktik-praktik hukum tersebut berbeda-beda dalam pengadilan, maka diselidiki pula bagaimana praktik-praktik yang terjadi pada bidang kegiatan hukum tersebut.

Tujuan dari sosiologi hukum adalah untuk menjelaskan mengapa suatu praktik hukum terjadi dalam kehidupan sosial masyarakat, termasuk faktor-faktor yang mempengaruhi, latar belakangnya, dan lain sebagainya. Pendekatan ini berbeda dengan studi hukum normatif yang lebih berfokus pada perspektif "apa hukumnya" dan "bagaimana penerapannya". Sosiologi hukum mengarah pada pemahaman lebih mendalam tentang bagaimana hukum diimplementasikan dan mempengaruhi kehidupan masyarakat: Satjipto Raharjo¹⁷Max Weber menyebut pendekatan ini sebagai "interpretative understanding," yaitu cara menjelaskan sebab, perkembangan, dan efek dari tingkah laku sosial. Mempelajari Sosiologi Hukum berarti menyelidiki tingkah laku orang dalam konteks hukum untuk dapat mengungkapnya. Tingkah laku tersebut memiliki dua aspek, yaitu aspek eksternal (dari luar) dan aspek internal (motif-motif tingkah laku). Sosiologi Hukum tidak membedakan antara tingkah laku yang sesuai

¹⁶ Ali Zainudin, *Sosiologi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hal.35

¹⁷ Satjipto Raharjo, *Sisi-sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta, 2003.

dengan hukum dan yang menyimpang, keduanya dianggap sebagai objek penyelidikan ilmu ini.

Sosiologi Hukum senantiasa menguji kesahihan empiris dari suatu peraturan atau pernyataan hukum untuk dapat memprediksi apakah suatu hukum sesuai atau tidak sesuai dengan masyarakat tertentu. Pendekatan ini berbeda dengan pendekatan yuridis normatif yang menerima apa saja yang tertera dalam peraturan hukum tanpa menguji dengan data empiris. Sosiologi Hukum tidak melakukan penilaian terhadap hukum, baik itu tingkah laku yang menaati hukum maupun yang melanggar hukum. Perhatiannya utamanya adalah memberikan penjelasan terhadap objek yang dipelajarinya tanpa memberikan penilaian.

Pendekatan moral dan pendekatan ilmu hukum, keduanya terkait dengan bagaimana norma-norma hukum memberikan makna dan ketertiban pada tindakan-tindakan. Pendekatan moral mencakup hukum dalam arti yang luas, melibatkan hubungan konstruksi hukum dengan kepercayaan dan asas yang menjadi sumber hukum. Sedangkan, pendekatan ilmu hukum berusaha menentukan konsep-konsep hukum dan hubungannya yang independen dari asas-asas dan nilai-nilai non hukum.

Demikianlah pendekatan sosiologis menurut Vilhelm Aubert¹⁸, Sosiologi Hukum di pandang sebagai suatu cabang Ilmu Sosiologi umum serupa dengan Sosiologi Keluarga, Sosiologi Industry, atau Sosiologi

¹⁸Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Tremauk Interperpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009, hal.32.

Kedokteran. Perbedaannya tentu saja karena Sosiologi Hukum objek kajiannya adalah hukum. Sedangkan menurut Soerjono Soekanto¹⁹ Sosiologi Hukum merupakan cabang ilmu sosial yang berdiri sendiri, yang fokus pada mempelajari kehidupan sosial manusia, khususnya dalam konteks hubungan dan fenomena hukum di masyarakat. Tujuan utama Sosiologi Hukum adalah memahami bagaimana hukum berinteraksi di dalam masyarakat. Disiplin ini menitikberatkan pada analisis kondisi sosial yang mempengaruhi perkembangan hukum, bagaimana perubahan sosial dapat memengaruhi hukum, dan sejauh mana hukum mempengaruhi masyarakat. Dengan demikian, Sosiologi Hukum berusaha untuk mendalami dinamika kompleks antara hukum dan masyarakat.

Menurut Roscoe Pound²⁰, bahwa karakteristik dari kajian sosiologi di bidang hukum adalah: kajian mengenai efek-efek sosial yang aktual dari institusi hukum maupun doktrin hukum. Kemudian bahwa kajian sosiologi berhubungan dengan kajian hukum dalam mempersiapkan perundang-undangan.

Para sosiolog hukum menerapkan metode ilmiah dalam analisis terhadap perundang-undangan. Perbandingan perundang-undangan diakui sebagai landasan yang baik dalam proses pembuatan hukum, namun hanya membandingkan undang-undang satu sama lain tidaklah cukup. Yang lebih penting adalah mempelajari bagaimana perundang-undangan

¹⁹ Achmad Ali, *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*, PT.Yarsif Watampone, Jakarta,1998, hal.57.

²⁰ *Ibid* .hal. 33

tersebut beroperasi dalam masyarakat dan berbagai dampak yang dihasilkan.

Perhatian utama dari pandangan Pound adalah bahwa kajian sosiologi hukum bertujuan untuk membuat aturan hukum menjadi lebih efektif. Hal ini sering diabaikan di masa lalu, di mana penelitian lebih berfokus pada doktrin hukum yang telah ada, bukan pada efek sosial dari doktrin-doktrin hukum tersebut atau bagaimana menghasilkannya. Dalam konteks ini, pertanyaan yang muncul adalah bagaimana hukum tumbuh dan berkembang dalam kondisi sosial, ekonomi, dan psikologis yang ada di masa lalu.

Para sosiolog hukum menekankan pada penerapan hukum secara adil (*equitable application of law*), di mana aturan hukum dipahami sebagai pedoman umum bagi hakim untuk mencapai putusan yang adil. Hal ini memberikan kebebasan pada hakim untuk memutuskan setiap kasus yang dihadapkan kepadanya dengan mempertimbangkan keadilan bagi semua pihak dan memperhatikan kepentingan umum masyarakat secara keseluruhan. Pound juga menyoroti upaya untuk meningkatkan efektivitas tujuan-tujuan hukum agar tercapai dengan lebih baik.

B. Pengaturan mengenai Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

1. Dasar Hukum Hak Tanggungan

Sebelum berlakunya UUPA, dalam hukum kita di kenal lembaga-lembaga hak jaminan atas tanah yaitu jika yang di jadikan jaminan tanah hak barat, seperti Hak *Eigendom*, Hak *Erfpacht* atau Hak *Opstal*, lembaga jaminannya adalah Hipotik. Sedangkan Hak Milik dapat sebagai objek *Credietverband*. Dengan demikian mengenai segi materilnya mengenai Hipotik dan *Credietverband* atas tanah masih tetap berdasarkan ketentuan-ketentuan KUHPerdara dan Stb 1908 No. 542 jo Stb 1937 Nomor 190 yaitu misalnya mengenai hak-hak dan kewajiban yang timbul dari adanya hubungan hukum itu mengenai asas-asas Hipotik, mengenai tingkatan-tingkatan Hipotik janji-janji dalam Hipotik dan *Credietverband*²¹.

Dengan diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), dilakukan unifikasi hukum tanah, dan diwujudkanlah bentuk hak jaminan baru yang disebut Hak Tanggungan. Hak Tanggungan menggantikan lembaga Hipotik dan *Credietverband* serta menggabungkan Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan sebagai objek yang dapat dikenakan hak jaminan. Dengan demikian, Hak Milik dan Hak Guna Usaha yang sebelumnya digunakan sebagai objek Hipotik dan *Credietverband* tidak ada lagi, karena hak-hak tersebut telah diubah dan diatur dalam UUPA sebagai bagian dari Hak Tanggungan.

²¹ Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, *Hak Jaminan Atas Tanah*, Liberty, Yogyakarta, 1975, hal.6.

Istilah "Hak Tanggungan" mulai lebih jelas setelah diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan pada tanggal 9 April 1996 yang mulai berlaku sejak diundangkannya undang-undang tersebut. Menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dikenakan pada hak atas tanah sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Hak Tanggungan ini mencakup hak atas tanah beserta benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, dan digunakan sebagai jaminan untuk melunasi utang tertentu. Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur tertentu dibandingkan dengan kreditur lainnya.²².

Berdasarkan definisi tersebut diatas, dapat di tarik unsur pokok dari hak tanggungan sebagai berikut:²³

- (1) Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang;
- (2) Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA;
- (3) Hak Tanggungan dapat di bebaskan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula di bebaskan berikut benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu;
- (4) Utang yang dijamin adalah suatu utang tertentu;

²²Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2006, hal.52.

²³Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hal.173.

(5) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Hak tanggungan di artikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima. Dalam penjelasan umum UUHT butir 6 di nyatakan bahwa Hak Tanggungan yang di atur dalam Undang-Undang ini pada dasarnya adalah hak tanggungan yang di bebaskan pada hak atas tanah. Namun, pada kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang di jadikan jaminan tersebut²⁴.

Menurut H. Salim²⁵, dalam bukunya perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, mengutip definisi hak tanggungan menurut Budi Harsono yaitu:

“Penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang di jadikan agunan. Tetapi bukan untuk di kuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.”

²⁴ AP Parlindungan, *Komentor Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah*, Mandar Maju, Bandung, 1996, hal.14.

²⁵ H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 2017, hal.97.

Berdasarkan definisi di atas, dapat di kemukakan sejumlah ciri hak tanggungan, antara lain:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya atau yang dikenal dengan *Droit De Preference*;
2. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapa pun benda itu berada atau di sebut dengan *droit de suit*. Keistimewaan ini di tegaskan dalam Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) yang menegaskan bahwa meskipun objek hak tanggungan sudah di pindahkan haknya kepada pihak lain, kreditur pemegang hak tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum jika debitur cedera janji;
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan; dan
4. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. UUHT memberikan kemudahan dan kepastian kepada kreditur dalam pelaksanaan eksekusi.

Lebih lanjut jenis-jenis hak atas tanah yang dapat di bebani Hak Tanggungan terdiri dari :

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;

4. Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftar dan menurut sifatnya dapat di pindahtangankan;
5. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dan di nyatakan di dalam akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan.

2. Asas Hak Tanggungan Dalam Keterkaitan dengan Jaminan Atas Tanah

Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu mempunyai beberapa asas, yaitu sebagai berikut:²⁶

- a) Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan (*Preferent*)

Dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT memberikan kedudukan yang diutamakan bagi Kreditor. Hal ini memberikan pengertian bahwa Kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak di dahulukan di dalam mendapatkan pelunasan atas utangnya daripada Kreditor-Kreditor lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani Hak Tanggungan tersebut.²⁷

²⁶Supriadi, *Op.Cit.*, Hal.174.

²⁷ Henny Tanuwidjaja, *Pranata Hukum Jaminan Utang dan Sejarah Lembaga Hukum Notariat*, Refika Aditama, Bandung, 2012, hal.17.

b) Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi

Sesuai dengan ketentuan Pasal 2 UUHT, hak tanggungan memiliki sifat yang tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diatur secara khusus dalam Akta Pemasangan Hak Tanggungan (APHT). Oleh karena itu, suatu hak tanggungan dapat memberlakukan beban penuh pada benda yang menjadi objeknya dan setiap bagian daripadanya. Jika sebagian dari hutang sudah dibayar, pembayaran tersebut tidak akan membebaskan sebagian dari benda yang terkena hak tanggungan. Pengecualian dari asas ini hanya dapat dilakukan jika telah diatur dengan tegas dalam APHT yang terkait.²⁸

c) Hak Tanggungan hanya di bebankan pada hak atas tanah yang telah ada

Secara yuridis formal atas yang menyatakan bahwa hak tanggungan hanya dapat di bebankan pada hak atas tanah di atur dalam Pasal 8 ayat (2) UUHT. Bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan²⁹. ST. Remi Sjahdeini mengatakan bahwa:³⁰

²⁸*Ibid.*, hal.175.

²⁹*Ibid.*, Hal.176.

³⁰Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, 1999, hal.25.

“Hak tanggungan hanya dapat di bebaskan pada hak atas tanah yang telah di miliki oleh pemegang hak tanggungan. Oleh karena itu, hak atas tanah yang baru akan di punyai oleh seseorang di kemudian hari tidak dapat di jaminkan dengan hak tanggungan bagi pelunasan suatu utang. Begitu juga tidaklah mungkin untuk membebaskan hak tanggungan pada suatu hak atas tanah yang baru akan di kemudian hari.”

d) Hak tanggungan dapat di bebaskan selain atas tanahnya juga benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut.

Dalam kenyataannya, hak tanggungan dapat di bebaskan bukan saja pada tanahnya, tetapi juga segala benda yang mempunyai keterkaitan dengan tanah. Sebagaimana dalam ketentuan Pasal 4 ayat (4) UUHT yang menegaskan bahwa:³¹

“Hak Tanggungan dapat juga di bebaskan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas di nyatakan di dalam APHT yang bersangkutan.”

Berdasarkan ketentuan diatas, dapat di simpulkan bahwa yang dapat di jaminkan selain benda-benda yang berkaitan dengan tanah, juga benda-benda yang bukan di miliki oleh pemegang hak atas tanah tersebut³².

³¹Supriadi, *Op.Cit*, hal.176

³²*Ibid*, hal.176.

- e) Hak tanggungan dapat di bebaskan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari

Meskipun hak tanggungan hanya dapat di bebaskan atas tanah yang telah ada, sepanjang hak tanggungan itu di bebaskan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Pasal 4 ayat (4) UUHT memungkinkan Hak Tanggungan dapat di bebaskan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut, sekalipun benda-benda tersebut belum ada, tetapi baru akan ada dikemudian hari³³.

- f) Perjanjian Hak Tanggungan merupakan Perjanjian *Accessoir*

Perjanjian Hak tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri, akan tetapi mengikuti perjanjian yang terjadi sebelumnya yang di sebut perjanjian induk³⁴. Perjanjian induk yang terdapat dalam hak tanggungan adalah perjanjian utang-piutang yang menimbulkan utang yang di jamin. Perjanjian mengikuti perjanjian induk dalam terminologi hukum Belanda disebut perjanjian *accessoir*, hal tersebut tercantum pula dalam poin 8 penjelasan UUHT yang menegaskan bahwa:³⁵

“Oleh karena hak tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang di dasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya di tentukan oleh adanya piutang yang di jamin pelunasannya.”

³³Sutan Remy Sjahdeini, *Op.Cit*, hal.27.

³⁴ Henny Tanuwidjaja, *Op.Cit*, hal.25.

³⁵Supriadi, *Op.Cit*, hal.177.

Selain itu, secara tegas diatur pula dalam Pasal 10 ayat (1) yang memberikan penegasan bahwa perjanjian untuk memberikan hak tanggungan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan dan Pasal 18 ayat (1) huruf a UUHT yang menegaskan bahwa Hak Tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin hak tanggungan³⁶.

Beberapa hal yang perlu di ketahui berkaitan dengan perjanjian pokok dan perjanjian *accessoir* adalah sebagai berikut³⁷ :

1. Tidak ada suatu perjanjian *accessoir* bila sebelumnya tidak ada perjanjian pokok. Perjanjian pengikatan jaminan utang di buat karena adanya perjanjian pinjaman uang;
 2. Bila perjanjian pokok berakhir maka perjanjian *accessoir* harus di akhiri. Perjanjian pengikatan jaminan kredit harus di akhiri dengan berakhirnya perjanjian kredit karena pinjaman debitor kepada bank telah di lunasinya dan perjanjian kredit sudah berakhir.
- g) Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan suatu utang yang akan ada

³⁶*Ibid.*, hal.178.

³⁷ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hal.133.

Salah satu keistimewaan dari Hak Tanggungan adalah di perbolehkannya menjaminkan utang yang akan ada. Hal ini sesuai ketentuan dalam Pasal 3 ayat (1) UUHT.

h) Hak tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang

Kelebihan Hak Tanggungan adalah berlakunya asas bahwa Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang. Hal ini sebagaimana di tegaskan dalam Pasal 3 ayat (2) yang memberikan pengertian bahwa Hak Tanggungan dapat di berikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.³⁸

i) Hak Tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek Hak Tanggungan itu berada.

Pasal 7 UUHT menegaskan bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada. Menurut St. Remy Sjahdeini, hak Tanggungan tidak akan berakhir sekalipun objek hak tanggungan itu beralih kepada pihak lain oleh sebab apapun juga³⁹. Berdasarkan asas ini, pemegang Hak Tanggungan akan selalu dapat melaksanakan haknya dalam tangan siapa pun benda itu berpindah. Ketentuan

³⁸*Ibid.*, hal.179.

³⁹Sutan Remy Sjahdeini, *Op.Cit.*, hal.38.

Pasal 7 UUHT merupakan materialisasi dari asas yang di sebut *Droit De Suite* Atau *Zaakgevolg*⁴⁰.

j) Hak Jaminan tidak dapat diletakkan sita oleh Peradilan

Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita karena tujuan dari di perkenanankannya hak jaminan pada umumnya dan khususnya hak tanggungan itu sendiri. Jika terhadap hak tanggungan di mungkinkan sita oleh pengadilan, maka pengadilan mengabaikan bahkan meniadakan kedudukan yang di utamakan dan kreditur pemegang hak tanggungan.⁴¹

k) Hak tanggungan hanya dapat di bebaskan atas tanah tertentu.

Dalam Pasal 8 UUHT di tegaskan bahwa Pemberi Hak Tanggungan adalah Orang Perseorangan atau Badan Hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk meletakkan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan, harus ada pada Pemberi Hak Tanggungan pada saat Pendaftaran Hak Tanggungan di lakukan⁴².

l) Hak tanggungan wajib di daftarkan

Hak tanggungan wajib di daftarkan sebagaimana dalam Pasal 13 UUHT menegaskan bahwa:⁴³

⁴⁰Supriadi, *Op.Cit*, hal 181

⁴¹*Ibid.*hal.181.

⁴²*Ibid.*, hal.182.

⁴³*Ibid.*, hal.183.

“Pemberian hak tanggungan wajib di daftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT. PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian hak tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-buku Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah Hak Atas Tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada Sertipikat Hak atas Tanah yang bersangkutan.”

m) Hak tanggungan dapat di bebaskan dengan di sertai janji-janji tertentu.

Asas Hak Tanggungan dapat di berikan dengan di sertai janji-janji tertentu sebagaimana di tegaskan dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT⁴⁴.

n) Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan mudah dan pasti

Kemudahan dan kepastian pelaksanaan eksekusi terjadi dengan adanya sifat hak melakukan eksekusi dari pemegang hak tanggungan dengan mencantumkan irah-irah “**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**” pada Sertipikat Hak Tanggungan. Artinya, dapat di eksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti⁴⁵.

3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

a. Subjek Hak Tanggungan

⁴⁴*Ibid.*, hal.184.

⁴⁵*Ibid.*, hal.185.

Subjek Hak Tanggungan ini di tegaskan dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT. Dalam ketentuan kedua Pasal tersebut dapat di simpulkan bahwa yang menjadi subjek hukum dalam Hak Tanggungan adalah Subjek Hukum yang terkait dengan Perjanjian Pemberi Hak Tanggungan⁴⁶. Dalam suatu perjanjian Hak Tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu sebagai berikut⁴⁷ :

- 1) Pemberi Hak Tanggungan, yaitu Orang atau pihak yang menjaminkan Objek Hak Tanggungan (Debitur);
- 2) Pemegang Hak Tanggungan, yaitu Orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya.

Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT menegaskan ketentuan mengenai Subjek Hak Tanggungan, yaitu sebagai berikut:

- a) Pemberi Hak Tanggungan, adalah Orang Perorangan atau Badan Hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap Objek Hak Tanggungan pada saat Pendaftaran Hak Tanggungan itu di lakukan;
- b) Pemegang Hak Tanggungan adalah Orang Perorangan atau Badan Hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang mendapatkan pelunasan atas piutang yang di berikan.

Selain warga negara Indonesia, Warga Negara Asing juga dapat menjadi Subjek Hukum Hak Tanggungan. Dengan adanya keputusan untuk menetapkan hak pakai atas tanah negara

⁴⁶H. Salim HS., *Op. Cit*, hal.104.

⁴⁷ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hal.54.

sebagai salah satu subjek hak tanggungan, warga negara asing juga memiliki kesempatan untuk menjadi Subjek Hak Tanggungan apabila memenuhi persyaratan yang ditetapkan. Sebagai pemegang Hak Tanggungan, baik berstatus Warga Negara Indonesia, badan hukum Indonesia, Warga Negara Asing, atau Badan Hukum Asing, tidak diwajibkan untuk berkedudukan di Indonesia.⁴⁸.

b. Objek Hak Tanggungan

Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat di jadikan jaminan utang, harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:⁴⁹

- 1) Dapat di nilai dengan uang, karena utang yang di jamin berupa uang;
- 2) Termasuk hak yang di daftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;
- 3) Mempunyai sifat dapat di pindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang di jadikan jaminan utang akan di jual dimuka umum;
- 4) Memerlukan penunjukan dengan Undang-Undang.

4. Pendaftaran Hak Tanggungan

Pendaftaran merupakan syarat sah untuk mengakui keberadaan Hak Tanggungan. Tanpa proses pendaftaran, hak tanggungan

⁴⁸*Ibid.* hal.55.

⁴⁹H. Salim HS, *Op.Cit.*, hal.104.

dianggap tidak pernah ada, seperti yang dijelaskan dalam Pasal 13 ayat (1) UUHT. Jika suatu perjanjian hak tanggungan sudah dalam proses pemasangan tetapi belum didaftarkan di Kantor Pertanahan, maka dianggap belum ada dan tidak memenuhi syarat untuk diminta eksekusi penjualan lelang berdasarkan Pasal 244 Herziene Indonesisch Reglement (HIR). Oleh karena itu, pendaftaran hak tanggungan harus dilakukan dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemasangan Hak Tanggungan (APHT).

Dalam melakukan eksekusi Hak Tanggungan, tata urutan pendaftaran menjadi faktor yang menentukan kekuatan hukum yang mengikat dari Hak Tanggungan tersebut. Penjelasan Umum butir 7 UUHT menekankan bahwa jika seorang debitur memiliki beberapa orang kreditur, urutan pendaftaran menjadi pertimbangan utama, bukan tanggal pemasangan. Oleh karena itu, pendaftaran hak tanggungan merupakan salah satu elemen penting dalam menentukan urutan hak tanggungan. Pasal 13 UUHT juga menegaskan pentingnya pendaftaran untuk mengakui hak tanggungan secara sah:⁵⁰.

“Pemberian Hak Tanggungan wajib di daftarkan pada Kantor Pertanahan.”

Hanya dengan menandatangani Akta Pemasangan Hak Tanggungan (APHT) saja tidak cukup untuk mengakui keberadaan

⁵⁰ Effendi Hasibuan, *Dampak Pelaksanaan Eksekusi Hipotik dan Hak Tanggungan terhadap Pencairan Kredit Macet pada Perbankan di Jakarta*, Jakarta, Laporan Penelitian, 1997, hal.38.

Hak Tanggungan. Proses pendaftaran ke Kantor Pertanahan menjadi langkah yang harus diikuti dalam waktu maksimal 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT. Meskipun APHT sudah ditandatangani oleh semua pihak yang terlibat, termasuk saksi-saksi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Hak Tanggungan belum benar-benar terbentuk dan harus di tindaklanjuti dengan pendaftaran di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu, PPAT wajib mengirimkan APHT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan ke Kantor Pertanahan untuk melakukan proses pendaftaran⁵¹.

Setelah pendaftaran tersebut dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah di buatnya Buku Tanah Hak Tanggungan maka Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan sebagaimana terdapat dalam Pasal 13 ayat (2) UUHT⁵².

5. Pemberian Hak Tanggungan

Pasal 10 UUHT menegaskan bahwa:

“Pemberian Hak Tanggungan di dahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lain yang menimbulkan utang tersebut”.

Pemberian Hak Tanggungan di lakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang

⁵¹ *Ibid.*, hal.64.

⁵² Arie S Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2002, hal.230.

berlaku untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing⁵³.

Pasal 1 angka 5 UUHT menegaskan bahwa:

“Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berisi Pemberian Hak Tanggungan kepada Kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.”

Pasal 11 ayat (1) UUHT menegaskan bahwa hal-hal yang wajib di cantumkan dalam APHT yaitu:

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan;
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana di maksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula di cantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak di cantumkan, Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah tempat pembuatan APHT di anggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang di jamin sebagaimana yang di maksud dalam Pasal 3 dan 10 ayat (1);
- d. Nilai tanggungan;
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek hak tanggungan (Pasal 11 ayat 1 UUHT)

Dalam Akta Pemasangan Hak Tanggungan (APHT), pihak-pihak memiliki kebebasan untuk mencantumkan janji-janji sesuai dengan ketentuan Pasal 11 ayat (2) UUHT. Namun, penting untuk dicatat bahwa janji-janji ini bersifat fakultatif dan tidak mempengaruhi keabsahan akta itu sendiri. Dalam APHT yang didaftarkan di Kantor

⁵³Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2008, hal.419.

Pertanahan, keberadaan janji-janji tersebut memberikan dampak yang mengikat terhadap pihak ketiga. Keputusan untuk mencantumkan atau tidak mencantumkan janji-janji tersebut sangat bergantung pada partisipasi aktif dari kreditur pada saat penandatanganan APHT di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁵⁴

6. Hapusnya Hak Tanggungan

Pasal 18 Undang-Undang hak tanggungan menegaskan bahwa:⁵⁵

- (1) Hak tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:
 - a. Hapusnya utang yang di jamin dengan hak tanggungan (*accessoir*);
 - b. Di lepasnya hak tanggungan oleh Pemegang Hak Tanggungan;
 - c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri. Hal Ini terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang di bebani hak tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang di belinya itu di bersihkan dari beban hak tanggungan.
 - d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.
- (2) Hapusnya hak tanggungan karena di lepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai di lepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan;
- (3) Hapusnya hak tanggungan karena pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibesihkan dari beban hak tanggungan sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19;
- (4) Hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

⁵⁴Supriadi, *Op.Cit.*, hal.192.

⁵⁵Pasal 18 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah

Hak tanggungan memiliki sifat aksesoris, artinya keberadaannya tergantung pada adanya piutang yang dijamin untuk dilunasi. Jika piutang tersebut sudah terlunasi atau terjadi kondisi lain yang menyebabkan piutang tersebut tidak ada lagi, maka hak tanggungan yang terkait juga akan menjadi tidak berlaku. Selain itu, pemegang hak tanggungan memiliki kemampuan untuk melepaskan hak tanggungan dan hak atas tanah yang dijamin, yang menyebabkan hak tanggungan tersebut menjadi batal atau tidak berlaku lagi.⁵⁶

7. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan

Pasal 6 juncto Pasal 20 UUHT menegaskan bahwa:⁵⁷

“Apabila Debitur cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuatan sendiri melalui Pelelangan Umum serta mengambil pelunasan tersebut”.

Dalam Pasal tersebut, terdapat adanya unsur-unsur sebagai berikut:⁵⁸

- a. Debitur cidera janji;
- b. Kreditur pemegang hak tanggungan pertama diberi hak;
- c. Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri;

⁵⁶Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1999, hal.419.

⁵⁷J. Satrio, *Perikatan Pada Umumnya*, Alumni, Bandung, 1999, hal.285.

⁵⁸Herowati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik, Norma, dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2007, hal.246.

- d. Syarat penjualan melalui pelelangan umum;
- e. Hak kreditur mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan;
- f. Hak kreditur mengambil pelunasan piutangnya sebatas hak tagih.

Ekssekusi yang di dasarkan Pasal 6 UUHT memberikan kemudahan bagi kreditur pemegang hak tanggungan dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan di karenakan kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai kedudukan yang istimewa dalam bentuk *Droit De Preference dan Droit De Suit* yang merupakan ciri-ciri dari hak tanggungan⁵⁹. Dalam kasus di mana debitur mengalami cidera janji, kreditur yang menjadi pemegang hak tanggungan memiliki hak untuk langsung mengajukan permintaan kepada Kepala Kantor Lelang Negara untuk menjual objek yang dijaminakan dalam hak tanggungan tersebut.

Pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan parate eksekusi, yang berarti mereka tidak perlu meminta persetujuan dari pemberi hak tanggungan atau mengajukan permohonan penetapan eksekusi ke Pengadilan Negeri, jika ingin menjalankan eksekusi atas objek jaminan yang dimiliki oleh debitur yang telah cidera janji.

Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) bersama dengan Penjelasan Umum angka 9 dalam UUHT menegaskan bahwa Sertipikat Hak

⁵⁹Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hal.455.

Tanggungan, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan, memiliki irah-irah dengan kalimat "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA." Hal ini menunjukkan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang setara dengan putusan Pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Dengan demikian, kreditur yang merupakan pemegang Sertipikat Hak Tanggungan dapat secara langsung meminta eksekusi kepada Pengadilan Negeri tanpa harus melalui proses persidangan lagi⁶⁰.

C. Pengaturan Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik (*HT-EI*) dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

Sebelum adanya Permen ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020, telah ditetapkan Permen ATR/KBPN Nomor 9 Tahun 2019. Namun, Peraturan Menteri sebelumnya belum mengatur secara menyeluruh terkait Hak Tanggungan sebagaimana di atur dalam UUHT. Maka dari itu, Permen ATR/KBPN Nomor 9 Tahun 2019 di cabut dan di anggap tidak berlaku lagi serta di gantikan dengan Permen ATR/KBPN Nomor

⁶⁰Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oerip Karta Winata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, 1997, hal.188.

5 tahun 2020. Tujuan adanya *HT-el* di tegaskan dalam Pasal 1 angka

7 Permen ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 yaitu:

“Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik yang selanjutnya disebut Sistem *HT-EI* adalah Serangkaian Proses Pelayanan Hak Tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang di selenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.”

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 tahun 2020 menjelaskan bahwa penerapan Sertifikat Elektronik (*HT-el*) bertujuan untuk meningkatkan layanan hak tanggungan dengan memenuhi prinsip keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan, dan keterjangkauan dalam rangka pelayanan publik. Selain itu, *HT-el* juga bertujuan untuk menyesuaikan dengan perkembangan hukum, teknologi, dan kebutuhan masyarakat sehingga memanfaatkan teknologi informasi untuk mengintegrasikan prosedur pelayanan hak tanggungan secara elektronik, yang pada akhirnya akan membuat proses tersebut menjadi lebih efektif dan efisien.

Dalam rangka menjaga integritas dan otentikasi dokumen elektronik, sistem *HT-el* menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang dilengkapi dengan tanda tangan elektronik. Tanda tangan elektronik adalah sebuah informasi elektronik yang terkait dengan informasi elektronik lainnya, digunakan sebagai alat verifikasi atau autentikasi, sesuai dengan definisi dalam undang-undang elektronik. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan

Elektronik, tanda tangan elektronik dapat digunakan untuk memberikan persetujuan dan pengesahan terhadap dokumen elektronik pertanahan dalam lingkup tugas dan fungsi Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

Penting untuk dicatat bahwa tanda tangan elektronik hanya dapat dilakukan setelah pemegang hak tanggungan memiliki Sertifikat Elektronik. Untuk memperoleh Sertifikat Elektronik tersebut, setiap Pejabat harus mengajukan permohonan pendaftaran tanda tangan elektronik kepada Otoritas Pendaftaran yang berwenang, yang bertugas dalam pengelolaan data dan informasi pertanahan serta tata ruang.

Layanan hak tanggungan yang dapat diajukan melalui sistem *HT-e/* di tegaskan dalam Pasal 6 ayat (1), meliputi:

- a. Pendaftaran hak tanggungan;
- b. Peralihan hak tanggungan;
- c. Perubahan nama kreditor;
- d. Penghapusan hak tanggungan; dan
- e. Perbaikan data

Adapun mekanisme pendaftaran hak tanggungan melalui sistem *HT-e/* adalah sebagai berikut:

1. Pengguna terdaftar mengajukan permohonan layanan hak tanggungan secara elektronik melalui sistem *HT-e/*;
2. Selain berkas persyaratan permohonan pendaftaran dalam bentuk dokumen elektronik, pemohon juga membuat surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data

dokumen elektronik yang diajukan. Khusus persyaratan berupa sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun harus atas nama debitur;

3. Permohonan layanan yang diterima oleh sistem HT-*e/* akan mendapatkan tanda bukti pendaftaran permohonan yang di terbitkan oleh sistem, dengan paling sedikit memuat nomor berkas pendaftaran permohonan, tanggal pendaftaran permohonan, nama pemohon, dan kode pembayaran biaya layanan;
4. Layanan hak tanggungan ini dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangn mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada kementerian. Setelah mendapatkan bukti pendaftaran permohonan, pemohon melakukan pembayaran biaya melalui bank paling lambat tiga hari setelah tanggal pendaftaran permohonan;
5. Setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik, sistem HT-*e/* akan memproses pencatatan hak tanggungan pada buku tanah. Pencatatan pada buku tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Sementara Kreditur dapat melakukan pencatatan hak tanggungan pada sertipikat hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun dengan mencetak catatan yang di terbitkan oleh sistem HT-*e/* dan melekatkannya pada sertipikat hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun;

6. Setelah seluruh tahapan selesai, hasil layanan hak tanggungan yang dikeluarkan berupa sertifikat hak tanggungan dan catatan hak tanggungan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dokumen ini diterbitkan pada hari ketujuh setelah pengajuan permohonan terkonfirmasi. Dalam hal menjaga keutuhan dan keautentikan dokumen elektronik, Sertifikat Hak Tanggungan yang di terbitkan oleh sistem HT-*e/* diberikan tanda tangan elektronik.
7. Sebelum hasil layanan hak tanggungan di terbitkan, Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang di tunjuk harus memeriksa konsep sertifikat HT-*e/* dan dokumen kelengkapan permohonan. Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang di tunjuk bertanggung jawab secara adminisitratif atas hasil layanan hak tanggungan. Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang di tunjuk tidak melakukan pemeriksaan, Kepala Kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk di anggap memberikan persetujuan;
8. Kebenaran materiil dokumen yang menjadi dasar hasil layanan sistem HT-*e/* bukan merupakan tanggung jawab Kantor Pertanahan.

Sebelum berlakunya *HT-e/*, pendaftaran di lakukan secara manual dengan menyampaikan bukti fisik pada loket di Kantor Pertanahan, dengan PPAT terlebih dahulu mencatatkan pendaftaran tersebut secara *online* pada Portal resmi Kementerian ATR/KBPN.

Permohonan pendaftaran dan penyampaian APHT dilakukan sekaligus oleh PPAT atau orang yang dikuasakan.⁶¹

Sebelum berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN) Nomor 5 Tahun 2020, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak memiliki kewajiban untuk melakukan pendaftaran hak tanggungan ke Kantor Pertanahan secara elektronik. Namun, dalam praktiknya, PPAT dapat melakukan pendaftaran hak tanggungan jika Kreditur memberikan kuasa kepada PPAT untuk melakukannya. Dengan diberlakukannya sistem Hak Tanggungan elektronik (HT-el), PPAT dan Kreditur diberikan akses elektronik terintegrasi untuk menyampaikan akta dan melaksanakan pendaftaran hak tanggungan melalui sistem elektronik.

Kreditur sebagai pengguna HT-el memiliki akses khusus untuk melakukan permohonan hak tanggungan secara terpisah dari akses PPAT untuk menyampaikan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan mengunggah kelengkapan persyaratan yang dibutuhkan untuk pendaftaran. Dengan demikian, sistem HT-el memfasilitasi proses pendaftaran hak tanggungan secara elektronik dengan akses yang berbeda antara PPAT dan Kreditur.⁶² Sebagaimana di tegaskan dalam Pasal 10, yaitu:

⁶¹[Kompasiana.com/agussuhariono8044/5d5a106c0d82302352104942/mengkritisi-pelayanan-hak-tanggungan-elektronik?page=8](https://kompasiana.com/agussuhariono8044/5d5a106c0d82302352104942/mengkritisi-pelayanan-hak-tanggungan-elektronik?page=8) diakses pada tanggal 30-1-2020, pukul 22.00 WIB.

⁶²Pasal 9 ayat (2) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara elektronik

- (1) PPAT menyampaikan Akta dan dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana di maksud dalam Pasal 9 ayat (2) melalui sistem elektronik Mitra Kerja yang terintegrasi dengan sistem *HT-e*;
- (2) Penyampaian dokumen di lengkapi dengan Surat Pernyataan mengenai Pertanggungjawaban Keabsahan dan Kebenaran Data Dokumen Elektronik yang diajukan;
- (3) Seluruh dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disimpan oleh PPAT;
- (4) Format surat pernyataan sebagaimana di maksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN) Nomor 5 Tahun 2020 memberikan kemudahan akses bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Kreditur dalam proses penyampaian akta dan pendaftaran Hak Tanggungan melalui Sistem Elektronik Terintegrasi. Dengan sistem hak tanggungan elektronik ini, diatur secara tegas pemisahan izin akses antara PPAT untuk menyampaikan akta dan Kreditur untuk pendaftaran hak tanggungan.

PPAT memiliki kewajiban untuk menyampaikan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang telah dibuat dalam waktu maksimal 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan APHT, serta melengkapi dokumen persyaratannya dengan surat pernyataan mengenai keabsahan dan kebenaran data dalam bentuk dokumen elektronik. Tidak diberikan akses bagi PPAT untuk melakukan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik bertujuan untuk mengembalikan

fungsi, tugas, dan kewenangan PPAT sebagai Pejabat Umum yang berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum tertentu⁶³.

Permen ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 memberikan akses Kreditur sebagai pengguna terdaftar yang telah terverifikasi akunnya dalam Mitra Kerja BPN untuk dapat melakukan proses permohonan pelayanan pendaftaran HT-*e/* secara elektronik dan berhak atas segala fitur pendukungnya dan wajib tunduk pada syarat maupun ketentuan yang di atur dalam sistem HT-*e/*⁶⁴. Sebagaimana di atur dalam Pasal 7 di tegaskan pengguna dari layanan sitem HT-*e/*, yaitu:

- (1) Pengguna sistem HT-*e/*, meliputi:
 - a. Kreditur; dan
 - b. PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian.
- (2) Kreditur sebagaimana di maksud pada ayat (1) huruf a merupakan Perseorangan/Badan Hukum sebagaimana di atur dalam Peraturan Perundang-Undangan.

Permohonan pendaftaran HT-*e/* yang di terima akan di berikan suatu tanda bukti pendaftaran yang di berikan oleh sistem HT-*e/*.⁶⁵ Setelah melakukan permohonan pendaftaran layanan, Kreditur pun yang melakukan pembayaran biaya sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang berlaku pada Kementerian⁶⁶. Jika

⁶³Kompasiana.com, *Loc. Cit.*

⁶⁴Pasal 8 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

⁶⁵Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

⁶⁶Pasal 11 ayat (2) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara elektronik.

pembayaran tidak terkonfirmasi oleh sistem HT-*e/* maka Kreditur dapat melakukan secara langsung ke Kantor Pertanahan setempat.⁶⁷

Pencatatan hak tanggungan pada sertipikat hak atas tanah dilakukan oleh Kreditur dengan mencetak catatan yang diterbitkan oleh sistem. Kreditur akan melekatkan hasil cetakan tersebut pada sertipikat hak atas tanah dan akan menjadi satu kesatuan dengan sertipikat hak tanggungan⁶⁸. Sistem HT-*e/* pun memberikan layanan berupa sertipikat hak tanggungan dan catatan hak tanggungan pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah berupa dokumen elektronik yang diterbitkan oleh sistem HT-*e/*⁶⁹.

Manfaat yang didapat dengan berlakunya HT-*e/* yaitu menghilangkan dokumen warkah, meningkatkan keamanan sertipikat, meningkatkan kemudahan berusaha (EoDB), relokasi Sumber Daya Manusia (25 %) di Kantor Pertanahan dan mencegah praktek pungli⁷⁰. Para pengguna yang terlibat langsung dalam proses pemasangan HT-*e/* wajib memiliki kemampuan yang sesuai dengan kebutuhan pengguna sistem komputerisasi HT-*e/* sehingga harus dapat melaksanakan tugas masing-masing dengan baik dan juga dapat

⁶⁷Pasal 12 ayat (2) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

⁶⁸Pasal 15 ayat (3) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

⁶⁹Pasal 15 ayat (1) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

⁷⁰ Nurul Nadira, *Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Yang Akan Mulai Dilaksanakan Di Badan Pertanahan*, Fairness and Justice, Volume 17, Nomor II, Unmuhjember, 2019, hal. 164.

memahami peran dan tanggung jawab sesuai dengan porsinya masing-masing.⁷¹

D. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Semenjak di terbitkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) di terbitkan suatu Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selanjutnya di singkat PP nomor 37 tahun 1998 sebagai pelengkap dari Peraturan Pemerintah tentang pendaftaran tanah dan telah di janjikan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah selanjutnya di singkat PP No.24 Tahun 1997, Pasal 7 maka tugas dan ruang lingkup jabatan PPAT lebih jelas dan rinci.⁷²

Perbedaan antara PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan notaris terletak pada landasan hukum yang mengatur keduanya, serta proses pengangkatan, pembinaan, dan pengawasannya. PPAT diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) serta beberapa peraturan pemerintah, seperti PP No. 24 Tahun 1997 dan PP No. 37 Tahun 1998. Sementara itu, pejabat notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

⁷¹ *Ibid.* hal.165.

⁷² Baharudin, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah*, Universitas Bandar Lampung, Vol. 5 No. 1, 2014, hal. 89

Pejabat notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, dengan pembinaan dan pengawasan dilakukan oleh Pengadilan Negeri. Sedangkan PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (KBPN), dengan pembinaan dan pengawasannya dijalankan oleh pejabat yang ditunjuk pada tingkat daerah kabupaten atau kota, yaitu Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Meskipun keduanya menghasilkan akta otentik, jenis akta yang dibuat oleh notaris lebih luas, mencakup semua perbuatan perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan atau yang diinginkan oleh pihak yang berkepentingan. Namun, pembuatan akta-akta tertentu bisa juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Notaris juga berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan berdasarkan pasal 15 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004.

Berdasarkan Pasal 1 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diebri kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
2. PPAT Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
3. PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas

PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

Dasar pengangkatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Surat Keputusan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional tertanggal 2 Juni 1998 Nomor 8-XI-1998 tentang Pengangkatan PPAT dan Penunjukan Daerah Kerjanya. Keberadaan PPAT secara khusus diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.

PPAT memiliki tugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan melakukan pembuatan akta otentik sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu terkait hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Akta ini menjadi dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut di daerah kerjanya, yang ditentukan oleh pemerintah, yaitu kabupaten atau kota dalam suatu wilayah dengan wilayah kerja kantor pertanahan.

Berdasarkan Pasal 5 ayat (3) PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT sementara atau PPAT Khusus:

- a. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT sebagai PPAT sementara.
- b. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas repositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri sebagai PPAT Khusus.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris mendefinisikan notaris sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sesuai dengan ketentuan undang-undang tersebut.

Berdasarkan definisi di atas, dapat disimpulkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan dalam bidang pertanahan. Akibatnya, akta-akta yang dibuat oleh PPAT dianggap sebagai akta otentik. Artinya, jika terjadi sengketa atau masalah terkait akta yang dibuat oleh PPAT, Pengadilan tidak perlu memeriksa kebenaran isi akta, tanggal penandatanganan, atau keabsahan tanda tangan pihak-pihak yang terlibat, selama tidak ada bukti adanya pemalsuan atau pelanggaran lain yang menyebabkan akta tersebut menjadi batal atau harus dibatalkan. Dengan demikian, akta yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan hukum yang kuat dan dianggap sah secara otomatis.

Kewenangan Notaris diatur dalam Pasal 15 Undang-undang No. 40 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris:

1. Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh

- peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan groove, Salinan dan kutipan akta.
2. Semuanya itu sepanjang akta-akta itu tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang yang ditetapkan oleh undang-undang.
 3. Notaris berwenang pula:
 - a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
 - b. Membukukan surat-surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus
 - c. Membuat kopi dari asli surat-surat dibawah tangan berupa Salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
 - d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya
 - e. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan
 - f. Membuat akta risalah lelang.

Bertitik tolak dari ketentuan yang termuat pada pasal 15 undang-undang No.15 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris diatas khususnya pasal 15 ayat (3) pada poin e dan f, maka pembuatan akta yang menegnai pertanahan juga menjadi wewenang dari notaris.

Tugas pokok dan kewenangan PPAT berdasarkan Pasal 2 PP no.37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai berikut:

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan Sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data dan pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a. Jual beli;
 - b. Tukar menukar;
 - c. Hibah;

- d. Pemasukan dalam perusahaan (inbreng);
- e. Pembagian harta Bersama;
- f. Pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas hak milik
- g. Pemberian hak tanggungan
- h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Berdasarkan penjelasan pasal diatas, dalam melaksanakan tugas pokoknya, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dlam pasal 2 ayat (2) mengenai ha katas suatu tanah. Sesuai dengan jabatan PPAT sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik.

Pasal 4 PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT):

1. PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang terletak didalam daerah kerjanya.
2. Akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak Bersama mengenai beberapa ha katas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang tidak semuanya terletak didalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta.

Berdasarkan uraian dari ketentuan yang termuat pada pasal 15 undang-undang No.15 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris di atas, maka dapat diketahui pembuatan akta yang berkaitan dengan pertanahan menjadi wewenang notaris, hal ini khususnya diatur dalam pasal 15 ayat (3) pada poin e dan f. Serta menurut uraian diatas diketahui bahwa PPAT tidak berwenang membuat akta tanah diluar

wilayah kerjanya, kecuali mengenai akta tukar menukar, akta pemisahan dalam perseroan, akta pembagian hak Bersama atas tanah, dan ha katas satuan rumah susun yang tidak terletak di satu wilyah kerja PPAT.

E. Perjanjian

Perjanjian memiliki peran yang besar dalam dunia usaha dan bisnis, dimana untuk menjalankan usaha tertentu diperlukan modal yang cukup. Pemerintah memberikan berbagai macam kebijakan, salah satunya dalam peningkatan taraf hidup masyarakat dengan cara memperoleh modal usaha melalui pemberian kredit bank. Untuk dapat dilaksanakan pemberian kredit itu, harus ada suatu perjanjian antara bank sebagai kreditur dan nasabah penerima kredit sebagai debitur. Dalam memberikan kredit kepada masyarakat, bank harus merasa yakin bahwa dana yang dipinjamkan kepada masyarakat itu akan dapat dikembalikan tepat pada waktunya beserta bunganya dan dengan syarat-syarat yang telah disepakati bersama oleh bank dan nasabah yang bersangkutan di dalam perjanjian kredit.⁷³

Dasar hukum perikatan surat berharga menurut teori perjanjian terletak pada suatu perjanjian yang merupakan perbuatan dua belah pihak yakni antara pihak penerbit dan pemegangnya. Menurut Suharnoko, suatu perjanjian atau kontrak harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, mengenai suatu hal tertentu dan sebab yang halal, sebagaimana ditegaskan dalam pasal 1320 KUHP Perdata. Dengan

⁷³ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hal. 12

dipenuhinya empat syarat tersebut maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak.⁷⁴ Hal ini dapat dilihat dari judul Buku III BW selanjutnya disebut *Burgelijk Wetboek* tentang “Perikatan-Perikatan yang Lahir dari Kontrak atau Perjanjian”.

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok yang bersifat riil. Sebagai perjanjian yang bersifat prinsip, maka perjanjian jaminan adalah *accessoir*-nya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti riil ialah bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitor. Namun, seiring dengan berkembangnya zaman yang kemudian diikuti dengan berkembangnya kebutuhan manusia, dan semakin kompleksnya kehidupan bermasyarakat, kegiatan pinjam meminjam kini sering dipersyaratkan dengan jaminan atas pelunasan pinjaman. Jaminan utang dapat berupa barang (benda) sehingga merupakan jaminan kebendaan dan atau berupa janji penanggungan utang sehingga merupakan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan memberikan hak kebendaan kepada pemegang jaminan. Kegiatan pinjam meminjam kini juga dituangkan dalam sebuah perjanjian tertulis sebagai alat bukti adanya sebuah peristiwa hukum yang dibuat untuk menghindari konflik hukum yang terjadi dikemudian hari.⁷⁵

⁷⁴Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*, Kencana, Jakarta, 2008, hal. 1.

⁷⁵ S. Jufri., A, Borahima., dan N, Said. *Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang*. Jurnal Ilmiah Dunia Hukum, Volume 4, Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, 2020, hal.96.

Dengan adanya pemberian kredit dari kreditur kepada debitur membutuhkan modal, maka akan dituangkan dalam suatu perjanjian yaitu perjanjian kredit, dimana perjanjian tersebut merupakan landasan atau dasar hubungan hukum antara kreditur dan debitur yang melahirkan hak dan kewajiban antara kedua belah pihak. Adapun perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi,⁷⁶ yaitu pertama perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya suatu perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan. Kedua, perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai Batasan-batasan hak dan kewajiban diantara debitur dan kreditur. Ketiga, perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

Menurut Herlien Budiono, perjanjian adalah suatu perbuatan/tindakan hukum yang terbentuk dengan tercapainya kata sepakat yang merupakan pernyataan dari dua orang atau lebih, dimana tercapainya kata sepakat tersebut tergantung dari pihak yang menimbulkan akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban pihak yang lain atau timbal balik dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan⁷⁷. Pada dasarnya sifat perjanjian jaminan merupakan perjanjian ikutan (*accessoir*) pada perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang (perjanjian

⁷⁶ Moh. Anwar, *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996*, *Jurnal Jendela Hukum*, Volume 1 Nomor 1, Neliti, 2014, hal. 2-3.

⁷⁷ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, hal. 3.

kredit). Perjanjian *accessoir* adalah perjanjian yang bersifat tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok.⁷⁸

Perjanjian menurut rumusan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Adanya pengertian perjanjian seperti ditentukan di atas, dapat diambil kesimpulan bahwa kedudukan antara pihak yang mengadakan perjanjian adalah sama dan seimbang. Menurut Patrik Purwahid, perjanjian adalah suatu hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan antara dua orang atau lebih dimana pihak yang satu berhak atas sesuatu dan pihak yang lain berkewajiban atas sesuatu.⁷⁹ Suryodiningrat pada bukunya yang berjudul *Asas-asas Hukum Perikatan*, juga memberikan pengertian mengenai perjanjian. Perjanjian yaitu ikatan dalam bidang hukum harta benda antara dua orang atau lebih, dimana satu pihak berhak atas sesuatu dan pihak lainnya berkewajiban untuk melaksanakannya.⁸⁰

Berdasarkan rumusan Pasal 1313 KHUPerdata dan pendapat-pendapat diatas dapat dikemukakan unsur-unsur perjanjian sebagai berikut:

- a. Ada pihak-pihak;

⁷⁸ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Jaminan (Serial Hukum Perdata Buku Kedua)*, Mandar Maju, Bandung, 2009, hal. 13-14.

⁷⁹ Patrik Purwahid, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hal. 2.

⁸⁰ Suryodiningrat, *Asas-Asas Hukum Perikatan*, Tarsito, Bandung, 1995, hal. 14.

Sedikitnya dua orang pihak ini disebut juga sebagai subjek perjanjian baik manusia maupun badan hukum dan mempunyai wewenang melakukan perbuatan hukum seperti yang ditetapkan Undang-undang;

- b. Ada persetujuan antara pihak;

Persetujuan antara pihak tersebut sifatnya tetap bukan merupakan suatu perundingan. Dalam perundingan umumnya dibicarakan mengenai syarat-syarat dan objek perjanjian maka timbullah persetujuan;

- c. Ada tujuan yang ingin dicapai;

Mengenai tujuan para pihak hendaknya tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan tidak dilarang undang-undang;

- d. Ada prestasi;

Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian, misalnya pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang dan penjual berkewajiban menyerahkan barang;

- e. Adanya bentuk tertentu lisan atau tulisan;

Perlu bentuk tertentu karena adanya ketentuan undang-undang yang menyebutkan bahwa dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti yang kuat;

- f. Adanya syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian.⁸¹

⁸¹*Ibid.* hal. 14.

Dari syarat-syarat tertentu dapat diketahui hak dan kewajiban para pihak. Syarat-syarat ini terdiri dari syarat pokok yang menimbulkan hak dan kewajiban pokok. Selanjutnya Subekti menjelaskan lagi:

“Dalam perjanjian dikenal adanya kebebasan berkontrak atau *freedom of contract*”. Maksudnya dari asas tersebut adalah bahwa setiap orang pada dasarnya bebas untuk membuat perjanjian dengan berbagai isi dan jenisnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Dengan pengertian lain asas kebebasan berkontrak memberi kebebasan seluas-luasnya kepada masyarakat, untuk mengadakan isi perjanjian apa saja, dalam bentuk apa saja, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.⁸²

1. Asas-Asas Perjanjian

Dari berbagai seminar yang diadakan mengenai asas-asas hukum Nasional (terakhir diselenggarakan BPHN Dep. Kehakiman, Januari 1989), maka disepakati sejumlah asas dalam hukum kontrak antara lain, asas kebebasan mengadakan perjanjian, asas konsensualisme, asas kebiasaan, asas kepercayaan, asas kekuatan mengikat, asas persamaan hukum, asas keseimbangan, asas kepentingan umum, asas moral, asas kepatutan, asas perlindungan bagi golongan yang

⁸²*Ibid.*, hal 13

lemah, asas sistem terbuka.⁸³ Secara garis besar maksud masing-masing asas itu adalah sebagai berikut :

a. Asas konsensualisme

Asas konsensualisme memberikan batasan bahwa suatu perjanjian terjadi sejak tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak, dengan kata lain perjanjian itu sudah sah dan membuat akibat hukum sejak saat tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa perjanjian dapat dibuat secara lisan atau dapat pula dibuat dalam bentuk tertulis berupa akta, jika dikehendaki sebagai alat bukti, kecuali untuk perjanjian-perjanjian tertentu yang harus dibuat secara tertulis sebagai formalitas yang harus dipenuhi sebagai perjanjian formal, misalnya perjanjian perdamaian, perjanjian hibah, dan perjanjian pertanggunganan. Asas konsensualisme disimpulkan dari Pasal 1320 KUH Perdata.

b. Asas kepercayaan

Asas kepercayaan mengandung pengertian bahwa setiap orang yang akan mengadakan perjanjian akan memenuhi setiap prestasi yang akan diadakan diantara mereka di kemudian hari.

c. Asas kekuatan mengikat

Asas kekuatan mengikat mengatur bahwa para pihak pada suatu perjanjian tidak semata-mata terikat pada apa yang diperjanjikan

⁸³ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, hal.42.

dalam perjanjian, akan tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan, kepatutan, serta moral.

d. Asas persamaan hukum

Asas ini mengandung maksud bahwa subjek hukum yang mengadakan perjanjian mempunyai kedudukan, hak dan kewajiban yang sama dalam hukum. Mereka tidak boleh dibeda-bedakan antara yang satu dengan yang lain.

e. Asas keseimbangan

Asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika perlu dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan konsumen, namun konsumen memikul pula kewajiban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik.

f. Asas kepastian hukum

Perjanjian merupakan suatu figur hukum sehingga harus mengandung kepastian hukum. Asas kepastian hukum disebut juga asas *pacta sunt servanda*. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan daya mengikat suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat bagi mereka yang membuatnya seperti Undang-Undang.

g. Asas moral

Asas moral terlihat pada perikatan wajar, dimana suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontra prestasi dari pihak konsumen. Salah satu faktor yang memberikan motivasi pada yang bersangkutan melakukan perbuatan hukum itu adalah didasarkan pada kesusilaan (moral) sebagai panggilan hati nuraninya.

h. Asas kepatutan

Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 KUHPerduta. Asas ini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian. Melalui asas ini ukuran tentang hubungan ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.

i. Asas kebiasaan

Asas ini diatur dalam Pasal 1339 juncto Pasal 1337 KUHPerduta, yang dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk apa yang secara tegas diatur, akan tetapi juga hal-hal yang dalam keadaan dan kebiasaan yang lazim diikuti.

j. Asas kebebasan berkontrak

Asas ini diatur dalam Pasal 1338 yang intinya memberikan kebebasan pada semua orang untuk mengadakan perjanjian apa saja. Dimana berlakunya asas itu dibatasi oleh tiga hal yang tidak

dilarang oleh Undang-Undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.⁸⁴

2. Syarat Sah Perjanjian

Suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal, sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.⁸⁵ Adapun yang dimaksud dari empat syarat perjanjian tersebut, yaitu:

- a. Ada kata kesepakatan mereka yang mengikat dirinya.

Para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok atau materi yang diperjanjikan. Dan kesepakatan itu dianggap tidak ada apabila diberikan karena kekeliruan, kekilafan, paksaan, ataupun penipuan.

- b. Ada kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

Kecakapan yang dimaksud dalam hal ini adalah bahwa para pihak telah dinyatakan dewasa dalam hukum yang diatur dalam KUHPerdata adalah berusia 21 tahun (sudah atau pernah menikah, tidak gila, tidak dibawah pengawasan karena perilaku

⁸⁴Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Prenmada Media, hal 1.

⁸⁵*Ibid.*, hal 15.

yang tidak stabil dan bukan orang-orang yang dalam Undang-Undang dilarang membuat suatu perjanjian.

- c. Ada sesuatu hal tertentu.

Dalam membuat perjanjian, apa yang diperjanjikan harus jelas sehingga hak dan kewajiban para pihak bisa ditetapkan.

- d. Ada suatu sebab yang halal.

Suatu perjanjian harus didasarkan sebab yang halal yang tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 1337 KUHPerdara, yaitu tidak bertentangan dengan ketertiban umum, tidak bertentangan kesusilaan dan tidak bertentangan dengan Undang-Undang.⁸⁶

3. Jenis-jenis Perjanjian

Perihal tentang jenis-jenis perjanjian, sampai saat ini para ahli hukum masih mempunyai perbedaan pendapat karena para ahli hukum membagi jenis-jenis perjanjian dalam sudut pandang yang berbeda pula. Menurut J. Satrio perjanjian dapat dibedakan menurut akibat hukum yang timbul yaitu:

- a. Perjanjian Liberator

Perjanjian Libelatoir adalah perjanjian yang membebaskan orang dari suatu perjanjian tertentu, misalnya pembebasan utang jika dibuat dalam bentuk perjanjian.

- b. Perjanjian yang bersifat hukum kekeluargaan.

⁸⁶*Ibid.*, hal 17.

Perjanjian ini hanya mempunyai akibat hukum dalam lapangan hukum keluarga saja, dimana hak dan kewajiban ada di luar hukum kekayaan kecuali yang ada dalam lapangan hukum harta perkawinan.

c. Perjanjian kebendaan.

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian yang dimaksud untuk mengoper atau mengalihkan benda (hak atas benda), disamping untuk menimbulkan, mengubah atau menghapuskan hak-hak kebendaan, misalnya lavinger didasarkan atas kesepakatan kedua belah pihak.

d. Perjanjian pembuktian

Perjanjian pembuktian adalah perjanjian dimana para pihak menetapkan alat-alat bukti apa saja, yang dapat atau dilarang digunakan dalam hal terjadi perselisihan di antara para pihak, di dalamnya dapat pula ditetapkan kekuatan pembuktian sebagaimana yang diberikan oleh para pihak terhadap suatu alat bukti tertentu. Misalnya kuitansi pembelian dalam jual beli berlaku sebagai barang bukti.

e. Perjanjian untuk menetapkan kedudukan hukum

Perjanjian ini dimaksudkan agar para pihak sepakat untuk menetapkan dan mengakui dan kedudukan hukum masing-masing para pihak.

f. Perjanjian obligatoir

Perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan dalam lapangan hukum harta kekayaan.⁸⁷

Perjanjian obligatoir ini menurut Asser ruten berdasarkan golongan klasik dapat dibedakan sebagai berikut:

a) Perjanjian bernama dan tidak bernama.

Kriteria yang dipakai dalam perjanjian ini bukan kriteria nama atau tidak bernama, tetapi apakah perjanjian itu diatur secara tegas dan lengkap dalam undang-undang atau tidak. Perjanjian yang diatur secara tegas dalam undang-undang disebut perjanjian bernama dan perjanjian yang tidak diatur dalam undang-undang disebut perjanjian tidak bernama. Perjanjian bernama biasanya yang memang sudah mempunyai nama sendiri.

b) Perjanjian konsensuil, *riil* dan formal

Asas yang dipakai dalam perjanjian ini adalah asas konsensuil yang terjadi karena adanya persetujuan kehendak, seperti perjanjian penitipan dan sebagainya.

c) Perjanjian timbal balik dan perjanjian sepihak.

Perbedaan perjanjian timbal balik dengan perjanjian sepihak hanya mengenai akibat hukum dari perjanjian itu. Perjanjian sepihak adalah perjanjian dimana ada dua pihak yang saling

⁸⁷ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 203.

sesuai kehendaknya, perikatan yang timbul pada pihak kedua adalah berdasarkan peristiwa yang terjadi kemudian. Terhadap perjanjian timbal balik tidak ada definisi yang tetap, yang penting diketahui adalah bahwa pada setiap perjanjian itu timbul perikatan bagi kedua belah pihak seperti perjanjian jual beli, sewa-menyewa dan lain-lain, tetapi perikatan yang timbul pada kedua belah pihak terjadi kemudian.⁸⁸

d) Perjanjian penghargaan atas jasa dan perjanjian untung-untungan (*kans Overcekomst*) Perbedaan perjanjian atas jasa dengan untung-untungan ini tidak ada bedanya sebab tidak membawa akibat hukum.

e) Perjanjian sepintas lalu dan perjanjian terus-menerus

Perjanjian sepintas lalu adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan hanya satu kali saja. Artinya satu kali prestasi perikatannya habis, perjanjian terus-menerus adalah satu pihak atau kedua pihak wajib melakukan prestasi secara terus menerus, contohnya sewa menyewa dan perjanjian pertanggungan.

f) Perjanjian pokok dan perjanjian tambahan

Perjanjian pokok adalah perjanjian yang adanya berdiri sendiri, tidak bergantung pada suatu hubungan hukum diluar perjanjian

⁸⁸ Munir Fuadi, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hal.89.

itu, misalnya perjanjian jual beli. Perjanjian tambahan adalah perjanjian yang adanya tergantung pada hubungan hukum di luar perjanjian itu. Tujuannya adalah untuk memperkuat hubungan itu menjamin atau mengatur lebih lanjut serta mengubah hubungan hukum itu.⁸⁹

Perjanjian tambahan menurut Asser rутten, antara lain :

- 1) Pertanggunggaan
- 2) Pembaharuan hutang/novasi
- 3) Perjanjian yang melengkapi, menambah dan mengurangi syarat-syarat yang sudah ada.⁹⁰

Secara umum pengertian jaminan diatur dalam Pasal 1131

KUHPerdata :

“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.”

Dalam bank, untuk menjamin kredit yang telah diberikan tentunya bank memerlukan jaminan yang ditunjuk dan di ikat secara khusus untuk menjamin hutang debitur dan hanya berlaku bagi bank tersebut. Jaminan ini dikenal dengan jaminan khusus yang timbul karena adanya perjanjian khusus antara kreditur dan debitur, biasanya dengan jaminan berupa tanah yang kemudian dibebani dengan hak tanggungan sebagai jaminan kredit kepada bank. Jaminan ini untuk

⁸⁹ J. Satrio *Op.cit.*, hal. 53.

⁹⁰ Munir Fuadi, *Op. Cit.*, hal. 90.

memberikan perlindungan bagi kreditur apabila debitur wanprestasi atau cidera janji.⁹¹

Dengan pemberian jaminan oleh debitur kepada kreditur, kreditur akan merasa lebih yakin bahwa utang debitur akan dilunasi. Jaminan yang biasanya diberikan berupa barang atau benda akan dinilai dengan cermat sebelum diterima sebagai jaminan. Nilai jaminan ini umumnya lebih besar daripada jumlah kredit yang diberikan, sehingga jika terjadi ketidakmampuan debitur membayar utang, kreditur dapat menjual jaminan tersebut (eksekusi) untuk menutupi seluruh jumlah kewajiban debitur, termasuk utang pokok, bunga, denda, dan biaya lainnya.

Pasal 1131 KUHPerdata menjelaskan bahwa fungsi jaminan adalah sebagai upaya pemenuhan kewajiban debitur dengan nilai uang, yang akan dipenuhi melalui pembayaran. Dengan demikian, jaminan memberikan hak kepada kreditur untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan kekayaan yang dijamin jika debitur gagal memenuhi kewajibannya.

F. Landasan Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Mengenai pengertian hukum menurut E. Utrecht sebagaimana dikutip Yulies Tiena Masriani mengemukakan bahwa “hukum adalah

⁹¹ Ngadenan, *Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur di Mungkid*, Jurnal Law Reform, Volume 5 Nomor 5, Universitas Diponegoro, 2010, hal. 118.

himpunan petunjuk hidup yang mengatur tata tertib dalam suatu masyarakat dan seharusnya ditaati oleh anggota masyarakat yang bersangkutan, oleh karena pelanggaran terhadap petunjuk hidup itu dapat menimbulkan tindakan dari pemerintah masyarakat itu".⁹²

Menurut Immanuel Kant, hukum dapat diartikan sebagai "segala aturan yang memungkinkan kehendak bebas seseorang dapat berbaur dengan kehendak bebas orang lain, serta mengikuti peraturan hukum yang mengatur tentang kebebasan."⁹³ Dari pendapat para sarjana yang dikutip tersebut dapat disimak bahwa hukum pada hakikatnya merupakan aturan atau norma yang mengatur tingkah laku. Masyarakat dalam pergaulan hidup yang disertai sanksi hukum atas pelanggaran norma bersangkutan.

Mengenai tujuan hukum, menurut Apeldoorn adalah mengatur pergaulan hidup secara damai.⁹⁴ Dalam hubungan dengan tujuan hukum, maka terdapat beberapa teori yang dikembangkan, yaitu:

1. Teori Etis, berpendapat bahwa tujuan hukum semata-mata untuk mewujudkan keadilan. Mengenai keadilan, Aristoteles mengajarkan dua macam keadilan, yaitu keadilan distributif dan keadilan komutatif. Keadilan distributif ialah keadilan yang memberikan kepada tiap orang jatah menurut jasanya. Keadilan komutatif adalah keadilan yang memberikan jatah kepada setiap

⁹² *Ibid.*, hal 15.

⁹³ *Ibid.*, hal 15.

⁹⁴ L. J. Van Apeldoorn, 2000, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2000, hal.10.

orang sama banyaknya tanpa harus mengingat jasa-jasa peseorangan.

2. Teori Utilitas, menurut Bentham bahwa hukum bertujuan untuk mewujudkan apa yang berfaedah atau yang sesuai dengan daya guna (efektif). Adagiumnya yang terkenal adalah *The greatest happiness for the greatest number* artinya, kebahagiaan yang terbesar untuk jumlah yang terbanyak. Ajaran Bentham disebut juga sebagai eudaemonisme atau utilitarisme.
3. Teori Pengayoman yang mengemukakan tujuan hukum adalah untuk mengayomi manusia, baik secara aktif maupun secara pasif. Secara aktif dimaksudkan sebagai upaya untuk menciptakan suatu kondisi kemasyarakatan yang manusiawi dalam proses yang berlangsung secara wajar. Sedangkan yang dimaksud secara pasif adalah mengupayakan pencegahan atas tindakan yang sewenang-wenang dan penyalahgunaan hak. Usaha mewujudkan pengayoman tersebut termasuk di dalamnya adalah:
 - a. Mewujudkan ketertiban dan keteraturan;
 - b. Mewujudkan kedamaian sejati;
 - c. Mewujudkan keadilan;
 - d. Mewujudkan kesejahteraan dan keadilan sosial.⁹⁵

⁹⁵ Dudu Duswara Machmudin, *Pengantar Ilmu Hukum, Sebuah Sketsa*, Refika Aditama, Bandung, 2003, hal.24-28.

Sementara itu, mengenai daya ikat hukum dalam masyarakat, berdasarkan pendapat Gustav Radbruch yang mengembangkan *Geldingstheorie* mengemukakan bahwa berlakunya hukum secara sempurna harus memenuhi tiga nilai dasar. Ketiga hal dasar yang dimaksudkan, meliputi:

1. *Juridical doctrine*, nilai kepastian hukum, dimana kekuatan mengikatnya didasarkan pada aturan hukum yang lebih tinggi.
2. *Sociological doctrine*, nilai sosiologis, artinya aturan hukum mengikat karena diakui dan diterima dalam masyarakat (teori pengakuan) atau dapat dipaksakan sekalipun masyarakat menolaknya (teori paksaan).
3. *Philosophical doctrine*, nilai filosofis, artinya aturan hukum mengikat karena sesuai dengan cita hukum, keadilan sebagai nilai positif yang tertinggi.⁹⁶

Dengan demikian, agar hukum berlaku secara efektif, tiga nilai dasar harus terpenuhi. Tujuan hukum, khususnya dalam Implementasi Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik berdasarkan PERMEN ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020, adalah memberikan kepastian dan keadilan. Hukum harus dihormati dan pelanggaran akan dikenai sanksi oleh pemerintah. Keberadaan hukum yang memberikan kepastian dan keadilan tercermin dalam daftar APHT melalui sistem pendaftaran HT-el, sehingga memberikan kepastian hukum atas Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik. Penggunaan HT-el juga mencegah tindakan sewenang-wenang dan

⁹⁶ I Dewa Gede Atmadja, 1993, "*Manfaat Filsafat Hukum dalam Studi Ilmu Hukum*", dalam *Kerta Patrika*, No. 62-63 Tahun XIX Maret-Juni, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar, hal. 68.

penyalahgunaan hak, yang dapat menyebabkan kerugian bagi semua pihak yang terlibat.

2. Teori Perlindungan Hukum

Setiap individu berhak mendapatkan perlindungan dari sistem hukum. Teori perlindungan hukum ini menjamin adanya kesempatan bagi debitur dan kreditur untuk melindungi hak dan kewajiban mereka jika terjadi situasi yang mengancam pemenuhan hak dan kewajiban tersebut. Alinea 4 pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 menegaskan bahwa negara memiliki kewajiban untuk memberikan perlindungan kepada warga negaranya.

Menurut Mucsin, perlindungan hukum merupakan upaya untuk melindungi subjek-subjek hukum dengan mengharmonisasikan nilai-nilai dan prinsip-prinsip yang tercermin dalam sikap dan tindakan, dengan tujuan menciptakan ketertiban dalam masyarakat.⁹⁷

Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah untuk memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum⁹⁸. Dalam teori perlindungan hukum ini dibedakan menjadi dua macam, yaitu perlindungan hukum preventif dan represif. Preventif adalah perlindungan yang diberikan dengan tujuan untuk mencegah

⁹⁷Mucsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003, hal.14.

⁹⁸Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal.53.

atau mengurangi terjadinya suatu pelanggaran, sedangkan Represif adalah perlindungan hukum yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa terjadinya suatu peristiwa.⁹⁹

Perlindungan hukum merupakan mekanisme yang menjelaskan bagaimana hukum berfungsi untuk mencapai tujuan hukum, seperti keadilan, kesejahteraan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Perlindungan hukum merupakan bentuk dukungan yang diberikan kepada individu atau kelompok dalam masyarakat sesuai dengan peraturan hukum, baik dalam bentuk tindakan pencegahan maupun tindakan penindakan, seperti yang diterapkan dalam sistem Hak Tanggungan Elektronik. Pentingnya perlindungan hukum terletak pada upaya melindungi kepentingan debitur dan kreditur agar tidak terjadi ketimpangan.

Dalam ilmu hukum, konsep perlindungan hukum diartikan sebagai pelayanan yang wajib disediakan oleh negara atau aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman secara fisik dan mental bagi masyarakat dari ancaman, gangguan, teror, dan kekerasan, baik dalam proses litigasi maupun non-litigasi. Perlindungan hukum melibatkan perangkat hukum, baik yang bersifat pencegahan maupun penindakan, dalam bentuk tertulis maupun tidak tertulis. Setiap hubungan hukum menimbulkan hak dan kewajiban, serta berbagai

⁹⁹Lutvi Febryka Nola, *Upaya Perlindungan Hukum secara Terpadu Bagi Tenaga Kerja Indonesia (TKI)*, Jurnal Negara Hukum, Volume 7 No. 1, Pusat Penelitian Badan Keahlian DPRRI, 2016, hal. 40.

kepentingan yang berbeda-beda bagi setiap anggota masyarakat. Perlindungan hukum berperan dalam mengatur dan melindungi kepentingan yang beragam tersebut, sehingga dapat mengurangi ketegangan dan konflik.

Pentingnya perlindungan hukum juga tercermin dalam pembuatan perjanjian atau kontrak. Setiap perjanjian seharusnya memberikan keuntungan bagi semua pihak yang terlibat, namun kadang-kadang ada pihak yang merasa dirugikan. Oleh karena itu, perlindungan hukum menjadi panduan dalam menyusun surat perjanjian agar memberikan rasa nyaman kepada semua pihak yang terlibat. Tujuan utama perlindungan hukum adalah memberikan hak-hak yang sesuai dengan kewajiban yang telah dilakukan oleh pihak yang dilindungi.

G. Kerangka Pikir

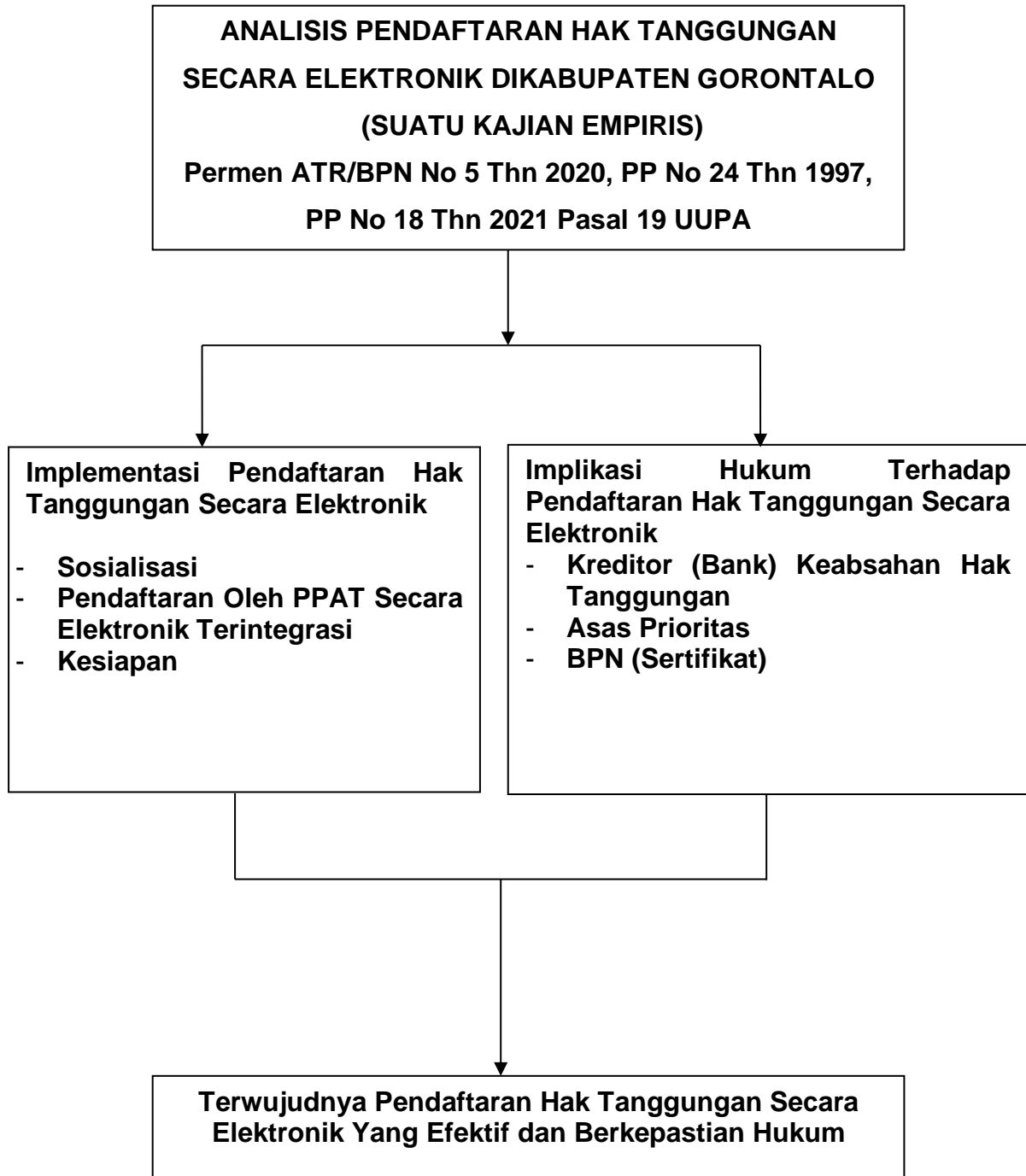
Penelitian ini berfokus pada dua variabel utama, yaitu implementasi pendaftaran hak tanggungan secara elektronik dan implikasi hukum terhadap pendaftaran hak tanggungan secara elektronik. Untuk variabel implementasi pendaftaran hak tanggungan secara elektronik, terdapat tiga indikator yang ditetapkan, yaitu: 1. Sosialisasi mengenai proses pendaftaran, 2. Pendaftaran oleh PPAT melalui sistem elektronik yang terintegrasi, dan 3. Kesiapan infrastruktur pendukung.

Sementara itu, untuk variabel implikasi hukum terhadap pendaftaran hak tanggungan secara elektronik, juga terdapat tiga indikator yang ditetapkan, yaitu: 1. Keabsahan hak tanggungan menurut kreditur (bank)

sebagai pihak yang menerima jaminan, 2. Penerapan asas prioritas dalam kasus ada lebih dari satu hak tanggungan atas objek yang sama, dan 3. Peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam penerbitan sertifikat hak tanggungan elektronik. Dalam penelitian ini, kedua variabel dan indikatornya akan dianalisis secara mendalam untuk memahami sejauh mana implementasi dan implikasi pendaftaran hak tanggungan secara elektronik dalam konteks hukum.

Kedua variabel tersebut akan dikaji kemudian menguji indikator yang telah disebutkan sebelumnya demi terwujudnya pendaftaran hak tanggungan secara elektronik yang efektif dan berkepastian hukum.

H. Bagan Kerangka Pikir



I. Definisi Operasional

1. Analisis pendaftaran hak tanggungan secara elektronik di Kabupaten Gorontalo adalah mengkaji lebih lanjut secara mendetail untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya dalam pendaftaran hak tanggungan elektronik di Kabupaten Gorontalo.
2. Implementasi pendaftaran hak tanggungan secara elektronik adalah penerapan atau pelaksanaan atas program yang telah di buat oleh pemerintah untuk mendeteksi kekuatan atas sistem pendaftaran hak tanggungan elektronik.
3. Sosialisasi adalah sebuah proses penanaman atau transfer kebiasaan, berupa nilai dan aturan dari satu generasi ke gernerasi lainnya dalam lingkungan masyarakat dalam hal ini pendaftaran hak tanggungan elektronik.
4. Pendaftaran oleh PPAT secara elektronik terintegrasi adalah sebuah sistem dimana PPAT melakukan pendaftaran hak tanggungan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.
5. Kesiapan pelayanan BPN terkait data Pertanahan yang bisa terakses adalah keseluruhan kondisi pelayanan BPN untuk mempraktekkan atau melakukan kegiatan sistem pendaftaran hak tanggungan elektronik.
6. Implikasi hukum terhadap pendaftaran hak tanggungan elektronik adalah konsekuensi dan akibat hukum yang muncul dengan adanya

kebijakan yang dilaksanakan dalam hal ini pendaftaran hak tanggungan elektronik.

7. Kreditur adalah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau undang-undang yang dapat ditagih dimuka pengadilan.
8. Asas prioritas adalah pemegang jaminan kebendaan yang lahir terlebih dahulu mempunyai kedudukan yang diutamakan disbanding dengan jaminan kebendaan yang lahir kemudian.
9. Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga pemerintah Non Kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
10. Pendaftaran hak tanggungan secara elektronik yang efektif adalah kegiatan pendaftaran hak tanggungan yang dilakukan melalui sistem elektronik yang terintegrasi yang memberikan kemudahan kepada pengguna jasa layanan.