

PERAN PPAT DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK TERHADAP SUATU PERJANJIAN KREDIT

Quynna Zenobia, FX. Arsin Lukman

Magister Kenotariatan Universitas Indonesia

Email: zenobiaquynna@gmail.com, fx_arsin@yahoo.com

Abstrak

Penelitian ini dilakukan karena perbedaan antara Undang-Undang Hak Tanggungan yang mengatur pendaftaran hak tanggungan dilakukan secara manual dengan Perkaban Nomor 9 tahun 2019. Pun tentunya dalam Perjanjian Kredit memerlukan jaminan kaitannya dengan Hak Tanggungan maka pendaftaran Hak Tanggungan dirasa sangat penting, pun yang mengatur pendaftaran hak tanggungan dilakukan secara elektronik sehingga menimbulkan masalah bagaimanakah proses pendaftaran hak tanggungan secara elektronik?, dan bagaimanakah pemberlakuan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik ditinjau dari Undang-Undang Hak Tanggungan?. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui dalam pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan terintegrasi secara elektronik terhadap suatu perjanjian kredit dan pemberlakuan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik ditinjau dari Undang-Undang Hak Tanggungan. Metode penelitian digunakan metode penelitian hukum normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa, pendaftaran hak tanggungan elektronik dilakukan melalui sistem HT-el oleh PPAT dengan memasukkan warkah-warkah yang diperlukan berupa dokumen elektronik sampai mendapat Sertipikat Hak Tanggungan dan catatan hak tanggungan pada buku tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam bentuk dokumen elektronik; dan Pendaftaran hak tanggungan secara elektronik belum bisa diberlakukan karena Undang-Undang Hak Tanggungan masih berlaku dan tidak memberikan kewenangan delegasi pada Perkaban Nomor 9 Tahun 2019 untuk pemberlakuan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik.

Kata kunci: Hak Tanggungan; Elektronik; Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Abstract

This research was conducted because of the difference between the Mortgage Law which regulates the registration of Mortgage rights to be done manually and Perkaban Number 9 of 2019. Of course, the Credit Agreement requires guarantees in relation to Mortgage rights, so the registration of Mortgage rights is considered very important, even those that regulate the registration of mortgage rights. Mortgage is carried out electronically so that it raises the problem of how is the

How to cite:	Quynna Zenobia (2023), Peran Ppat Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Terhadap Suatu Perjanjian Kredit, Vol. 8, No. 2, Ferbruari 2023. Http://Dx.Doi.Org/10.36418/Syntax-Literate.V6i6
E-ISSN:	2548-1398
Published by:	Ridwan Institute

process of registering mortgage rights electronically?, and how is the electronic registration of mortgages enforced in terms of the Mortgage Law? The purpose of this study is to find out in the implementation of electronically integrated mortgage registration against a credit agreement and the implementation of electronic mortgage registration in terms of the Mortgage Law. The research method uses normative legal research methods. The results of the study show that registration of electronic mortgage rights is carried out through the HT-el system by PPAT by entering the required documents in the form of electronic documents until they receive a Mortgage Certificate and a Mortgage record on the land book and Certificate of Land Rights or Ownership Rights of a House Unit. Arrange in the form of electronic documents; and Electronic registration of mortgage rights cannot be enforced because the Mortgage Law is still valid and does not authorize delegates to Perkebunan Number 9 of 2019 to enforce electronic mortgage registration.

Keywords: *Mortgage; Electronic; Land Deed Maker Official (PPAT)*

Pendahuluan

Perkembangan ekonomi sebuah pembahasan indikator penting di setiap wilayah yang harus dilakukan dari tahun ke tahun untuk mengukur tingkat keberhasilannya oleh itu pemerintah wajib melakukan survei di berbagai setiap faktor yang dapat menghambat pertumbuhan di suatu wilayah itu perkembangan ekonomi juga dipengaruhi stok modal tenaga kerja dan teknologi yang bersifat eksogen dan Pemerintah harus dapat melakukan pembahasan atau melakukan rapat pertumbuhan Ekonomi yang tinggi berada di Indonesia merupakan harapan diseluruh masyarakat dengan adanya perkembangan ekonomi dalam suatu wilayah dipengaruhi aturan kebijakan pemerintah dalam bidang mengelola anggaran belanja negara dan perpajakan dan pemerintah juga menetapkan kebijakan fiskal dan kebijakan ekspansif. Kebijakan fiskal dan kebijakan ekspansif bertujuan untuk meningkatkan perekonomian kebijakan fiskal untuk mengatur penerimaan dan pengeluaran anggaran Negara penyesuaian pendapatan dan pengeluaran anggaran pemerintah yang disingkat dengan APBN untuk mencapai perkembangan ekonomi yang lebih baik dan dalam perencanaan pembangunan.¹

Dengan adanya pembaharuan Hak Tanggungan Elektronik ini dihubungkan dengan *Cyber Notary*. *Cyber notary* adalah konsep yang memanfaatkan kemajuan teknologi bagi para notaris dalam menjalankan tugasnya sehari-hari, seperti: digitalisasi dokumen, penandatanganan akta secara elektronik, pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) secara telekonferensi, dan hal-hal lain yang sejenis. *Cyber Notary* memiliki fungsi utama yaitu untuk melakukan sertifikasi dan autentikasi dalam lalu lintas transaksi elektronik. Sertifikasi itu sendiri memiliki pengertian bahwa notaris mempunyai kewenangan untuk bertindak sebagai *Certification Authority (trusted third party)* sehingga notaris dapat mengeluarkan digital *certificate* kepada para pihak yang berkepentingan. Lain halnya dengan fungsi autentikasi yang berkaitan dengan aspek hukum yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan transaksi elektronik.²

¹ Nurdin, S., & Suyudi, M. (2019). *Jurnal akuntansi multi dimensi (jamdi)*. *Jurnal Akuntansi Multi Dimensi* (2(2), hlm 119–127.

² Zainatun Rosalina, "Keabsahan Akta Notaris Yang Menggunakan Cyber Notary Sebagai Akta Otentik," *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Brawijaya* (Universitas Brawijaya, 2016).

Masyarakat memiliki kemampuan ekonomi yang berbeda-beda yang mana tidak seluruhnya memiliki dana berlebih, karena pada dasarnya terdapat beberapakeompok masyarakat yang belum memiliki ekonomi yang baik. Atas dasar kebutuhan yang tinggi dan ekonomi yang belum bisa memenuhi kebutuhan tersebutlah maka masyarakat banyak melakukan peminjaman atas uang kepada pihak bank. Kegiatan pinjam meminjam telah dilakukan sejak lama dalam kehidupan masyarakat yang telah mengenal uang sebagai alat pembayaran. Dapat diketahui bahwa hampir semua masyarakat menjadikan kegiatan pinjam-meminjam uang sebagai sesuatu yang sangat diperlukan untuk mendukung perkembangan kegiatan perekonomiannya dan untuk meningkatkan taraf kehidupannya. Pihak pemberi pinjaman yang mempunyai kelebihan uang bersedia memberikan pinjaman uang kepada yang memerlukannya. Sebaliknya, pihak peminjam berdasarkan keperluan atau tujuan tertentu melakukan peminjaman uang tersebut. Kredit perbankan merupakan sektor ekonomi yang sangat penting dalam menunjang pembangunan nasional. Hal ini berkenaan dengan dibutuhkannya fasilitas dana yang efektif bagi pembangunan dari lembaga keuangan, khususnya bank yang berfungsi sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak (Pasal 1 Angka 2 UU No. 10 tahun 1998). Salah satu kegiatan usaha bank adalah menyalurkan kredit kepada masyarakat.³

Selanjutnya Remy Sjahdeini mengatakan bahwa perjanjian kredit memiliki pengertian secara khusus, yakni: "Perjanjian antara bank sebagai kreditor dengan nasabah debitor mengenai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu yang mewajibkan nasabah-nasabah debitor untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan."⁴ Dimana dalam perjanjian tersebut pihak debitor hanya dalam posisi menerima atau menolak perjanjian tersebut tanpa ada kemungkinan untuk melakukan negosiasi atau tawar-menawar mengenai isi perjanjian tersebut. Apabila debitor menerima semua ketentuan dan persyaratan yang ditentukan oleh bank, maka ia berkewajiban untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut, tetapi jika debitor tidak setuju dengan semua ketentuan tersebut, debitor dapat menolak dan ia tidak perlu untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut. Istilah ini dikenal dengan nama *Take it or leave it*.

Dalam proses pengembalian tersebut tentu terdapat kekhawatiran dari pihak kreditor akan kemungkinan tidak mempunyainya debitor mengembalikan dana yang dipinjam sesuai dengan perjanjian kredit yang ada. Untuk mengurangi kekhawatiran dan mendapatkan kepercayaan, sebelum terjadi perjanjian kredit tersebut tentu pihak kreditor harus melakukan prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian penting bagi bank sebelum diberikan pinjaman uang pada debitor, karena prinsip ini untuk mengetahui:

- a. Watak dari debitor apakah memiliki watak baik dalam berbisnis dan memiliki tanggung jawab dalam pengembalian pinjaman atau tidak;
- b. Kemampuan membayar debitor secara finansial untuk mengembalikan pinjaman;
- c. Modal debitor untuk mengetahui kemampuan debitor memikul beban pembiayaan

³ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2010), hlm. 1

⁴ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hlm. 158-160

- d. Jaminan harus bernilai lebih dari pinjaman debitur, yang mana jika ada masalah jaminan ini dapat digunakan untuk melunasi utang debitur;
- e. Kondisi ekonomi untuk tahu apakah usaha debitur memilikiprospek kedepan yang bagus atau tidak.⁵

Dari prinsip kehati-hatian yang dipaparkan ini dapat diketahui, jaminan merupakan unsur penting dalam perjanjian kreditguna memberikan kepercayaan kepada krediturdimana setelah dipenuhi 4 unsur lainnya maka perlu adanya jaminan dari debitur bahwa ia dapat mengembalikan pinjaman tersebut. Jaminan inisendiri berfungsi agar kreditur dapat segera mendapatkan pelunasan utangnya apabila debitur wanprestasidengan melalui pelelangan atas jaminan tersebut.⁴Pemberian jaminan iniharus dengan perjanjian pembebanan jaminan, selakuperjanjian tambahankarena adanya perjanjian pokok. Penjanjian pembebanan jaminan ini berupajaminan hak tanggungan.⁶

Hak Tanggungan adalah suatu istilah baru dalam Hukum Jaminan yang diintrodusir oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang sebelumnya belum dikenal sama sekali, baik dalam Hukum Adat maupun dalam KUH Perdata. Dalam Pasal 51 UUPA ditentukan bahwa Hak Tanggungan dapat dibebankan kepada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan yang diatur dengan undang-undang. Berdasarkan amanat Pasal 51 UUPA tersebut, pada Tanggal 9 April 1996 telah diundangkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). Dalam Pasal 29 UUHT ditentukan bahwa dengan berlakunya UUHT, ketentuan mengenai Credietverband dan ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana tersebut dalam Buku II KUH Perdata sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi. Jadi dengan diundangkannya UUHT tersebut maka Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang tertulis.

Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) UUHT yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang- Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.”

Obyek Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 4 UUHT, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Salah satu ciri Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yaitu mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

⁵ Saraswati, R. A. (2012). *Peranan Analisis Laporan Keuangan, Penilaian Prinsip 5C Calon Debitur dan Pengawasan Kredit terhadap Efektivitas Pemberian Kredit pada PD BPR Bank Pasar Kabupaten Temanggung.Nominal, Barometer Riset Akuntansi dan Manajemen*,1(1). hlm. 6.

⁶ Irwansyah Lubis, Anhar Syahnel, dan Muhammad Zuhdi Lubis. (2018).*Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat AktaTanah (Panduan Praktis dan Mudah Taat Hukum)*. Jakarta: Mitra Wacana Media. hlm. 5.

Masalah-masalah jaminan berkaitan erat dengan masalah eksekusi, malahan dalam hukum eksekusilah hak-hak jaminan membuktikan peranannya.⁷ Pokok permasalahan dalam penelitian ini dirumuskan: (1) Bagaimana Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. (2) Bagaimana Pemberlakuan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Terhadap Suatu Perjanjian Kredit.

Metode Penelitian

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penyusunan tesis ini adalah penelitian yuridis normatif (metode penelitian hukum normatif). Metode penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder belaka. Dengan menggunakan metode berpikir deduktif (cara berpikir dalam penarikan kesimpulan yang ditarik dari sesuatu yang sifatnya umum yang sudah dibuktikan bahwa dia benar dan kesimpulan itu ditujukan untuk sesuatu yang sifatnya khusus)⁸ pun dengan mengkaji hukum normatif, merupakan teknik dalam meneliti atas peraturan perundang-perundangan yang melihat hierarki perundang-undangan secara vertikal, dan horizontal.⁹ Penelitian jurnal ini didasari dari adanya konflik antara Perkab Nomor 9/2019 yang memberlakukan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik sedangkan Undang-Undang Hak Tanggungan masih berlaku dan memberlakukan pendaftaran hak tanggungan secara manual.

Penelitian ini menggunakan “bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan-bahan hukum lainnya”. Bahan hukum primer “Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara elektronik”; bahan hukum sekunder “buku-buku dan jurnal-jurnal hukum”; dan bahan hukum lainnya dikumpulkan dari internet. Teknik pengumpulan bahan hukum yang membantu menyelesaikan permasalahan ini ialah teknik sistematisasi bahan hukum primer serta teknik bola salju pada bahan hukum sekunder, dan bahan hukum lainnya. Metode analisis bahan hukum yang dipakai ialah teknik deskriptif yang menjelaskan mengenai peristiwa atau kondisi hukum.¹⁰

Hasil dan Pembahasan

Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut bendabenda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan

⁷ 1 Satrio J., 2007, Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.16

⁸ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 27-28.

⁹ Laurensius Arliman, S. (2018). Peranan Metodologi Penelitian Hukum di Dalam Perkembangan Ilmu Hukum di Indonesia. *Jurnal Soumatera Law Review*, 1(1). p. 118. I Made Pasek Diantha. (2017). Hlm. 152.

¹⁰ I Made Pasek Diantha. (2017). *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum* Jakarta: Prenada Media Group, hlm. 152.

kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu kepada kreditur-kreditur lain. Menurut, para ahli, Prof. Budi Harsono mengartikan Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji, dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.¹¹ Untuk memberikan suatu kepastian hukum sebagai bentuk perlindungan hukum, maka pembebanan jaminan Hak Tanggungan ini wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan, guna memenuhi unsur publisitas atas barang jaminan, dan mempermudah pihak ketiga mengontrol apabila terjadi pengalihan benda jaminan. dengan akta notaris berarti perjanjian dibuat para pihak dihadapan notaris. Objek dari hak tanggungan ialah tanah. Pendapat Budi Harsono ada 4 syarat mengenai hak atas tanah agar bisa menjadi jaminan:

1. Dapat dinilai dengan uang;
2. Hak terdaftar pada daftar umum karena harus memenuhi syarat publisitas;
3. Dapat dipindah tangankan, jika debitur wanprestasi benda jaminannya dijual dimuka umum;

Perlu penunjukan dengan Undang-Undang.

Diperkuat dengan Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan diketahui yang dibebani hak tanggungan ialah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Untuk membebani hak tanggungan, maka perlu dibuatkan APHT oleh PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan pada kreditur tertentu. Guna mendapatkan kekuatan hukum, hak tanggungan dituangkan dalam APHT tersebut haruslah didaftarkan. Pemberlakuan dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 9/2019 menyebabkan pendaftaran hak tanggungan dilakukan melalui sistem elektronik. Untuk lebih jelasnya pendaftaran hak tanggungan elektronik ini ada pada Pasal 3 ayat (2) “pelayanan hak tanggungan dilaksanakan secara elektronik melalui sistem HT-el”. Sistem HT-el dikelola oleh Kantor Pertanahan sesuai Pasal 4 ayat (1) dan adapun jenis pelayanan dalam sistem HT-el pada Pasal 6 menentukan “jenis layanan hak tanggungan yang dapat diajukan melalui sistem HT-el, meliputi:

- a. pendaftaran hak tanggungan;
- b. peralihan hak tanggungan;
- c. perubahan nama kreditur;
- d. penghapusan hak tanggungan”.

Proses pendaftaran hak tanggungan secara elektronik dilakukan pengguna yang terdaftar dengan mengajukan permohonan layanan hak tanggungan melalui sistem HT-el sebagaimana ditentukan dalam Pasal 9 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 9/2019. Serta dilakukan pembuatan surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran dokumen elektronik yang diajukan. Baik permohonan dan surat pernyataan tersebut diajukan dalam bentuk dokumen elektronik sesuai Pasal 9 ayat (4). Selain persyaratan tersebut ada juga syarat berupa Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun yang harus atas nama debitur diatur Pasal 9 ayat (5). Sebagaimana disebut di atas permohonan diajukan oleh pengguna terdaftar sebagai pihak yang berhak menggunakan sistem HT-el yang mana dalam hal permohonan hak tanggungan ini dilakukan oleh PPAT sebagaimana Pasal 10 ayat (1) “dalam hal permohonan pendaftaran hak tanggungan, persyaratan permohonan berupa APHT diajukan oleh PPAT dalam bentuk elektronik”. Setelah penyampaian permohonan

¹¹ H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia* (Jakarta: Raja Grafindo Perkasa, 2017).

Peran PPAT Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Terhadap Suatu Perjanjian Kredit

diterima oleh sistem HT-el maka akan diberikan tanda bukti permohonan yang diberikan oleh sistem yang memuat:

- a. Nomor berkas pendaftaran permohonan;
- b. Tanggal pendaftaran permohonan;
- c. Nama pemohon; dan
- d. Kode pembayaran biaya layanan .

Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik (“Permen Agraria 3/2019”) kemudian menjelaskan bahwa tanda tangan elektronik dapat digunakan untuk memberikan persetujuan dan/atau pengesahan suatu dokumen elektronik pertanahan dalam penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian Agraria dan Tata Ruang (“Kementerian”).

Adapun hal yang perlu digarisbawahi yaitu tanda tangan elektronik hanya dapat dilakukan setelah penanda tangan memiliki sertifikat elektronik. Untuk mendapatkan sertifikat elektronik tersebut, setiap pejabat mengajukan permohonan pendaftaran tanda tangan elektronik kepada otoritas pendaftaran pada unit kerja yang mempunyai tugas di bidang pengelolaan data dan informasi pertanahan dan tata ruang.

Mengenai tanda bukti permohonan dan hal-hal yang ada dalam tanda bukti permohonan tersebut diatas telah diatur Pasal 11 ayat (1) dan (2). Tanda bukti permohonan ada salah satu berisikan kode pembayaran biaya layanan, dimana setelah mendapat tanda bukti permohonan tersebut harus dilakukan pembayaran di bank persepsi waktu terakhir 3 hari setelah tanggal pendaftaran sesuai pada Pasal 12 ayat (2). Proses layanan hak tanggungan baru diproses oleh Kepala Badan Pertanahan setelah dikonfirmasi permohonan oleh sistem HT-el dan proses tersebut dilakukan selama 7 hari, sesuai Pasal 14 ayat (5). Setelah 7 hari pengajuan permohonan terkonfirmasi barulah diterbitkan hasil dari pelayanan hak tanggungan melalui sistem HT-el tersebut berupa “Sertipikat Hak Tanggungan dan catatan hak tanggungan pada buku tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan rumah susun dalam bentuk dokumen elektronik” sebagaimana diatur Pasal 14 ayat (1) dan (2). Hasil pelayanan hak tanggungan berupa Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan berupa dokumen elektronik ini agar terjaga keautentikannya diberikanlah tanda tangan elektronik oleh Kepala Badan Pertanahan sebagaimana diatur Pasal 14 ayat (3). Dari pemaparan proses pendaftaran ini dimana diteliti menggunakan Mazhab Utilitarianisme yang memiliki tujuan hukum berupa kemanfaatan. Kemanfaatan disini tidak melihat hukum adil atau tidak melainkan berpaku pada kemanfaatan hukum kepada manusia atau tidak.¹² Dapat diketahui bahwa penggunaan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik ini memberikan manfaat bagi masyarakat dimana pelayanan hak tanggungan dapat menjadi lebih efektif serta efisien serta sesuai kebutuhan masyarakat. Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Berbasis Elektronik Pada dasarnya untuk menggunakan Sistem HT-el, pengguna harus terdaftar terlebih dahulu dengan ketentuan sebagai berikut: (Pasal 7 Permen Nomor 9 Tahun 2019)

1. Pengguna layanan Sistem HT-el terdiri dari perseorangan/badan hukum selaku kreditur dan Aparatur Sipil Negara Kementerian yang bertugas melayani Hak Tanggungan;

¹² Muhamad Erwin. (2012). *Filsafat Hukum Refleksi Kritis Terhadap Hukum*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada. hlm. 17.

2. Terhadap perseorangan/badan hukum sebagaimana dimaksud sebelumnya harus menjadi pengguna terdaftar pada Sistem HT-el, dengan memenuhi persyaratan: mempunyai domisili elektronik; Surat Keterangan Terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan; pernyataan pemenuhan persyaratan dan kriteria serta persetujuan ketentuan sebagai Pengguna Terdaftar; dan
3. Syarat lainnya yang ditentukan oleh Kementerian. Kementerian melakukan verifikasi atas pendaftaran dan berhak menolak pendaftaran dimaksud.

Pemberlakuan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Terhadap Suatu Perjanjian Kredit

Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang selanjutnya disebut Pelayanan HT-el adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui Sistem HT-el yang terintegrasi. Sedangkan Sistem HT-el adalah Serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik. Hak tanggungan ini terjadi berdasarkan perjanjian pembebanan jaminan yang dituangkan dalam APHT. Hak tanggungan yang dituangkan kedalam bentuk APHT agar memiliki kekuatan hukum haruslah didaftarkan ke Kepala Badan Pertanahan. Pendaftaran hak tanggungan ini dilaksanakan melalui media elektronik setelah berlakunya Perkab Nomor 9/2019 yang dilihat pada Pasal 3 ayat (1) “pelayanan hak tanggungan yang salah satunya pendaftaran hak tanggungan dilaksanakan secara elektronik melalui sistem HT-el”. Pendaftaran hak tanggungan melalui media elektronik berdasarkan Perkab Nomor 9/2019 ini mengalamisuatu norma konflik dengan Undang-Undang Hak Tanggunganyang mana masih tetap berlaku walaupun Perkab Nomor 9/2019 telah diberlakukan. Norma konflik ini dikarenakan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan pendaftaran tidak dilakukan melalui media elektronik, Pasal 13 ayat (2) “PPAT wajib mengirimkan APHT dan dokumen lainnya kepada Kantor Pertanahan”.

Pendaftaran pada Perkab Nomor 9/2019, jika ditinjau dari Undang-Undang Hak Tanggungan terjadi suatu pertentangan. Sesuai hierarki peraturan perundang-undangan Undang-Undang Hak Tanggungan memiliki hierarki lebih tinggi dari Perkab Nomor 9/2019, dimana Undang-Undang Hak Tanggungan selaku Undang-Undang termasuk dari hierarki pada Pasal 7 ayat (1) huruf c Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (selanjutnya disebut UU Nomor 12/2011) sedangkan Perkab Nomor 9/2019 hanya lah sebatas peraturan menteri yang tidak termasuk hierarki tersebut tetapi diakui keberadaannya serta berkekuatan hukum sepanjang dibentuk peraturan lebih tinggi atau berdasar kewenangan diatur pada Pasal 8 ayat (1) dan (2) UU Nomor 12/2011. Dalam peninjauan ini digunakan teori kewenangan yang mana kewenangan bersumber dari kewenangan atribusi yang lazim melalui pembagian kekuasaan negara berdasar Undang-Undang, kewenangan delegasi yang merupakan kewenangan dari pelimpahan kewenangan atribusi, dan mandat.¹³ Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan aturan yang dibentuk berdasarkan kewenangan atributif yang diberikan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 berbeda dengan Perkab Nomor 9/2019 yang dibentuk oleh menteri agrarian yang pada dasarnya dalam pembentukan peraturan menteri haruslah didasarkan

¹³ Sari, I. G. A. D., Wairocana, I. G. N., & Resen, M. G. S. K. (2018). *Kewenangan Notaris Dan PPAT Dalam Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik*. *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 3(1), hlm 41-58.

dengan kewenangan delegasi atau pelimpahan kewenangan. Perkaban Nomor 9/2019 ini dibentuk dengan kewenangan atributif yang seharusnya tidak dimiliki oleh menteri karena walaupun pada dasarnya aturan ini dibentuk untuk mempermudah pelayanan hak tanggungan bagi masyarakat tetap saja dalam kewenangan menteri dalam menetapkan aturan harus berdasarkan kewenangan delegasi, ini sesuai Pasal 8 ayat (2) UU Nomor 12/2011 yang menentukan “diakuinya keberadaan peraturan menteri dan memiliki kekuatan hukum sepanjang diperintahkan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi atau berdasarkan kewenangan”.

Pelimpahan kewenangan untuk dibuatnya Perkaban Nomor 9/2019 tidak terdapat dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, sehingga dalam hal ini tentu menyebabkan Perkaban Nomor 9/2019 belum dapat diberlakukan sampai adanya pelimpahan kewenangan yang memberikan kepastian hukum bagi Perkaban Nomor 9/2019 untuk memberlakukan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik. Terkait pendaftaran hak tanggungan harusnya masih diberlakukan Undang-Undang Hak Tanggungan selaku peraturan perundang-undangan dengan hierarki lebih tinggi daripada Perkaban Nomor 9/2019. Pemberlakuan Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai aturan pendaftaran hak tanggungan juga didukung dengan Pasal 51 UUPA “hak tanggungan yang dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan diatur dengan Undang-Undang”. Dengan diketahui pendaftaran hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan ini memenuhi teori hukum selain teori kewenangan yang digunakan untuk membahas permasalahan ini yaitu teori kepastian hukum. Dengan teori kepastian hukum untuk memenuhi unsur filosofi, keadilan, dan kepastian bagi masyarakat. Pemberlakuan Undang-Undang Hak Tanggungan dalam pendaftaran hak tanggungan ini jelas untuk kepastian hukum bagi masyarakat terkait aturan mana yang layak diberlakukan untuk pendaftaran hak tanggungan.¹⁴

Mekanisme pendaftaran Hak Tanggung Elektronik diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik.

1. Kreditor mengajukan permohonan pelayanan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) melalui Sistem HT-el yang disediakan oleh Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;
2. Semua permohonan pelayanan HT-el sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan disampaikan dalam bentuk Dokumen Elektronik;
3. PPAT menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan pendaftaran melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan sistem HT-el;
4. Penyampaian dokumen dilengkapi dengan Surat Pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan;
5. Permohonan pelayanan HT-el yang telah diterima oleh sistem HT-el diberikan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem;
6. Melakukan pembayaran pelayanan HT-el sesuai jumlah ketentuan peraturan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP).
Permohonan diproses setelah data dan biaya yang telah dibayarkan terkonfirmasi oleh sistem HT-el.

¹⁴ Faqih, M. (2010). *Nilai-Nilai Filosofi Putusan Mahkamah Konstitusi Yang Final dan Mengikat. Jurnal Konstitusi*, 7(3), hlm 97-118. . 111.

7. Apabila pembayaran tidak terkonfirmasi oleh sistem HT-el, kreditor dapat melakukan konfirmasi secara langsung ke Kantor Pertanahan atau Layanan Pengaduan\
8. Pemeriksaan kesesuaian dokumen persyaratan dan konsep sertifikat HT-el oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.
9. Pemeriksaan dilakukan melalui sistem HT-el. Apabila dalam hasil pemeriksaan terdapat dokumen tidak lengkap atau tidak sesuai maka akan diberitahukan kepada kreditor dan/atau PPAT untuk segera melengkapi berkas dan diberikan jangka waktu paling lama 5 (lima) hari sejak permohonan pelayanan diterima oleh sistem HT-el.
10. Apabila dalam jangka waktu tersebut kreditor atau PPAT tidak melengkapi berkas maka permohonan dinyatakan batal.
11. Apabila dokumen persyaratan telah sesuai maka Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk memberikan persetujuan atas unggahan dokumen persyaratan dan konsep sertifikat HT-el.
12. Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk tidak melakukan pemeriksaan sampai pada hari ke-7 (tujuh) dan hasil pelayanan HT-el diterbitkan oleh sistem HTel, dianggap memberikan persetujuan dan atau pengesahan.
13. Hasil pelayanan HT-el berupa Dokumen elektronik yang meliputi (a) sertifikat HTel, (b) catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, dan (c) catatan Hak Tanggungan pada Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan rumah susun.
14. Pencatatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dilakukan pada Buku Tanah Elektronik oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang diberikan kewenangan.
15. Pencatatan Hak Tanggungan pada sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah susun dilakukan oleh kreditor

Kesimpulan

sebuah perjanjian kredit pihak debitor hanya dalam posisi menerima atau menolak perjanjian tersebut tanpa ada kemungkinan untuk melakukan negosiasi atau tawar-menawar mengenai isi perjanjian tersebut. Apabila debitor menerima semua ketentuan dan persyaratan yang ditentukan oleh bank, maka ia berkewajiban untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut, tetapi jika debitor tidak setuju dengan semua ketentuan tersebut, debitor dapat menolak dan ia tidak perlu untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut. Istilah ini dikenal dengan nama *Take it or leave it*. Harus adanya prinsip kehati-hatian dan jaminan dalam, proses pendaftaran hak tanggungan secara elektronik berdasarkan Perkaban Nomor 9/2019, ini dilakukan dengan diajukan permohonan oleh PPAT melalui sistem HT-el yang dikelola Kantor Pertanahan. Pengajuan oleh PPAT tersebut berupa permohonan, surat pernyataan, Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun yang harus atas nama debitur, dan APHT diajukan dalam bentuk dokumen elektronik, lalu didapatkan lah tanda bukti permohonan. Dengan tanda bukti permohonan tersebut dilakukan pembayaran melalui bank dan setelah permohonan dikonfirmasi oleh sistem barulah dikeluarkan Sertipikat Hak Tanggungan dalam bentuk elektronik. Pendaftaran hak tanggungan secara elektronik berdasarkan Perkaban Nomor 9/2019 belum dapat diberlakukan karena aturan Undang-Undang Hak Tanggungan masih berlaku dan aturan tersebut merupakan peraturan menteri yang memerlukan pelimpahan kewenangan dari peraturan yang lebih tinggi kedudukan dalam pemberlakuannya. Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan sendiri tidak ada pengaturan pemberian kewenangan terkait pendaftaran pada peraturan menteri maka dapat dikatakan bahwa pendaftaran hak

tanggungan secara elektronik belum dapat dilakukan karena pendaftaran hak tanggungan masih berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan.

BIBLIOGRAFI

Indonesia. *Undang-Undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. UU No. 12 Tahun 2014. LN Nomor 3, Tahun 2014 TLN No. 5491.

Indonesia. *Undang-Undang tentang Jabatan Notaris*. UU No. 30 Tahun 2004. LN Nomor 117, Tahun 2004 TLN No. 4432.

Indonesia, *Undang-Undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992. Tentang Perbankan*. UU No. 10 Tahun 1998 LN Nomor 183, Tahun 1998 TLN No. 3790.

Indonesia, *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT)*, UU No. 4 Tahun 1996 .

Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960 LN Nomor 104, Tahun 1960 TLN No. 2043.

Indonesia, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, Perkaban No. 9 Tahun 2019 LN Nomor 686, Tahun 2019.

Pustaka yang berupa judul buku:

Bambang Sunggono (2003), *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Bahsan, (2010) *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: Rajagrafindo Persada.

H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia* (Jakarta: Raja Grafindo Perkasa, 2017).

I Made Pasek Diantha. (2017). *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum* Jakarta: Prenada Media Group

Quynna Zenobia

Irwansyah Lubis, Anhar Syahnel, dan Muhammad Zuhdi Lubis. (2018). *Profesi Notaris dan*

Pejabat Pembuat AktaTanah (Panduan Praktis dan Mudah Taat Hukum). Jakarta: Mitra Wacana Media.

1 Satrio J (2007), *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung : PT. Citra Aditya

Copyright holder:

Quynna Zenobia (2023)

First publication right:

Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia

This article is licensed under:

