

ANALISIS KETENTUAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK PADA PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG NOMOR 9 TAHUN 2019 TENTANG PELAYANAN HAK TANGGUNGAN*ANALYSIS OF ELECTRONIC LIABILITY PROVISIONS ON REGULATION OF THE MINISTER OF AGRARIA AND SPATIAL PLANNING NUMBER 9 OF 2019 CONCERNING SERVICES OF MORTGAGE RIGHTS***Nailu Vina Amalia*, Alifia Soraya Qurbani, Salvian Kumara**

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum

Universitas Airlangga

Jalan Dharmawangsa Dalam Selatan, Surabaya

INFO ARTIKEL**Riwayat Artikel:**

Diterima : 07 Februari 2020

Disetujui : 29 Desember 2020

Keywords:Electronic Mortgage,
Warranty, Legal protection**Kata Kunci:**Hak Tanggungan Elektronik,
Jaminan, Perlindungan Hukum***) Korespondensi:**E-mail: nailu_va@yahoo.com

Abstract: the purpose of this study is to analyze the provisions on Electronic Mortgage. The study uses normative-empirical legal research methods. The approach used is included in the category of Non-Judicial Case Study, which is a legal case study approach without conflict. The data in this study are secondary data obtained from literature sources and existing sources. The analysis used is a descriptive qualitative analysis that describes the actual state of a particular fact. Based on the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning on Electronic Integrated Mortgage Rights Services, it provides various facilities in its submission. There are several gaps in the regulation that can be used to disadvantage certain parties so that the regulation still needs improvement so that it does not produce a premature product.

Abstrak: tujuan penelitian ini adalah menganalisis ketentuan Hak Tanggungan Elektronik. Penelitian menggunakan metode penelitian hukum normatif-empiris. Pendekatan yang digunakan termasuk kategori *Non Judicial Case Study* yaitu pendekatan studi kasus hukum tanpa adanya konflik. Data pada penelitian ini merupakan data sekunder yang diperoleh dari sumber kepustakaan dan dari sumber yang sudah ada. Analisis yang digunakan adalah deskriptif kualitatif yaitu analisis yang menggambarkan keadaan yang sebenarnya mengenai suatu fakta tertentu. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata ruang tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik memberikan berbagai kemudahan dalam pengajuannya. Terdapat beberapa celah dalam peraturan tersebut yang dapat digunakan untuk merugikan pihak tertentu sehingga peraturan tersebut masih perlu penyempurnaan agar tidak menghasilkan produk yang prematur.

PENDAHULUAN

Banyak pengusaha yang dihadapkan dengan masalah persediaan modal yang kurang sehingga pada kondisi seperti ini para pengusaha akan membutuhkan pihak bank untuk mendapatkan pinjaman modal atau kredit. Bank dalam memberikan kredit haruslah menggunakan prinsip

kehati-hatian dikarenakan mengandung risiko maka dibutuhkan adanya jaminan kebendaan untuk melindungi bank dari resiko tersebut (Suwandi, 2018). Kredit yang diberikan oleh bank didasarkan atas kepercayaan sehingga pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan kepada nasabah. Pemberian

kredit oleh bank dimaksudkan sebagai salah satu usaha untuk mendapatkan keuntungan, maka bank hanya boleh meneruskan simpanan masyarakat kepada nasabahnya dalam bentuk kredit jika betul-betul yakin bahwa debitur akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang telah disetujui oleh kedua belah pihak.

Bank yang memegang jaminan kebendaan akan mendapatkan kepastian pengembalian kredit yang diberikan kepada pengusaha yang membutuhkan modal jika pengusaha tersebut wanprestasi (Nugroho, 2018). Sesuai dengan Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan ditegaskan bahwa bank (dalam hal ini berlaku sebagai kreditur) memberikan modal atau kredit harus menggunakan prinsip syariah yang artinya bank harus mempunyai keyakinan kepada debitur atas kemampuannya melunasi kewajibannya. Dalam memperoleh prinsip tersebut sebelum bank memberikan kredit bank wajib melakukan atau menggunakan prinsip kehati-hatian yaitu analisis yang mendalam. Pada penjelasan Pasal 8 UU Perbankan bahwa keyakinan bank terbentuk dari hasil penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur.

Jaminan yang dapat diberikan kepada bank yaitu benda yang tidak bergerak yang berhubungan dengan tanah yang dapat dibuktikan dengan sertifikat kepemilikan (Catur, 2014). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 yang mengatur tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah berfungsi untuk memenuhi kebutuhan jaminan benda tidak bergerak (Mulyono, 2003). Dalam Pasal 1131 KUHPerdara terdapat ketentuan tentang jaminan yang sifatnya umum yaitu berlaku terhadap setiap debitur dan kreditur. Ketentuan ini berlaku demi hukum tanpa harus diperjanjikan sebelumnya, hal ini dinyatakan bahwa segala kebendaan pihak yang berhutang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan. Demikian halnya bagi pengesampingan Pasal 1131 BW yang berisi jaminan umum, para pihak wajib membuat perjanjian apabila ingin mendapatkan jaminan khusus. Untuk dapat menjadi objek jaminan hak tanggungan hak atas tanah harus

memenuhi dua syarat: Pertama, hak atas tanah tersebut menurut sifatnya harus dapat dialihkan dan mempunyai nilai jual. Kedua, Hak atas tanah tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum pada kantor pertanahan (hak atas tanah yang bersertifikat) (Herowati, 2013).

Globalisasi telah memasuki era baru yang bernama Revolusi Industri 4.0. Revolusi Industri 4.0 secara fundamental akan mendisrupsi berbagai aktivitas manusia dalam berbagai bidang, tidak hanya dalam bidang teknologi saja, namun juga bidang yang lain seperti ekonomi, sosial, dan politik (Prasetyo & Trisyanti, 2018). Berkaitan dengan digitalisasi pada Revolusi Industri 4, hak tanggungan yang digunakan sebagai Lembaga jaminan hutang untuk melindungi kreditur terhadap cedera janji dalam hal pelunasan hutang mengalami pergeseran, semula hak tanggungan diatur oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan kemudian Lembaga Jaminan Hak Tanggungan konvensional bergeser menjadi Hak Tanggungan elektronik dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara elektronik (Nadira, 2019). Berdasarkan penjelasan tersebut, dalam tulisan ini akan menganalisa ketentuan hak tanggungan elektronik pada peraturan menteri agraria dan tata ruang nomor 9 tahun 2019 tentang pelayanan hak tanggungan.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif-empiris yaitu penggabungan antara pendekatan hukum normatif dengan adanya unsur-unsur empiris. Metode ini juga mengenai implementasi ketentuan hukum normatif (undang-undang) dalam setiap peristiwa hukum. Pendekatan ini dikategorikan Non Judicial Case Study yaitu pendekatan studi kasus hukum tanpa adanya konflik.

Dalam penelitian ini menggunakan jenis data sekunder. Data Sekunder ini diperoleh dari bahan-bahan kepustakaan dan dari sumber-sumber yang sudah ada. Data sekunder dapat berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yaitu undang-undang, buku-buku, jurnal dan lain-lain. Setelah mendapatkan data-data tersebut maka selanjutnya melakukan analisis deskriptif kualitatif yaitu

analisis yang menggambarkan keadaan yang sebenarnya mengenai suatu fakta tertentu.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Ketentuan Hak Tanggungan Konvensional pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria

Perikatan dalam Buku III BW mempunyai arti yang lebih luas dibanding dengan perjanjian. Perikatan dalam Pasal 1233 BW terbagi menjadi dua yaitu perikatan karena perjanjian yang diatur dalam Pasal 1313 BW dan perikatan karena Undang-Undang menurut Pasal 1352 BW (Setiawan, 2019). Perjanjian kredit dapat disamakan dengan perjanjian utang piutang. Praktek utang piutang bukan hanya dilakukan oleh orang perorangan tapi juga badan hukum misalnya bank. Perjanjian kredit piutang yang dilahirkan dari perjanjian kredit yang dibuat oleh bank dengan nasabahnya terkategori sebagai perjanjian obligatoir yang sekedar melahirkan hak pribadi dengan benteng jaminan umum dalam Pasal 1131 BW.

Jaminan umum yang tersedia dalam Pasal 1131 BW ini didasari oleh Undang-Undang sehingga jaminan umum ada tanpa perlu diperjanjikan oleh para pihak. Dengan kata lain, kedudukan Pasal 1131 BW berposisi sebagai *regelend recht* yang memungkinkan disimpangi oleh para pihak atas dasar kata sepakat dengan membuat jaminan khusus lewat perjanjian. Maka dari itu, biasanya bank membuat klausul khusus untuk mendapatkan pelunasan yang didahulukan diantara kreditur lainnya karena jaminan umum 1131 BW pada umumnya merugikan kreditur.

Perjanjian umum dalam Pasal 1131 BW hanya dapat menjadikan kreditur menjadi kreditur konkuren, dimana kreditur konkuren ini tidak memegang hak jaminan kebendaan. Kreditur konkuren (*unsecured creditor*) adalah kreditur yang piutangnya tidak dijamin dengan hak kebendaan (*security right in rem*) dan sifat piutangnya tidak dijamin sebagai piutang yang diistimewakan oleh Undang-Undang. Kreditur konkuren harus berbagi dengan kreditur konkuren lainnya secara proposional dalam hal mendapatkan hasil penjualan harta kekayaan debitur.

Berdasarkan pada Pasal 1131 jo. Pasal 1132 BW kreditur konkuren adalah semua kreditur yang tidak termasuk kreditur separatis dan

tidak termasuk kreditur preferen. Kreditur yang mendapatkan hak jaminan kebendaan dapat menjadi kreditur preferen, kreditur ini adalah kreditur istimewa yang mendapatkan pelunasan terlebih dahulu dibandingkan dengan kreditur lainnya (Suwandi, 2018). Hak istimewa pada Pasal 1134 BW adalah suatu hak yang oleh Undang-Undang diberikan kepada seorang berpiutang sehingga tingkatnya lebih tinggi daripada orang berpiutang lainnya didasari sifat piutangnya.

Kreditur preferen selain mendapatkan pelunasan terlebih dahulu dan hak istimewa juga mendapatkan hak retensi. Hak untuk didahulukan menurut Pasal 1133 BW adalah yang terdapat dalam bab 20 dan 21 BW yaitu gadai dan hipotek. Hak istimewa dalam 1134 BW ini lahir karena Undang-Undang sedangkan hak istimewa pada gadai dan hipotik ini lahir karena adanya perjanjian. Jaminan kebendaan ini adalah hak mutlak jika debitur wanprestasi maka jaminan kebendaan ini dapat diuangkan (Nugroho, 2018).

Jaminan kebendaan ini dapat berasal dari kekayaan debitur maupun orang ketiga (Usanti, 2018). Jaminan kebendaan menurut BW tidak hanya dalam gadai dan hipotek, tetapi juga dapat berbentuk hak tanggungan dan fidusia. Hak jaminan kebendaan dimiliki oleh gadai hipotek. Hipotek untuk saat ini digunakan untuk kapal laut dan pesawat udara, hal ini dikarenakan Pasal 29 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menentukan bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Ketentuan mengenai *Credietverband* dan ketentuan mengenai hipotik sebagaimana tersebut dalam Buku II BW sepanjang mengenai pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi (Nurjannah, 2018). Jadi dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah tersebut maka Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang tertulis. Maka dengan pasal tersebut hak tanggungan merupakan pengganti dari hipotik untuk jaminan yang objeknya adalah tanah. Hak jaminan kebendaan ini dapat

melindungi kreditur jika debitur wanprestasi. Dengan wanprestasinya debitur, kreditur dapat menjual obyek tersebut. Dalam praktek yang sering digunakan adalah lembaga jaminan hak tanggungan dan fidusia (Oelangan, 2011).

Hak tanggungan merupakan istilah dalam Hukum Jaminan Nasional yang dimaksud oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria. Dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut 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 tersebut maka diundangkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (yang selanjutnya disebut UUHT).

Hak tanggungan menurut Pasal 1 angka 1 UUHT disebutkan bahwa obyek dari hak tanggungan adalah tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Apabila tanah dijadikan jaminan hak tanggungan benda-benda yang berada di atas tanah belum tentu ikut dijamin. Hal ini dikarenakan hukum pertanahan Indonesia menganut azas pemisahan horizontal, bahwa pemilik tanah belum tentu pemilik benda-benda yang berada di atas tanah tersebut.

Lebih lanjut, menurut ketentuan Pasal 39 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa PPAT menolak untuk membuat akta (APHT) apabila objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai daya fisik dan/atau data yuridisnya. Pada umumnya PPAT tidak mengetahui ada atau tidaknya sengketa atas sebuah tanah, Maka PPAT wajib bertanya kepada pihak pemberi hak tanggungan bahwasanya status tanah tidak berada dalam suatu sengketa. Oleh karena itu di dalam APHT perlu dicantumkan pernyataan tersebut sebagai sebuah jaminan bagi kreditur penerima hak tanggungan. Adapun ciri-ciri hak tanggungan: (a) *droit de preference* (pemegang hak tanggungan pelunasannya diutamakan dari pada kreditur-kreditur yang lainnya jika debitur wanprestasi), (b) *droit de suite* (hak tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek itu berada), (c) asas spesialisitas dan publisitas. (d) mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, (e) objek hak tanggungan tidak

masuk dalam boedel kepailitan pemberi hak tanggungan sebelum kreditur pemegang hak tanggungan mengambil pelunasan dari hasil penjualan obyek hak tanggungan yang terdapat dalam Pasal 21 UUHT (Suwandi, 2018).

Tata cara pemberian hak tanggungan terdiri atas 2 (dua) tahap, yaitu: (a) Tahap pemberian hak tanggungan yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin, (b) Tahap pendaftaran yang dilakukan di kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat. Perlu ditegaskan bahwa menurut Pasal 1 Angka 4 UUHT disebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak tanggungan atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan.

Dalam pemberian hak tanggungan terdapat perlindungan terhadap debitur dan pihak ketiga, perlindungan ini ditandai dengan tiga hal: pertama, pemberian akta autentik yang ditujukan untuk mewujudkan jaminan perlindungan bagi pihak-pihak yang terkait dengan hak tanggungan (Isnaeni, 2016). Kedua, adanya syarat spesialisitas dan publisitas yang bertujuan memberikan jaminan pihak pemberi hak tanggungan objek jaminannya akan dijual secara lelang apabila syarat telah terpenuhi dan hasilnya akan diambil sebesar jumlah hutangnya yang belum terbayar (Isnaeni, 2016). Ketiga, adanya janji yang dilarang dimaksudkan bahwa kepentingan debitur dari pemberi hak tanggungan akan terlindungi dengan adanya janji yang dilarang untuk dilakukan antara pemegang hak tanggungan dengan pemberi hak tanggungan yang telah dinyatakan dalam Pasal 12 UUHT bahwa ada perlindungan kepentingan debitur dan pemberi hak tanggungan yakni pemegang hak tanggungan dilarang serta-merta menjadi pemilik objek hak tanggungan jika debitur cidera janji (Isnaeni, 2016).

Apabila melihat penjelasan umum angka 7 UUHT, dinyatakan secara tegas bahwa pada dasarnya pembuatan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan. Pengecualiannya hanya diberikan apabila dalam hal pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT. Maka hak tanggungan diberikan PPAT menggunakan SKMHT dan harus memenuhi syarat dan larangan seperti yang

ditetapkan dalam Pasal 15 UUHT. Syarat yang dimaksudkan diantaranya: (a) tidak memuat suatu kuasa untuk melakukan suatu perbuatan hukum lain dari pada membebaskan hak tanggungan, (b) tidak memuat kuasa substitusi. dalam hal ini penerima kuasa melalui pengalihan. Namun, tidak termasuk kuasa substitusi jika penerima memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka bertindak untuk mewakilinya. (c) mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah utang, nama dan identitas kreditur, serta nama, dan identitas debitur (bila debitur bukan pemberi hak tanggungan). Kejelasan ini diperlukan sebagai perlindungan terhadap pemberi hak tanggungan. Tidak terpenuhinya syarat tersebut berakibat surat kuasa tersebut batal demi hukum. Kemudian, larangan yang dimaksud adalah kuasa untuk membebaskan hak tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga, termasuk bila pemberi hak tanggungan meninggal dunia. Namun kuasa dapat berakhir setelah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya.

Setelah semua proses dilaksanakan maka lahirlah hak tanggungan. Hak tanggungan diterbitkan pada hari tanggal buku tanah yang bersangkutan, yaitu pada tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya, namun apabila jatuh pada hari libur buku tanah akan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

Hak Tanggungan Elektronik Pada Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan

Globalisasi telah memasuki era baru yang bernama Revolusi Industri 4.0. Dalam hal ini pendaftaran hak tanggungan juga mengalami pergeseran dengan menggunakan sistem elektronik (Nadira, 2019). Sebagaimana terdapat dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik (yang selanjutnya disebut dengan Permen Agraria No. 9 Tahun 2019).

Terbitnya Peraturan menteri-Peraturan menteri dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan tersebut merupakan suatu langkah yang baik dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional untuk

mempermudah masyarakat untuk mendapatkan pelayanan dengan memanfaatkan perkembangan teknologi. Permen Agraria No. 9 Tahun 2019 sudah di undangkan sejak tanggal 21 Juni 2019, namun pelaksanaannya tidak dapat menyeluruh untuk semua kantor pertanahan dikarenakan bergantung pada kesiapan kantor pertanahan masing-masing daerah. Pendaftaran tanah secara elektronik terdapat beberapa prosedur yang sebelumnya tidak ada dalam pendaftaran hak tanggungan secara konvensional.

Pendaftaran hak tanggungan elektronik atau HT-el, kreditur atau pegawai PPAT tidak perlu datang ke kantor pertanahan kabupaten karena dengan Permen Agraria No. 9 Tahun 2019 ada pemisahan antara perbuatan pendaftaran HT-el dengan perbuatan pembuatan penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan (yang selanjutnya disebut APHT). Penyampaian APHT kepada Kantor Pertanahan tetap menjadi tugas PPAT untuk menyampaikan akta yang dibuatnya sesuai batas waktu yang ditentukan. Penyampaian akta tersebut dapat dilakukan secara elektronik hal tersebut diatur dalam Pasal 10 Permen Agraria No. 9 Tahun 2019.

Permohonan pendaftaran HT-el menjadi kewajiban kreditur, sehingga apabila kreditur lalai tidak mendaftarkannya maka resiko dan akibat hukumnya menjadikan jaminan yang diberikan tersebut tidak memberikan hak-hak istimewa yang diberikan oleh UU Hak Tanggungan.

PPAT dalam hal ini hanya perlu mengecek sertipikat ke kantor pertanahan, kegunaan checking ini bertujuan untuk mengetahui apakah benar letak tanah telah sesuai seperti yang ada dalam sertipikat dan lain sebagainya. Kreditur atau PPAT dapat mendaftar melalui website resmi dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Petanahan Nasional yaitu melalui <https://mitra.atrbpn.go.id>.

Setelah selesai mendaftarkan maka PPAT menyerahkan dokumen-dokumen tersebut kepada kreditur untuk diperiksa kesesuaiannya pada saat input pendaftaran HT-el. Berbeda dengan hak tanggungan konvensional, dengan HT-el kreditur tidak perlu mengirim dokumen apapun ke kantor pertanahan karena semua pengecekan didasarkan pada dokumen yang sudah di unggah untuk kemudian disetujui kelengkapannya sebelum tujuh hari.

Kemudian kreditur mengecek kesesuaian dokumen dari PPAT, kreditur membuat surat

perintah setor (SPS). SPS ini merupakan penerimaan negara bukan pajak (PNBP) setelah SPS keluar kreditur juga yang akan membayar PNBP tersebut. Tujuh hari setelah pembayaran PNBP kreditur bisa mendownload dan mencetak sertipikat hak tanggungan.

Hak tanggungan elektronik yang mana krediturnya perorangan masih belum bisa digunakan, sehingga untuk saat ini jika krediturnya perorangan maka mendaftarkan hak tanggungan masih menggunakan cara yang konvensional dimana PPAT harus ke kantor pertanahan untuk memasukkan berkas. Sertipikatnya juga seperti sertipikat pada umumnya, jika yang dijaminan kecuali hak milik maka akan mendapatkan dua sertipikat yaitu sertipikat hak atas tanah dan sertipikat hak tanggungan. Sertipikat tersebut mempunyai fungsi yang sangat krusial hal ini dikarenakan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*) dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah dalam pelaksanaan *parate executie*.

Problematika Hak Tanggungan Elektronik Pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan

Pada prakteknya hak tanggungan elektronik memudahkan penggunanya. Semula pengurusan hak tanggungan melalui kantor pertanahan terlebih dahulu untuk mendaftar dan apabila terdapat kekurangan berkas harus kembali melengkapi keesokan harinya, berbeda dengan hak tanggungan elektronik yang bisa mendaftar tanpa harus keluar kantor dan jika ada kekurangan berkas tidak perlu menyerahkan kekurangan berkas ke kantor pertanahan. Namun dibalik kelebihan dari hak tanggungan elektronik juga muncul problematika.

Apabila melihat Pasal 13 ayat (1) UUHT “Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan”. Dalam UUHT tegas mewajibkan untuk mendaftarkan ke kantor pertanahan sehingga harus datang ke kantor pertanahan, tetapi dalam Pasal 3 ayat (2) Permen Agraria Nomor 9 Tahun 2019 mengatur “Pelayanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan secara elektronik melalui Sistem HT-el”, kata “dapat” mengandung pengertian bahwa terdapat pilihan dalam mendaftarkan hak tanggungan,

yaitu secara konvensional maupun melalui HT-el Permen Agraria Nomer 9 Tahun 2019 juga mengatur antara lain dalam Pasal 7 yaitu pengguna HT-el adalah kreditur baik perorangan maupun badan hukum dalam Pasal 7 (3).

Pada Pasal 7 (3) huruf b Permen Agraria Nomer 9 Tahun 2019 terdapat syarat mempunyai Surat Keterangan Terdaftar di Otoritas Jaksa Keuangan. Apabila hal ini diterapkan bagi pengguna HT-el perorangan maka akan timbul masalah terkait bagaimana perorangan bisa mendapatkan surat keterangan tersebut karena hal ini tidak dijelaskan mekanismenya dalam penjelasan Permen Agraria No. 9 Tahun 2019.

Kemudian pada Pasal 7 ayat (4) Permen Agraria Nomer 9 Tahun 2019 mengatur apabila ada salah satu syarat atau menurut Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan tidak memenuhi syarat maka berhak menolak. Problematika yang timbul yakni bagaimana bagi pengguna HT-el perorangan yang nantinya juga akan diterapkan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik. Apakah dengan penolakan dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan dapat menyebabkan pengguna HT-el perorangan tidak dapat mendaftarkan hak tanggungannya atau dapat menyebabkan pengguna HT-el perorangan yang semula menjadi kreditur preferen menjadi kreditur konkuren. Jika begitu maka hal tersebut dapat menyebabkan kerugian pada kreditur perorangan.

Pasal 9 ayat (5) Permen Agraria Nomer 9 Tahun 2019 pemberi HT harus debitur sendiri. Dengan demikian apabila pemberi hak tanggungan bukan debitur, maka tidak dapat mendaftar/ menggunakan HT-el yang artinya pendaftaran hak tanggungan dilakukan secara konvensional. Ketentuan Pasal 9 ayat (5) bukanlah larangan bagi pemberian hak tanggungan oleh pihak lain yaitu pemilik jaminan yang bukan debitur. Dalam hal layanan pendaftaran hak tanggungan di luar sistem HT-el ditiadakan yang mana HT-el hanya mendaftar hak tanggungan dari Pemberi hak tanggungan debitur sendiri. Jika melihat Pasal 9 ayat (5) maka dapat diartikan Pasal 9 ayat (5) Permen Agraria Nomor 9 Tahun 2019 sebagai bentuk larangan bagi hak tanggungan yang bukan milik debitur dan itu bertentangan dengan UUPA dan UUHT. Pada Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Permen Agraria No. 9 Tahun 2019 mengatur bahwa jika terdapat kesalahan dalam memasukkan data dapat memperbaiki

dalam waktu 30 hari sejak tanggal sertipikat hak tanggungan diterbitkan, lalu bagaimana jika telah lewat waktu yaitu lebih dari 30 hari apakah sertipikat tidak dapat diperbaiki atau dapat diperbaiki dengan menggunakan cara yang lain. Jika memang tidak dapat diperbaiki maka dapat berpengaruh pada para pihak bisa juga menimbulkan kerugian misalnya kesalahan dalam memasukkan nominal hak tanggungan maka hal tersebut dapat menimbulkan kerugian pada kreditur. Dalam Permen Agraria No. 9 Tahun 2019 tidak menjelaskan terkait hal tersebut.

Sertipikat pada HT-el bisa di download dan dicetak oleh kreditur, sertipikat ini berbentuk file pdf. Jika file ini berbentuk pdf maka rentan untuk di salah gunakan oleh kreditur apabila kreditur tidak mempunyai itikad baik. Meskipun Pasal 21 Permen Agraria Nomor 9 Tahun 2019 mengatur bahwa jika kreditur dilarang untuk mengubah isi, memanipulasi dan lain sebagainya terhadap sertipikat. Namun hal ini bisa menjadi celah untuk para kreditur yang tidak beritikad baik untuk melakukan perubahan isi maupun manipulasi sertipikat hak tanggungan.

SIMPULAN

Hak tanggungan yang digunakan sebagai Lembaga Jaminan Hutang untuk melindungi kreditur terhadap cedera janji dalam hal pelunasan hutang mengalami pergeseran. semula Hak Tanggungan diatur oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan namun seiring perkembangan jaman Lembaga Jaminan Hak Tanggungan konvensional bergeser menjadi Hak Tanggungan elektronik sesuai Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara elektronik. Dalam praktek pelaksanaannya pun berbeda dengan Hak Tanggungan konvensional. Walaupun Hak Tanggungan Elektronik memberikan banyak kemudahan dalam pengurusannya, namun peraturan mengenai hak tanggungan elektronik masih perlu banyak penyempurnaan yaitu salah satunya tidak mengkoordinir mengenai pendaftaran kreditur perorangan yang mana masih menggunakan sistem manual.

DAFTAR RUJUKAN

- Banu, P., & Trisyanti, U. (2018). Revolusi Industri 4.0 dan Tantangan Perubahan Sosial. *Prosiding Semateksos 3 "Strategi Pembangunan Nasional Menghadapi Revolusi Industri 4.0"* Kusumohamid, 22–27.
- Catur, B. (2014). Pengamanan pemberian kredit bank.dengan jaminan hak guna bangunan. *Jurnal Cita Hukum, 1*(2).
- Herowati, P. (2013). *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*. Yogyakarta: Aswaja Pressindo.
- Hidayat, A. 2018 *Strategi Bank Mengatasi Kredit Macet Serta Pengamanan Benda Jaminan*, Academia.edu,
- Isnaeni, M. (2016). *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*. Surabaya : PT Revka Petra Media
- Mulyono, E. L. (2003). *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*. Jakarta: Harvarindo.
- Nadira, N. (2019). Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Yang Akan Mulai. *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum, 17*, 162–165. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.32528/faj.v17i2.2801>
- Nugroho, S. A. (2018). *Hukum Kepailitan Di Indonesia Dalam Teori dan Praktik Serta Penerapan Hukumnya*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Nurjannah, S. (2018). Eksistensi hak tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah (tinjauan filosofis). *Jurisprudentie, 5*, 195–205.
- Nurjannah, St. (2018). Eksistensi Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah (Tinjauan Filosofis). *Jurisprudentie.1* (1)
- Oelangan, M. D. (2011). Lembaga Jaminan Terhadap Hak Milik Atas Tanah. *Keadilan Progresif, 2*(2), 147–156.
- Poesoko, H. (2013). *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Yogyakarta: Aswaja Pressindo
- Prasetyo, B. (2018). *Strategi Pembangunan Nasional Menghadapi Revolusi Industri 4.0*, Academia.edu, diakses tanggal 24 Januari 2020 pukul 12:00
- Republik Indonesia. (1960). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Retrived from peraturan.bkpm.go.id
- Republik Indonesia. (1998). Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun

- 1992 tentang Perbankan.
Republik Indonesia. (1996). Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah
Republik Indonesia. (1997). Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Retrived from www.atrbpn.go.id
Suwandi, D. N. A. P. (2018). Perlindungan hukum bagi bank pemegang hak tanggungan peringkat kedua dalam eksekusi objek hak tanggungan. *Media Iuris*, 1(3), 420–438. <https://doi.org/10.20473/mi.v1i3.10183>