

Tinjauan Yuridis terhadap Pengaruh Penerapan Hak Tanggungan terhadap Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah

Juridical Review of the Influence of Enforcement of Mortgage Rights on Land Rights Guarantee Institutions

Nur Asmidah Nasution¹, Dikko Ammar²

Fakultas Hukum Universitas Muslim Nusantara Al-Washliyah Medan

e-Mail: nurasmidahnasution@gmail.com¹ dikkoammar.sh.mkn@gmail.com²

Article history: Received November 23, 2022; Revised December 15, 2022; Accepted January 11, 2023

Abstrak

Mekanisme pelaksanaan pemberian Hak Tanggungan Secara Elektronik bagi Kreditur dan PPAT selalu diawali dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di hadapan PPAT antara Pemberi Hak Tanggungan (biasanya Debitur) dan Kreditur (biasanya Bank). APHT tersebut telah memenuhi kualifikasi sebagai Akta Otentik baik dari segi Tata Cara, Substansi dan Wewenang PPAT yang meresmikannya. APHT tersebut kemudian didaftarkan oleh PPAT pada Kantor Pertanahan setempat secara elektronik paling lambat 7 hari setelah APHT diresmikan yang menjadi dasar diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik oleh Kantor Pertanahan. Sertipikat Hak Tanggungan diminta dan dicetak oleh Kreditur Penerima Hak Tanggungan dengan membayar PNBP yang telah ditetapkan. Sertipikat HT dapat dicetak oleh kreditur setelah 7 hari sejak APHT didaftarkan oleh PPAT. Penyelesaian permasalahan dan kendala yang dihadapi oleh Pengguna Hak Tanggungan Elektronik khususnya PPAT dan Kreditur mengacu kepada Petunjuk Teknis yang dibuat oleh Kementerian ATR/KBPN tanggal 29 April 2020 karena pada dasarnya permasalahan dan kendala tersebut sebagian besar terkait dengan sistem IT dan Server Layanan HT Elektronik. Pengguna (PPAT dan Kreditur) harus selalu mengkonfirmasi permasalahan IT tersebut kepada pihak penyedia jasa HT Elektronik yaitu Kantor Pertanahan setempat, sehingga Pengguna Jasa Pegadaian Elektronik dalam hal ini PPAT dan Kreditur harus terampil dan memadai dalam menggunakan segala alat yang dibutuhkan menyelesaikan pemberian Hak Tanggungan sampai dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik.

Keywords: Pengaruh Penerapan, Hak Tanggungan Jaminan, Hak Atas Tanah

Abstract

The implementation mechanism for granting Mortgage Rights Electronically for Creditors and PPATs always begins with the making of the Deed of Granting Mortgage Rights (APHT) before the PPAT between the Mortgage Giver (usually Debtors) and Creditors (usually Banks). The APHT has met the qualifications as an Authentic Deed both in terms of Procedure, Substance and Authority of the PPAT who made it official. The APHT is then registered by the PPAT at the local Land Office electronically no later than 7 days after the APHT is inaugurated which forms the basis for the issuance of an Electronic Mortgage Certificate by the Land Office. The Mortgage Certificate is requested and printed by the Creditor Recipient of the Mortgage by paying the predetermined PNBP. The HT certificate can be printed by the creditor after 7 days since the APHT was registered by the PPAT. The resolution of problems and obstacles faced by Users of Electronic Mortgage Rights, especially PPATs and Creditors refers to the Technical Instructions made by the Ministry of ATR/KBPN, April 29 2020 because basically these problems and obstacles are mostly related to the IT system and the Electronic HT Service server. Users (PPAT and Creditors) must always confirm these IT problems to the Electronic HT service provider, namely the local Land Office, so that Users of Electronic Mortgage Services, in this case PPAT and Creditors must be skilled and adequate in using all the tools needed to complete the granting of Mortgage Rights until the issuance of the Electronic Mortgage Certificate.

Keywords: Effect of Implementation, Collateral Mortgage, Land Rights

PENDAHULUAN

Latar Belakang Masalah

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 benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu kepada kreditur-kreditur lain. 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.¹

Istilah Hak Tanggungan sebagai hak jaminan, dilahirkan oleh Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dilakukan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang diundangkan pada tanggal 9 April 1996, selanjutnya akan disebut Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Lembaga Hak Tanggungan tersebut merupakan pengganti lembaga hipotik dan creditverband, yang sebenarnya merupakan produk hukum yang telah diamanatkan oleh Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria yang disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria, bahwa sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan.²

UUHT bertujuan, memberikan landasan untuk dapat berlakunya lembaga Hak Tanggungan yang kuat, yang di dalamnya antara lain menegaskan atau meluruskan persepsi yang kurang tepat di waktu yang lalu. Adanya penegasan/pelurusan berkenaan dengan beberapa masalah tersebut memerlukan perubahan persepsi dan sikap semua pihak yang berkaitan dengan pelaksanaan Hak Tanggungan ini. UUHT merupakan upaya unifikasi lembaga hukum jaminan. Undang-undang ini memberikan hak kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitur cidera janji (wanprestasi) untuk dieksekusi melalui proses yang singkat dan sederhana, yang pada dasarnya dapat dilakukan dengan cara lelang dan tidak melalui fiat eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian.³

Berdasarkan latar belakang diatas, selanjutnya permasalahan dalam proposal ini adalah bagaimana pelaksanaan royalti hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Medan. Bagaimana mekanisme pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi secara elektronik. Bagaimana penyelesaian kendala yang dihadapi oleh pengguna pelayanan Hak Tanggungan Elektronik.

A. Tinjauan Umum Tentang Hukum Jaminan

1. Pengertian Jaminan

Jaminan adalah kesepakatan antar kreditur dan debitur, jika debitur memiliki hambatan kemampuan utang dalam waktu yang ditentukan, maka debitur harus menjamin sejumlah hartasebagai pelunasan utang berdasarkan ketentuan perundang-undangan⁴ Jaminan adalah aset pinjaman yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman ketika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut, jaminan merupakan salah satu unsur dalam analisis pembiayaan.

¹ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

² Penjelasan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah

³ Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara, Departemen Keuangan Republik Indonesia, Surat Edaran Nomor: SE/23/PN/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan, butir 2

⁴ Gatot Supramono, 2012. *Perbankan dan Masalah Kredit*, Gramedia Pustaka, hal. 75.

Barang yang diserahkan nasabah wajib dinilai pada saat dilaksanakan analisis keuangan dan wajib berhati-hati dalam menilai barang tersebut karena harga yang dicantumkan nasabah belum selalu menunjukkan harga yang sesungguhnya (harga pasar saat itu).

2. Sifat dan Fungsi Jaminan

Sifat dari jaminan itu adalah *accessoir* yaitu perjanjian tambahan setelah mengikuti perjanjian pokok/utama. Sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* dapat mempunyai akibat-akibat hukum seperti halnya perjanjian yang lainnya. Yaitu :

- a) Jika perjanjian pokok beralih maka perjanjian jaminan ikut beralih
- b) Jika perjanjian pokok batal maka perjanjian jaminan ikut batal
- c) Jika perjanjian pokok beralih karena penyerahan, atau subrogasi, maka perjanjian jaminan ikut beralih tanpa adanya penyerahan khusus
- d) Keberadaan tergantung pada perjanjian pokok
- e) Hapus sesuai pada perjanjian pokok.

B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Untuk mengetahui pengertian Hak Tanggungan adalah bertitik tolak dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagai peraturan dasar dalam bidang agrarian. Dalam UUPA, apa yang dimaksud dengan pengertian Hak Tanggungan tidak dijumpai, selain dalam Pasal 51 yang mengatakan bahwa Hak Tanggungan itu akan diatur dengan Undang-undang dan dalam Pasal 25, 33, dan 59 dikatakan bahwa Hak Miliik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Hak-hak atas tanah yang ditunjuk oleh UUHT sebagai hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan. Selain hak-hak tersebut hak pakai atas tanah negara yang sebelumnya dalam UUPA bukan merupakan obyek hak tanggungan. Dengan keluarnya UUHT No.4/1996 maka hak pakai wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani hak tanggungan. Selain itu rumah susun berikut tanah dan benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan bangunan juga dapat dibebani hak tanggungan.

2. Ciri-Ciri dan Sifat Hak Tanggungan

Adapun ciri-ciri hak tanggungan adalah:

- 1) *droit de preference* (pasal 1 angka 1 dan pasal 20 ayat (1) UUHT).
- 2) *droit de suite* (pasal 7 UUHT)
- 3) memenuhi asas spesialitas dan asas publisitas.

Asas spesialitas yaitu asas yang mewajibkan dalam muatan akta pemberian hak tanggungan harus mencantumkan ketentuanketentuan seperti ditegaskan dalam pasal 11 UUHT. Sedangkan asas publisitas yaitu asas yang mewajibkan didaftarkannya hak tanggungan pada kantor pertanahan setempat (pasal 13 UUHT).

3. Objek dan Subjek Hak Tanggungan

Menurut Pasal 4 UUHT. Obyek dari hak tanggungan adalah sebagai berikut:⁵

⁵ Ibid

- 1) Hak milik atas tanah, hak guna usaha, dan hak guna bangunan
- 2) Hak pakai atas tanah Negara, yaitu yang memenuhi syarat bersertifikat dan dapat di perjual-belikan
- 3) Bangunan rumah susun dan Hak Milik atas satuan rumah susun, yang berdiri di atastanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai yang diberikan oleh Negara.

Sedangkan untuk pemberi hak tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan (Pasal 8 ayat (1) UUHT). Sedangkan pemegang hak tanggungan adalah orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Sebagai pemegang hak tanggungan, dapat berstatus Warga Negara Indonesia, Badan Hukum Indonesia, Warga Negara dan badan hukum asing yang berkedudukan di Indonesia maupun di luar negeri, sepanjang kredit yang bersangkutan di pergunakan untuk kepentingan pembangunan di Indonesia (Pasal 9 UUHT).

4. Tata Cara Pembebanan Hak Tanggungan

Tata cara pembebanan hak tanggungan terdiri atas dua tahap yaitu:

- 1) Tahap pemberian hak tanggungan yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin akta otentik yang dibuat oleh PPAT, pada tahap ini ada dua yaitu akta perjanjian utang piutang sebagai perjanjian pokok dan pembebanan jaminan (hak tanggungan) atas hak-hak atas tanah. Perjanjian ini accesoir.
- 2) Tahap pendaftaran yang dilakukan di kantor pertanahan kabupaten/kotamadya setempat. Pendaftaran dimaksudkan untuk memenuhi syarat publisitas dengan tujuan agar masyarakat mengetahui bahwa sebidang tanah telah dijadikan obyek jaminan atas hak tanggungan.

C. Tahapan Pelaksanaan Perantara Hak Tanggungan

1. Aanmaning

a. Pengertian Aanmaning

Pengertian *Aanmaning* dihubungkan dengan menjalankan putusan menurut M. Yahya Harahap adalah merupakan tindakan dan upaya yang dilakukan Ketua Pengadilan Negeri berupa “Teguran” kepada tergugat agar tergugat menjalankan isi putusan pengadilan dalam tempo yang ditentukan oleh Ketua Pengadilan Negeri. Mengenai tenggang waktu peringatan, Pasal 196 HIR menentukan batas maksimum yaitu delapan (8) hari sejak debitur dipanggil untuk menghadap peringatan adalah:

- 1) Dalam batas waktu yang diberikan diharapkan debitur dapat menjalankan putusan secara sukarela.
- 2) Bila tidak terlaksana, maka sejak itu putusan sudah dapat dieksekusi dengan paksa.

Berapa orang dan siapa yang akan ditegur dapat diketahui dari surat permohonan yang dalam amar putusan juga dikutip atau dikurangi, akan tetapi tidak selalu semua yang dihukum merupakan orang yang sama dengan pihak-pihak dalam permohonan. Pihak tereksekusi yang sebenarnya bertanggung jawab untuk memenuhi kewajiban sesuai dengan putusan dan yang memikul tanggung jawab terhadap orang lain yang ada hubungan sebagai pihak yang tereksekusi.⁶

2. Sita Eksekusi

a) Pengertian Sita Eksekusi

Sita eksekusi atau *executoriale beslag* (*executor seizure*) merupakan tahap lanjutan dari peringatan dalam proses eksekusi pembayaran sejumlah uang. Tata cara dan syarat-syarat sita

⁶ Ibid.,hal 75

eksekusi diatur dalam Pasal 197 HIR atau Pasal 208 RBG. Ada beberapa hal yang perlu disepakati sehubungan dengan sita eksekusi atau *executoriale beslag*, antara lain:

D. Hak Atas Tanah

Hak Atas Tanah bersumber dari hak menguasai negara atas tanah. Hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.⁷

Hak Atas Tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang hak untuk menggunakan dan atau mengambil manfaat dari tanah yang menjadi haknya. Kata menggunakan mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan kata mengambil manfaat mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.⁸

METODE PENELITIAN

1. Metode penelitian berisi tentang uraian tentang metode atau cara yang penulis gunakan untuk memperoleh data atau informasi. Metode penelitian berfungsi sebagai pedoman dan landasan tata cara dalam melaksanakan operasional penelitian untuk menulis skripsi yang penulis lakukan.
2. Secara khusus menurut jenis, sifat dan tujuannya suatu penelitian hukum dibedakan menjadi dua penelitian hukum normatif dan hukum empiris. Dalam penelitian yang dilakukan penulis saat ini saya menggunakan penelitian hukum normatif dengan pertimbangan bahwa titik tolak penelitian analisis terhadap peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang kekuatan eksekusi dari lembaga penjamin Hak Tanggungan

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Penerapan Hak Tanggungan Dalam Pendaftaran Jaminan Hak Atas Tanah Pada Lembaga Perbankan

Dalam rangka pengkreditan tersebut terhadap kepemilikan hak terhadap tanah yang akan dijadikan jaminan atau agunan maka disinilah peranan hak tanggungan sebagai pengikat diantara kedua belah pihak yaitu debitur (penerima kredit) dan kreditor (pemberi kredit). Hak Tanggungan sendiri juga lahir didahului oleh suatu bentuk perjanjian dasar atau perjanjian pokok yaitu perjanjian utang-piutang antara debitur dengan kreditor.

Hubungan hukum antara debitur dan kreditor adalah hubungan perikatan yang sumbernya adalah perjanjian utang-piutang atau kontrak kredit, yang dapat menimbulkan hak dan kewajiban secara timbal balik diantara para pihak.

Dari jenis-jenis kontrak kredit atau perjanjian yang telah diuraikan diatas merupakan berbagai macam jenis kontrak kredit sehingga menjadi alasan Hak Tanggungan lahir. Dan saat ini terhitung dari tahun 2020 maka telah berlaku pemasangan hak tanggungan secara elektronik atau saat ini dikenal sebagai Hak Tanggungan Elektronik (HT-El) berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020. Sehingga dalam pelaksanaannya tidak lagi harus mendatangi kantor Pertanahan setempat, cukup melalui website yang telah terhubung pada kantor pertanahan baik itu

⁷ Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)

⁸ Urip Santoso, 2010. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, hlm. 82

pihak lembaga keuangan contohnya bank maupun pihak notaris selaku perantara dari kreditor dan debitor.

Penerapan pemasangan hak tanggungan antara kreditor dan debitor juga dijumpai oleh pihak Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setempat sesuai dengan wilayah kerja Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut.

Sebelum membahas lebih jauh mengenai pendaftaran Hak Tanggungan berbasis elektronik, kami akan menjelaskan lebih dulu tentang tata cara pendaftaran Hak Tanggungan secara konvensional yang kami ringkas dari buku H. Salim HS (hal. 179 - 184). Ketentuan mengenai pendaftaran hak tanggungan telah diatur dalam **Pasal 13 – Pasal 14 UUHT**, yang secara sistematis diuraikan Salim HS kami rangkum sebagai berikut:

1. Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PPAT”) dalam waktu 7 hari setelah ditandatanganinya pemberian Hak Tanggungan wajib mengirimkan **Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)** dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan beserta membawa berkas berupa:
 - a. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap dua dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
 - b. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
 - c. *Fotocopy* surat identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
 - d. Sertifikasi asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek Hak Tanggungan;
 - e. Lembar kedua akta pemberian Hak Tanggungan;
 - f. Salinan akta pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan; dan
 - g. Bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan.
3. Kantor Pertanahan membuat buku tanah 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.
4. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran. Jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.
5. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan dibuatkan.
6. Kantor Pertanahan menerbitkan **Sertipikat Hak Tanggungan** yang memuat irah-irah, “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, sehingga sertifikat tersebut memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan dan kemudian diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan pada sistem elektronik tetap harus dicatatkan dalam buku tanah. Ini dilakukan oleh kreditor sampai dengan mencetak Sertifikat Hak Tanggungannya dan melekatkannya pada Sertipikat Hak Atas Tanah.¹⁰ Pengguna layanan sistem HT el terdiri dari: perorangan atau Badan Hukum (sebagai Kreditor), PPAT, dan ASN Kementerian Agraria/BPN. PPAT wajib menggunakan aplikasi yang disediakan Kementerian ATR/KBPN dengan menjadi mitra kerja di BPN, mendaftar dan membuat akun secara online melalui portal mitra kerja di browser dengan alamat: <https://mitra.atrbpn.go.id/datappat/login/>. Jika tidak melakukan pemutakhiran data maka tidak dapat mengakses dan mendaftarkan layanan pada aplikasi pelayanan pertanahan secara elektronik. Sehingga PPAT tidak dapat menjadi pengguna dalam pelayanan Hak Tanggungan Elektronik tersebut.⁹

⁹ Sumber: Kementerian ATR/BPN

Penundaan atau pembatalan pendaftaran HT el ini diberitahukan melalui sistem HT el atau domisili elektronik atau media elektronik lainnya. Jika terjadi pembatalan pendaftaran HT el sedangkan pemohon telah membayar biaya pendaftaran HT el maka biaya tersebut dikembalikan kepada pemohon sesuai peraturan yang berlaku. Dari webinar Sahabat MDN-INC yang diselenggarakan tanggal 17 Juli 2020 tentang hak tanggungan elektronik, jika terdapat pembatalan maka yang dibatalkan hanyalah proses pendaftarannya saja, bukan termasuk APHT yang telah dibuat oleh PPAT, sehingga perlu memulai proses pendaftaran dari awal lagi. Jika tidak ada penundaan atau pembatalan maka Kantor Pertanahan dianggap menyetujui penerbitan HT.

Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik dikenal ada Buku Tanah Elektronik yang berupa kumpulan dari seluruh edisi sertipikat Elektronik. Edisi pada sertipikat Elektronik merupakan riwayat pendaftaran, misal edisi pertama adalah pendaftaran Hak Tanggungan, edisi kedua adalah cessie dan seterusnya. Setiap edisi keluar sertipikat baru dan sertipikat lama dimatikan secara elektronik. Ada juga yang dinamakan Warkah Elektronik (berupa seluruh dokumen Elektronik yang diupload oleh PPAT dan Bank/Kreditor secara otomatis tersimpan sebagai warkah di akhir proses pelayanan HT Elektronik). Akta otentik (APHT) disimpan oleh PPAT sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari warkah digital. Untuk catatan Pembebanan Hak Tanggungan yang dicetak oleh kreditor ditempel pada Sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi objek jaminan.

B. Pengaruh Penerapan Hak Tanggungan Dalam Pendaftarannya Pada Kantor Pertanahan Mengenai Pemasangan Hak Tanggungan Terhadap Hak Atas Tanah

Hak Tanggungan yang merupakan suatu keterikatan dalam hal pengkreditan yang mana termasuk dalam jaminan regulatif yaitu suatu lembaga jaminan yang sudah diatur dan telah mendapat pengakuan dalam peraturan perundang-undangan. Lembaga jaminan hak tanggungan harus tunduk pada pengaturan dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT). Menurut Pasal 1 ayat 1 UUHT, 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 (selanjutnya disebut UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Berdasarkan kaidah-kaidah dari Hak Tanggungan itu sendiri menurut salah satu Pegawai Badan Pertanahan Nasional Kota Medan yang telah saya wawancarai yaitu Bapak Asmara Hadi, SH., juga memberikan keterangan bahwa Hak Tanggungan memang sangat penting dalam dunia pengkreditan dikarenakan memberikan perlindungan hukum dalam arti sempit adalah sesuatu yang diberikan kepada subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum, baik yang bersifat preventif maupun represif, serta dalam bentuk yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain, perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu ketentraman bagi segala kepentingan manusia yang ada di dalam masyarakat sehingga tercipta keselarasan dan keseimbangan hidup masyarakat. Sedangkan perlindungan hukum dalam arti luas adalah tidak hanya diberikan kepada seluruh makhluk hidup maupun segala ciptaan Tuhan dan dimanfaatkan bersama-sama dalam rangka kehidupan yang adil dan damai.

Dengan adanya system pemasangan Hak Tanggungan Elektronik ini juga mempunyai manfaat bagi para pihak yang saling berkaitan dalam hal pengkreditan yang mana memudahkan akses dalam pemasangannya. Pihak Debitor, Kreditor, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta Badan Pertanahan juga secara tidak langsung telah saling terhubung dikarenakan jalur aksesnya sangat mudah hanya melalui website-website yang telah ditentukan. Badan Pertanahan Nasional juga menjadi lebih mudah dan lebih efisien dalam penanganan permasalahan Hak Tanggungan. Dimana Badan Pertanahan Nasional tidak perlu lagi berhubungan dengan fisik-fisik dokumen pemberkasan untuk pemenuhan pemasangan Hak Tanggungan.

C. Penyelesaian Kendala Yang Dihadapi Dalam Penerapan Hak Tanggungan Terhadap Jaminan Hak Atas Tanah pada Lembaga Perbankan

Sebagaimana diketahui pengguna layanan hak tanggungan elektronik ini selain ASN pada Kementerian ATR/BPN, adalah Kreditor (biasanya Perbankan atau Perseorangan) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang keberadaannya diatur dalam PP 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. PPAT disebut sebagai Pejabat Umum¹⁵ (orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum atau kegiatan tertentu) yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagaimana diatur dalam peraturan perundang undangan yang bersangkutan. Akta yang dimaksud yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dan akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan. Salah satu jenis akta yang menjadi kewenangan PPAT untuk membuatnya adalah APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan), akta inilah yang dijadikan dasar untuk menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT). Sertipikat Hak Tanggungan ini diterbitkan oleh kantor Pertanahan sebagai Tanda Bukti adanya Hak Tanggungan.

Hak Atas Tanah yang belum bersertipikat berdasarkan Pasal 10 ayat (3) UU HT di atas dibolehkan, jika akan dilakukan maka PPAT akan menggunakan kebiasaan yang sudah berjalan yaitu dengan cara memakai SKMHT/Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, kemudian mendaftarkan konversi/ pensertipikatannya baru kemudian dipasanglah APHT. Oleh karenanya sebaiknya Kantor Pertanahan tetap menerima Pendaftaran Hak Tanggungan secara manual/konvensional untuk bidang Hak Atas Tanah yang dijadikan jaminan tapi belum bersertipikat guna memenuhi ketentuan Pasal 10 ayat (3) UUHT. Kementerian ATR/KBPN berkenaan dengan problem atas layanan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik ini telah membuat Petunjuk Teknisnya pada 29 April 2020,20 namun fakta problem dan kendala yang muncul atas pelaksanaan layanan HT Elektronik berdasar Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020 tersebut masih tetap ada dan bahkan banyak sebagaimana terurai di atas.

SIMPULAN

Dari pembahasan di atas dapat disimpulkan bahwa:

- 1) mekanisme implementasi pemberian Hak Tanggungan Secara Elektronik bagi Kreditor dan PPAT selalu diawali dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dihadapan PPAT antara Pemberi Hak Tanggungan (biasanya Debitor) dengan Kreditor (biasanya Perbankan). APHT tersebut telah memenuhi kualifikasi sebagai Akta Autentik baik dari sisi Prosedur, Substansi dan Wewenang PPAT yang meresmikannya. APHT tersebut kemudian didaftarkan oleh PPAT pada Kantor Pertanahan setempat secara Elektronik dalam waktu selambatnya 7 hari setelah APHT diresmikan yang menjadi dasar untuk diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik oleh Kantor Pertanahan. Sertipikat Hak Tanggungan tersebut dimohon dan dicetak oleh Kreditor Penerima Hak Tanggungan dengan membayar PNPB yang telah ditentukan. Sertipikat HT dapat dicetak oleh Kreditor setelah 7 hari sejak didaftarkannya APHT oleh PPAT.
- 2) Pengaruh dari penerapan hak tanggungan terhadap hak atas tanah juga sangat berperan penting dalam pembangun ekonomi yang mana sangat mengikat, mudah, dan efisien. Pembaharuan system serta perubahan Permen ATR/BPN 2020 juga sangat menguntungkan para pihak yang berperan dalam pemasangan hak tanggungan tersebut.
- 3) penyelesaian problem dan kendala yang dihadapi oleh Pengguna Hak Tanggungan Elektronik terutama PPAT dan Kreditor mengacu pada Petunjuk Teknis yang dibuat oleh Kementerian ATR/KBPN, 29 April 2020 karena pada dasarnya problem dan kendala

tersebut sebagian besar berkaitan dengan sistem IT dan server Layanan HT Elektronik tersebut. Pengguna (PPAT dan Kreditor) harus selalu mengkonfirmasi problem IT tersebut kepada penyelenggara layanan HT Elektronik yaitu Kantor Pertanahan setempat, sehingga Pengguna Layanan Hak Tanggungan Elektronik yang dalam hal ini PPAT dan Kreditor harus terampil dan memadai dalam menggunakan segala perangkat yang dibutuhkan guna menyelesaikan pemberian Hak Tanggungan sampai keluarnya Sertipikat Hak Tanggungan Secara Elektronik

UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terimakasih diberikan kepada: Kepada semua pihak yang turut serta dalam menyelesaikan penelitian ini

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, 2010. Hukum Hak Tanggungan, Sinar Grafika, Jakarta
- Daeng, Naja H. R. 2005. Hukum Kredit dan Bank Garansi, *The Bankers Hand Books*, Bandung : Citra Aditya Bakti
- Harahap, Yahya M. 2006. Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, edisi ke-2, Jakarta: Sinar Grafika
- Ramdan Harijanto, 2010, Kewajiban-Kewajiban Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Bersertifikat, Pustaka Ilmu, Jakarta
- R Subekti, 2003, Pokok-pokok Hukum Perdata, Cet. XXXI, Intermedia, Jakarta
- Salim HS, 2012. Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada
- Sutedi, Adrian,. 2012. Hukum Hak Tanggungan, Edisi 1, Cetakan 2, Jakarta: Sinar Grafika