



INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research

Volume 4 Nomor 1 Tahun 2024 Page 6597-6612

E-ISSN 2807-4238 and P-ISSN 2807-4246

Website: <https://j-innovative.org/index.php/Innovative>

## Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik

Caesar Wulan Tri Kurniawati

Universitas Jenderal Soedirman

Email: [caesarwulan1234@gmail.com](mailto:caesarwulan1234@gmail.com)

### Abstrak

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, menyederhanakan mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang bertujuan meningkatkan pelayanan berdasarkan asas efektivitas, efisiensi, keterbukaan, ketetapan waktu, kecepatan, kemudahan, yang mana dengan terbitnya peraturan ini konsekuensi hukum yang timbul adalah perubahan tata cara pemberian Hak Tanggungan yang sebelumnya hanya dilakukan secara manual kemudian berubah menjadi sistem elektronik yang ter-integrasi dalam suatu sistem. Namun permasalahannya adalah terkait dengan kepastian hak atas tanah hasil dari pendaftaran hak tanggungan yang dibuat secara elektronik. Tulisan ini akan membahas mengenai proses pendaftaran hak tanggungan elektronik, dengan hasil sertifikat Hak Tanggungan secara elektronik mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan sertifikat Hak Tanggungan manual yang dibuat oleh PPAT asalkan memenuhi asas publisitas. Metode Penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif. Sedangkan metode pengumpulan data yang digunakan adalah metode pendekatan undang-undang.

Kata Kunci: *Pendaftaran, Hak Tanggungan, Elektronik*

## Abstract

Regulation of the Minister of Agrarian and Spatial Planning Number 9 of 2019 concerning Electronically Integrated Mortgage Services, simplifies the mechanism for registering Mortgage Rights previously regulated in Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights which aims to improve services based on the principles of effectiveness, efficiency, openness, timeliness, speed, convenience, in which with the issuance of this regulation the legal consequence that arises is a change in the procedure for granting Mortgage Rights which was previously only done manually and then turned into an electronic system that is integrated into a system. However, the problem is related to the certainty of land rights resulting from electronic registration of mortgage rights. This paper will discuss the electronic mortgage registration process, with the result that the electronic mortgage certificate has the same legal force as the manual mortgage certificate made by PPAT but have to fulfilled by the principle of publicity. The research method used is a normative legal research method. While the data collection method used is the statutory approach method.

*Keywords: Registration, Mortgage, Electronic*

## PENDAHULUAN

Hak Tanggungan merupakan jaminan yang diberikan pada hak atas tanah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, objek yang diberikan Hak Tanggungan adalah satu kesatuan beriku dengan benda yang berada di atas tanah tersebut untuk melakukan pelunasan terhadap suatu utang, dimana pemegang hak tanggungan dikategorikan sebagai kreditor preferen, yaitu kreditor yang diutamakan dari kreditor-kreditor lainnya. Segala ketentuan mengenai Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta peraturan pelengkap lainnya.

Seiring perkembangan zaman, pemerintah Indonesia ingin menerapkan suatu kebijakan yang berfungsi sebagai peningkatan pembangunan ekonomi nasional, sehingga pemerintah membutuhkan aliran dana yang cukup. Maka dari itu, dibutuhkan suatu lembaga jaminan hak yang kuat, sehingga dapat memberikan suatu kepastian hukum terhaap para pihak pelaku bisnis untuk melaksanakan kegiatan e cara efisien dan efektif (Noviaditya, 2010). Sebelumnya, perjanjian pembebanan Hak Tanggungan dibuat dalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) (Putra Suwandi, 2018). Pada Akta Pemberian Hak Tanggungan harus didaftarkan di Kantor Pertanahan agar memiliki kekuatan hukum yang tetap, yang dilaksanakan secara manual, yang mana pada Pasal 13 ayat (2) UUHT menyebutkan bahwa pihak pemohon dalam hal ini PPAT akan mengirim APHT serta warkah kepada Kantor

Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan akta (Jaya, Utama, dan Westra, 2015).

Maka dari itu, penggunaan Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan disederhanakan dalam prosesnya dengan dikeluarkannya regulasi dalam bentuk Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, yang bertujuan untuk meningkatkan pelayanan berdasarkan asas efektivitas, efisiensi, keterbukaan, ketetapan waktu, kecepatan, kemudahan, yang mana dengan terbitnya peraturan ini konsekuensi hukum yang timbul adalah perubahan tata cara pemberian Hak Tanggungan yang sebelumnya hanya dilakukan secara manual kemudian berubah menjadi sistem elektronik yang ter-integrasi dalam suatu sistem. Pelaksanaan sistem Hak Tanggungan elektronik dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan secara bertahap dengan mempertimbangkan kesiapan data pendukungnya (Pasal 4 ayat (1) dan (2) Nomor 9 Tahun 2019). Layanan yang disediakan oleh Sistem Hak Tanggungan Elektronik meliputi empat jenis layanan, yaitu diantaranya pendaftaran Hak Tanggungan, peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama kreditor dan penghapusan Hak Tanggungan (Pasal 6 Nomor 9 Tahun 2019).

#### METODE PENELITIAN

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan tipologi penelitian yang bersifat preskriptif-analitis yang menguraikan berbagai permasalahan proses pendaftaran serta kepastian hak dari pendaftaran hak tanggungan beserta solusi penyelesaiannya. Penelitian hukum ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (statute approach) dengan menelaah berbagai regulasi dan peraturan perundang-undangan yang bertalian dengan hukum pertanahan dan hak tanggungan. Adapun jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang kemudian dapat dibedakan ke dalam bahan hukum primer yang meliputi Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Hak Tanggungan serta bahan hukum sekunder yang diperoleh dari berbagai buku teks dan jurnal-jurnal ilmiah. Adapun metode analisis data yang digunakan adalah kualitatif berdasarkan kemampuan penalaran penulis dalam menganalisis isu hukum yang sedang dihadapi.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Proses Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik

Pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik tidak hanya melayani untuk pendaftaran hak tanggungan. Peralihan hak tanggungan, perubahan nama kreditor, dan penghapusan hak tanggungan (roya), juga dapat dilayani melalui sistem ini. Tujuan dari diadakannya Hak Tanggungan Elektronik tentunya akan semakin memudahkan masyarakat, menyesuaikan dengan kondisi zaman dengan perkembangan digital. Selain itu dengan pola online atau elektronik ini akan meminimalkan interaksi antara pengguna layanan dengan petugas di kantor pertanahan, yang tentunya akan menurunkan praktek koruptif yang sebelumnya banyak dikeluhkan masyarakat.

Hak Tanggungan Elektronik dituangkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019, yang dapat menggunakan sistem ini, yaitu perseorangan dan badan hukum sebagai kreditor serta Aparatur Sipil Negara dari Kementerian yang mempunyai wewenang dalam pelayanan Hak Tanggungan Elektronik, yang dalam hal ini yaitu Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Namun, sebelum masuk kepada proses penjaminan Hak Tanggungan secara Elektronik, pengguna diwajibkan untuk melakukan pendaftaran dengan tahapan berikut ini (Santi Dewi dan Ardani, 2020):

1. Pengguna layanan Sistem Hak Tanggungan Secara Elektronik, terdiri dari perseorangan/badan hukum selaku kreditor dan Aparatur Sipil Negara Kementerian yang bertugas melayani Hak Tanggungan;
2. Terhadap perseorangan/badan hukum sebagaimana dimaksud sebelumnya harus menjadi Pengguna Terdaftar pada Sistem Hak Tanggungan Secara Elektronik, dengan memenuhi persyaratan (Pasal 7 Nomor 9 Tahun 2019):
  - a. Mempunyai domisili elektronik;
  - b. Surat Keterangan Terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan (OJK);
  - c. Pernyataan pemenuhan persyaratan dan kriteria serta ketentuan sebagai Pengguna Terdaftar; dan
  - d. Syarat lainnya yang ditentukan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang dalam hal ini yakni Kantor Pertanahan melakukan verifikasi atas pendaftaran dan berhak menolak pendaftaran dimaksud.
3. Kementerian melakukan verifikasi atas pendaftaran dan berhak menolak pendaftaran dimaksud.

Kemudian, berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 2019 , mekanisme jaminan dari Hak Tanggungan melalui sistem Hak Tanggungan Elektronik harus melalui tahapan sebagai berikut:

1. Pengguna terdaftar mengajukan permohonan layanan Hak Tanggungan secara elektronik melalui Sistem Hak Tanggungan Elektronik yang telah disediakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional serta melengkapi persyaratan permohonan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan;
2. Pemohon harus membuat surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan. Persyaratan permohonan berikut dengan surat pernyataan tersebut dibuat dalam bentuk Dokumen Elektronik.
3. Khusus mengenai persyaratan berupa Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus atas nama Debitur;
4. Permohonan layanan yang telah diterima oleh Sistem Hak Tanggungan Elektronik akan diberikan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem. Bukti pendaftaran permohonan dimaksud paling sedikit memuat antara lain nomor berkas pendaftaran permohonan; tanggal pendaftaran permohonan; nama pemohon; dan kode pembayaran biaya layanan;
5. Permohonan diproses setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik. Berdasarkan Pasal 12 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019, layanan Hak Tanggungan dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
6. Setelah mendapatkan bukti pendaftaran permohonan, pemohon melakukan pembayaran biaya melalui bank persepsi paling lambat 3 (tiga) hari setelah tanggal pendaftaran permohonan.
7. Permohonan diproses setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik. Dalam hal pembayaran biaya pendaftaran oleh pemohon tidak terkonfirmasi oleh sistem, pemohon dapat melakukan konfirmasi secara langsung ke Kantor Pertanahan atau Layanan Pengaduan. Dalam hal jangka waktu berakhir dan Pemohon tidak melakukan pembayaran maka permohonan dinyatakan batal.
8. Penerbitan hasil layanan Hak Tanggungan dilakukan pada hari ke-7 (tujuh) setelah pengajuan permohonan terkonfirmasi.

9. Sistem Hak Tanggungan Elektronik akan menerbitkan hasil layanan hak tanggungan berupa Sertifikat Hak Tanggungan; dan catatan hak tanggungan pada buku tanah dan Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
10. Pencatatan Hak Tanggungan pada Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun dapat dilakukan oleh kreditor dengan cara mencetak catatan yang diterbitkan oleh Sistem Hak Tanggungan Elektronik dan melekatkan hasil cetakan catatan tersebut pada Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun.  
Setelah alur mekanisme tersebut telah dilakukan, maka selanjutnya dokumen elektronik yaitu Sertifikat Hak Tanggungan yang dikeluarkan Sistem Hak Tanggungan Elektronik akan dibubuhkan tanda tangan secara elektronik. Tanda tangan elektronik digunakan sebagai bukti verifikasi atau autentikasi terkait dengan informasi elektronik yang dilekatkan serta diasosiasikan serta dikaitkan dengan informasi elektronik sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan elektronik. Tanda tangan elektronik berguna sebagai tanda persetujuan sekaligus bentuk pengesahan dalam pembuatan dokumen pertanahan (Wiguna, 2020).

Sebelumnya, melalui Pasal 13 dan Pasal 14 UUHT, proses mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan, adalah sebagai berikut:

1. Melakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan setempat
2. Pada saat 7 hari setelah penandatanganan pemberian Hak Tanggungan, PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) serta warkah ke Kantor Pertanahan beserta berkas-berkas sebagai berikut:
  - 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 Sertifikat Hak Tanggungan; dan
  - g. Bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan.
3. Kantor Pertanahan membuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan secara

menyalin catatan tersebut pada sertifikat 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 Sertifikat 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.

Berdasarkan kedua mekanisme tersebut diatas, mekanisme pendaftaran Sistem Hak Tanggungan Elektronik tetap harus dicatatkan di buku tana, sedangkan perbedaan antara UUHT dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 2019 yaitu kreditur dapat mencatatkan Hak Tanggungan melalui Sertifikat Hak Tanah sendiri dengan mencetak catatan yang dikeluarkan oleh Sistem Hak Tanggungan Elektronik , kemudian melekatkan pada Sertifikat Hak atas Tanah tersebut, sehingga hal ini menjadi suatu permasalahan terkait lahirnya Hak Tanggungan, karena kedua hal diatas mungkin terjadi pada waktu yang sama.

Apabila draft sertifikat hak tanggungan dan catatan telah sesuai dan dalam buku tanah objek hak tanggungan tersebut tidak terdapat catatan blokir/sita atau menjadi objek perkara di pengadilan sampai hari ke 7, maka pada hari ke 7 atau hari kerja berikutnya jika hari ke 7 jatuh pada hari libur, sertifikat hak tanggungan dan catatan yang akan dilekatkan pada sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun diterbitkan dalam bentuk dokumen elektronik yang memuat tanda tangan elektronik oleh sistem HT-el. Sertifikat hak tanggungan dikirim melalui email supervisor dan dapat dicetak. Jika dalam jangka waktu proses pelayanan terdapat permohonan sita dan/atau blokir yang belum dicatatkan dalam buku tanah maka proses pelayanan hak tanggungan melalui sistem HT el ditunda. Jika penundaan terjadi lebih dari hari ke 7 sejak permohonan pendaftaran hak tanggungan diterima oleh sistem HT el maka proses pelayanan melalui sistem HT el dinyatakan batal.

Jika Sertifikat telah terbit maka wajib memeriksa sertifikat hak tanggungan dengan hasil layanan pendaftaran hak tanggungan. Data yang harus diperiksa meliputi:

- a) kode sertifikat
- b) nomor DI 208
- c) Edisi
- d) Nomor hak tanggungan

- e) Peringkat
- f) Nilai hak tanggungan
- g) Pemegang hak tanggungan
- h) Jenis dan nomor hak beserta benda lain
- i) Tanda tangan elektronik pada sertifikat hak tanggungan yang telah terbit

Bentuk sertifikat hak tanggungan elektronik berupa lembar print-out yang terdapat tanda tangan elektronik dan barcode untuk membuktikan keasliannya, yang dapat dicetak sendiri oleh kreditur. Waktu penerbitannya juga sudah dipastikan, yakni pada hari ketujuh setelah pendaftaran terkonfirmasi. Konfirmasi atas penerbitan sertifikat HT ini disampaikan melalui akun supervisor. Jika terdapat kesalahan data yang tertera dalam sertifikat hak tanggungan, lembaga keuangan diberi waktu 30 hari sejak tanggal penerbitan untuk mendaftarkan layanan perbaikan data hak tanggungan yang telah terbit.

Kemudian, Akta Pemberian Hak Tanggungan harus dilaporkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam APHT agar memiliki kekuatan hukum perlu dilakukan suatu pendaftaran pada kantor pertanahan (Wiguna, 2020). Pelaporan APHT dan dokumen kelengkapan dilakukan oleh PPAT melalui aplikasi mitra kerja PPAT dapat diakses melalui mitra kerja yang terintegrasi dengan sistem hak tanggungan elektronik, hal ini berdasarkan pada Pasal 10 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 yang berisi: *"PPAT menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan sistem HT-el"*

Proses pelaporan APHT yang dilakukan oleh PPAT adalah sebagai berikut:

1. Memilih menu akta dan sub menu APHT pada aplikasi mitra kerja PPAT
2. Melengkapi data dengan memasukkan nomor dan tanggal akta, nilai hak tanggungan dan isi benda lainnya. Selain itu PPAT juga melengkapi data data lain diantaranya:
3. Mengisi data pihak pertama (debitur), yaitu dengan mengisi Nomor Induk Kependudukan dan mengunggah dokumen berupa KTP dan Kartu Keluarga
4. Mengisi data pihak kedua (kreditur) yaitu dengan mengisi tipe dan kode lembaga keuangan, nama lembaga keuangan, email, dan NPWP lembaga keuangan
5. Mengisi data saksi yang ditentukan minimal 2 orang, dengan memasukkan Nomor Induk Kependudukan dan mengunggah dokumen berupa KTP
6. Menginput data sertifikat, yaitu dengan memilih provinsi, kabupaten, kecamatan, kelurahan/desa, tipe hak dan nomor hak. Jika data benar dan terdaftar maka selanjutnya mengunggah dokumen berupa sertifikat hak atas tanah dengan cara di scan

7. Menggunggah dokumen berupa SKMHT, perjanjian kredit , dan Pajak Bumi dan Bangunan. Dokumen SKMHT bersifat tidak wajib sedangkan perjanjian kredit dan Pajak Bumi dan Bangunan bersifat wajib.
8. Jika semua data dan dokumen sudah diperiksa dan benar maka pilih simpan.
9. Jika terjadi ketidak sesuaian antara data yang diunggah dengan dokumen yang sebenarnya maka PPAT harus bertanggung jawab jika terjadi masalah dikemudian hari. Kemudian PPAT mengunduh surat pengantar akta untuk diberikan kepada lembaga keuangan.

#### Kepastian Hak Atas Tanah Hasil Dari Pendaftaran Hak Tanggungan

Menurut Iga Gangga Santi Dewi (2012) Hak Tanggungan memiliki karakteristik sebagai berikut:

- a. Kreditur pemegang Hak Tanggungan dikategorikan sebagai kreditur preferen, yaitu mempunyai hak untuk didahulukan dalam hal pembayaran utang yang dilakukan oleh debitur;
- b. Hak Tanggungan selalu mengikuti objeknya;
- c. Hak Tanggungan dipenuhi melalui asas publisitas dan spesialisitas;
- d. Terdapat kepastian hak dalam melakukan eksekusi.

Menurut pasal-pasal dalam UUHT, hak tanggungan mempunyai asas-asas sebagai berikut, sebagaimana yang dikemukakan oleh Sutan Remy (Iga Gangga Santi Dewi, 2012):

- a. Kreditur pemegang Hak Tanggungan mempunyai kedudukan yang diutamakan daripada kreditur lainnya;
- b. Sifat Hak Tanggungan yang tidak dapat dibagi-bagi;
- c. Hanya tanah yang telah ada yang dapat dibebani oleh Hak Tanggungan;
- d. Hak Tanggungan membebaskan berikutan dengan benda yang berada di atas tanah yang baru akan ada pada kemudian hari;
- e. Sifat dari Hak Tanggungan adalah tambahan atau aksesoir
- f. Hak Tanggungan dapat menjadi penjamin utang yang baru akan ada;
- g. Hak Tanggungan dapat menjadi jaminan untuk lebih dari satu utang;
- h. Hak Tanggungan mengikuti objek yang dibebani oleh Hak Tanggungan walaupun berpindah tangan;
- i. Tidak dapat disita oleh pengadilan atas Hak Tanggungan;
- j. Menganut asas spesialisitas, artinya hanya tanah tertentu yang dapat dibebani oleh Hak Tanggungan;
- k. Harus memenuhi asas publisitas, artinya Hak Tanggungan wajib didaftarkan;

- l. Hak Tanggungan dapat diberikan dengan suatu janji tertentu;
- m. Objek dari Hak Tanggungan tidak dapat dibuat perjanjian untuk dimiliki sendiri oleh pemegangnya jika kemudian hari debitur wanprestasi/ cidera janji;
- n. Objek Hak Tanggungan dapat dieksekusi dengan pasti dan mudah dalam pelaksanaannya.

Sistem elektronik merupakan rangkaian dari prosedur yang dilaksanakan secara elektronik yang bertujuan untuk persiapan, pengumpulan, pengolahan, analisis, dan lain-lain untuk menghasilkan suatu Informasi Elektronik. Penyelenggaraan sistem ini dapat dilakukan baik Negara, *rechtspersoon* (orang), maupun badan-badan usaha (Begiyama Fahmi Zaki, 2016). Informasi secara elektronik, khususnya Hak Tanggungan Elektronik wajib dilaksanakan secara efektif guna mewujudkan efisiensi yang merupakan tujuan diselenggarakan Hak Tanggungan elektronik, berikut 3 unsur dalam pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik (Guntoro, Kontesa, dan Sauni, 2020), sebagai berikut :

- a. Unsur Sumber Daya Manusia : Bank, Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan Kantor Pertanahan, berfungsi sebagai subjek penentu terlaksananya Hak Tanggungan Elektronik secara mudah dan sesuai prosedur yang ditetapkan oleh Pemerintah, selain itu ketiga unsur tersebut sebagai perantara yang membantu tugas Pemerintah.
- b. Unsur penunjang : Kantor Pertanahan Daerah dengan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Tingkat Provinsi sebagai penunjang penyediaan peralatan canggih guna menyimpan dan mengirim data yang saling terintegrasi, sebagai bentuk pelayanan yang berbasis teknologi dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).
- c. Peraturan ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik merupakan proses layanan guna mewujudkan pelayanan terhadap data dalam pendaftaran tanah yang dilakukan melalui media elektronik yang terintegrasi (Nurul Nadira, 2019).

Maka dari itu, dapat disimpulkan bahwa konsep dari Hak Tanggungan adalah melekat pada publisitas. Asas publisitas merupakan asas yang berlaku untuk benda yang memiliki sifat tidak bergerak untuk diberikan hak kebendaan kepadanya, yaitu wajib diumumkan mengenai status kepemilikan kepada masyarakat terkait dengan penguasaan nyata benda yang dibebani oleh Hak Tanggungan yaitu terjadi ketika objek seperti tanah dibuat melalui pendaftaran yang dituangkan dalam buku tanah. Asas publisitas penting dalam hal perjanjian jaminan antara kreditor dan debitur dalam kebendaan, karena perjanjian tersebut tidak hanya mengikat antara debitur dan kreditor melainkan juga mengikat pihak ketiga, maka dari itu kepastian dalam Hak Tanggungan sangat krusial agar perjanjian jaminan

mengingat kepada pihak ketiga dan bukanlah merupakan suatu perjanjian yang sifatnya sepihak saja (Isnaeni Moch, 2016).

Asas publisitas merupakan Hak Tanggungan yang akan membuat pihak ketiga menjadi terikat sebagai wujud adanya suatu kepastian hukum untuk pihak yang berkepentingan, yang mana objek Hak Tanggungan tersebut telah dilakukan pendaftaran ke kantor pertanahan sehingga sifatnya terbuka dan diketahui oleh public (Imron Rosyadi, 2017). Hak Tanggungan dapat diberikan apabila *jura in re alinea* yang artinya adalah harus memenuhi asas publisitas dan asas pencatatan, sehingga dapat melahirkan hak kebendaan dari objek Hak Tanggungan yang akan dijamin. Hak kebendaan akan lahir tergantung dari asas publisitas yang didaftarkan pada Kantor Pertanahan untuk melahirkan hak kebendaan atas objek Hak Tanggungan (Juliana Evawati, 2014).

Maka dari itu, telah tertuang dalam Pasal 13 ayat (1) UUHT menyatakan bahwa "*Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan*". Kemudian, dijelaskan lebih lanjut asas dari Hak Tanggungan merupakan asas publisitas, sehingga pendaftaran Hak Tanggungan merupakan mutlak harus dilakukan sebagai persyaratan dalam lahirnya Hak Tanggungan dan untuk mengikat objek Hak Tanggungan sebagai kebendaan kepada pihak ketiga yang melahirkan suatu hubungan hukum (Abdul R Saliman, 2005).

Pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik memberikan implikasi bahwa kreditur dimungkinkan untuk melakukan pencetakan sendiri yang dapat dikeluarkan melalui Sistem Hak Tanggungan Elektronik kemudian dapat dilekatkan pada Sertifikat Hak Atas Tanah. Namun hal itu tidak membuat Hak Tanggungan Otomatis lahir, namun harus dilakukan pencatatan terlebih dahulu dalam buku tanah yang dilakukan pada Kepala Kantor Pertanahan sebagai syarat dipenuhi asas publisitas, sehingga sifat Hak Tanggungan menjadi terbuka untuk umum, sehingga pihak di luar perjanjian Hak Tanggungan dapat mengetahui hak kebendaan yang ada pada tanah tersebut merupakan Hak Tanggungan.

Namun dalam implementasinya, Hak Tanggungan secara elektronik memuat beberapa kendala, seperti pada Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 9 Tahun 2019, menyebutkan mengenai kreditor yaitu pihak yang mempunyai piutang dalam adanya perjanjian utang-piutang, yang dapat berbentuk *natuurlijk person* maupun *rechtspersoon*, yang mana orang sebagai subjek hukum harus memenuhi ketentuan pada Pasal 1330 KUHPerdata. Kemudian untuk *rechtspersoon* kecakapannya tidak hanya tergantung kepada entitasnya melainkan kewenangan dari badan hukum itu sendiri tergantung jenis dari badan usahanya (Moch I, 2016).

Kemudian, salah satu persyaratan dari Hak Tanggungan Elektronik yaitu Surat Keterangan Terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan (Guntoro, Kontesa, dan Sauni, 2020), syarat ini memberatkan dalam hal karena hal-hal sebagai berikut:

- a. Pasal 9 UUHT menyebut bahwa yang dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan yaitu orang dan badan hukum sebagai pihak dengan kedudukan sebagai berpiutang, sehingga seyogyanya yang dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan adalah subjek hukum yang mempunyai kapasitas untuk memberikan piutang atau subjek hukum yang dapat melakukan perbuatan hukum secara perdata dalam bentuk perjanjian utang-piutang, yaitu orang, badan hukum bagi lokal maupun asing.
- b. OJK adalah lembaga yang sifatnya independen sehingga bebas dari intervensi dari pihak manapun sehingga mempunyai wewenang, fungsi, serta tugas dalam Sektor Keuangan, kemudian OJK juga berwenang untuk mengeluarkan produk hukum berupa Peraturan PJK yang mengatur aktivitas Pelaku Usaha yang sifatnya adalah badan hukum yang terdaftar dan diawasi langsung oleh OJK seperti Bank, Perusahaan Jaminan, Perusahaan Pembiayaan, dan lain-lain untuk melaksanakan kegiatan usahanya baik dengan cara yang konvensional maupun syariah. Artinya adalah peraturan yang dikeluarkan OJK tidak semata-mata untuk perseorangan dan badan hukum yang bukan terdaftar sebagai Pelaku Usaha di OJK. Sehingga syarat Surat Keterangan Terdaftar adalah salah satu syarat yang menjadi penghambat dalam implementasi dari Sistem Hak Tanggungan secara Elektronik ini, karena banyak subjek hukum yang ingin menggunakan lembaga jaminan berupa Hak Tanggungan namun tidak terdaftar di OJK, sehingga mereka tidak dapat menggunakan layanan Hak Tanggungan Elektronik ini.

Keuntungan menggunakan adanya system HT online tujuannya mempermudah proses pendaftarannya. Tetapi pasal 19 ayat dua bila pada proses pendaftarannya terdapat kesalahan berupa kelalaian yg ditimbulkan sang pihak yg mendaftarkan maka akan sebagai asal perkara baru, yg mana bukannya memotong jalur birokrasi aturan tetapi jadi mempersulit pihak peminat itu sendiri dikarenakan wajib melapor terlebih dahulu bahwa masih ada data yg galat & terlanjur masuk ke-sistem ketika terjadinya registrasi & tentu buat menggantinya memakan saat yg relatif menyita saat lantaran system bersifat absolut & bisa diubah bilamana pada prosesnya terjadi keterlambatan pihak peminat melakukan kesalahan menggunakan menghubungi IT yg bersangkutan (Nurul Nadira, 2019).

Belum lagi menggunakan adanya maintenance system atau pemeliharaan data website yg dilakukan terencana dari pihak IT Kementerian terkait, maka hal ini akan membebani segala aspek pihak, baik pada pihak yang ingin melakukan pendaftaran, penerima data dari

kementerian, pejabat yang bersangkutan dan berwenang dalam bertindak atas hal tersebut. Apabila tidak cepat diatasi akan berimplikasi kepada dampak tidak baik bagi keberlangsungan aliran system pihak membutuhkan. Berkas akan menjadi menumpuk dan terjadi stagnasi pada sistem registrasi serta merugikan para pihak yang berkepentingan. Begitupula apabila terjadi system dalam website down & nir berfungsi menggunakan baik maka akan berakhir misalnya diatas menjadi permanen terdapat cara lain-lain yang dilakukan secara manual.

Masalah lanjutan bila data-data pada kementerian yang meliputi tentang pihak pemohon selaku pemasang hak tanggungan pada hack sang oknum-oknum yg kurang bertanggung-jawab, maka akan terjadi kebocoran data & berakhir dalam penyebar luasan data para pihak yg mempunyai hutang. Berakhir menggunakan delik pencemaran nama baik kepada debitur.

Kemudian hal yang paling rentan terjadi apabila Hak Tanggungan diselenggarakan secara elektronik yaitu para hacker tadi menggunakan sengaja memasukan virus kedalam system atau website hak tanggungan online tadi yg mengakibatkan e-dokumen tadi sebagai hilang & rugi sang banyak sekali pihak. Pada Pasal 9 ayat (2) menyatakan; Hal lain tentang persyaratan pemohon buat menciptakan surat pernyataan tentang pertanggungjawaban keabsahan & kebenaran data Dokumen Elektronik yg diajukan, bila disini subjek aturan yg melakukan registrasi ternyata terbukti berbohong atau tidak memiliki itikad yang baik atau melanggar asas kebebasan berkontrak menggunakan melakukan pemalsuan data elektronika & akhirnya surat pernyataan tadi sebagai batal maka sejatinya akan ada konkurensi antar pihak pemohon yg melibatkan pihak instansi pemerintahan (Nurul Nadira, 2019).

Yang terakhir & relatif data tentang Pasal 15 ayat 1 & tiga terkait pengecheckan konsep sertifikat dan dokumen sang ketua Kantor Pertanahan atau Pejabat yg ditunjuk wajib mempelajari konsep sertifikat HT-el & dokumen kelengkapan permohonan. Sedangkan dalam ayat tiga mengungkapkan bila pada hal Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yg ditunjuk nir melakukan pemeriksaan menjadi dimaksud dalam ayat (1), Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yg ditunjuk dipercaya menaruh persetujuan. Namun dalam regulasi HT online masih masih ada perseteruan antar kebiasaan yg berlaku yg mana disebutkan bahwa ketua tempat kerja harus mempelajari sertifikat HT-el tetapi kebalikannya dalam ayat tiga bila ketua tempat kerja nir melakukan inspeksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ketua tempat kerja pertanahan atau pejabat yg ditunjuk dipercaya menaruh persetujuan, bagaimana mampu hak tanggungan sudah disetujui tetapi nir

diperiksa sedangkan dalam ayat 1 pejabat wajib mempelajari konsep sertifikat HT-el & berserta dokumennya (Zaki BF, 2016).

Demikian bahwasannya tentang Hak Tanggungan Online yg sudah terbit untuk kemudian menerima ratifikasi sang pemerintah terkait. sangat disayangkan masih banyak problem didalamnya yg sangat patut buat dipenuhi, dimulai berdasarkan alas hak & indera bukti E-document berbentuk E-sign & E-fingerprint hingga menggunakan hacker yg bisa menghilangkan juga menyebarkan data sidebitor menggunakan sangat leluasa. Dalam hal system Hak Tanggungan yg berbasis online ini yg bertujuan membuka jalan bagi para pihak terkait pendaftarannya buat memotong jalur birokrasi merupakan hal yg lumrah, tetapi terkait tentang persoalannya, Serta pengaturan ketentuan HT Online jangan bertentangan menggunakan ketentuan yang diatur pada UUHT yang memiliki ketentuan lebih tinggi. Rasanya perlu adanya koordinasi terkait antara para pihak yg berkepentingan buat membahas lebih lanjut tentang problem prosedural HT Online perlu disikapi menggunakan bijak, supaya problem cepat teratasi dan iklim investasi dunia bisnis pada Indonesia berjalan menggunakan baik serta lancar (Zaki BF, 2016).

Maka dari itu, kepastian hak atas tanah hasil dari pendaftaran hak tanggungan yang dilakukan secara elektronik dapat terwujud apabila memenuhi asas publisitas yaitu keterbukaan informasi yang dibuat dan dicatatkan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan yang diberikan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah serta membubuhkan tanda tangan sebagai sebuah bentuk legitimasi (Imanda, 2020), sehingga Hak Tanggungan sebagai objek kebendaan akan mengikat secara hukum antara debitor, kreditor maupun pihak ketiga sehingga terjadi suatu kepastian hukum.

## SIMPULAN

Kementerian Agraria dan Tata Ruang yang menjadi perpanjangan tangan pemerintah dalam penanganan Hak Tanggungan secara elektronik harus senantiasa melakukan pemeliharaan terhadap data dalam pendaftaran tanah yang dilakukan melalui media elektronik yang terintegrasi untuk mencegah hal yang tidak diinginkan seperti hacker ataupun data hilang, sehingga walau Hak Tanggungan dalam bentuk sistem elektronik tetap memiliki kepastian hak bagi para pihak.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul R Saliman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*. Bandung, Kencana 2005.
- Begiyama Fahmi Zaki, "Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online" (2016) 10 *Fiat Justisia*. [379].
- Guntoro, J., Kontesa, E., & Sauni, H.. "Tinjauan Yuridis Pendaftaran Hak Tanggungan Dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik". *Bengkoelen Justice: Jurnal Ilmu Hukum*, 10(2), (2020): 212–225. [https://doi.org/10.33369/j\\_bengkoelenjust.v10i2.13806](https://doi.org/10.33369/j_bengkoelenjust.v10i2.13806).
- I Wayan Jody Bagus Wiguna, "Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik" *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol 5, April (2020): 21-22.
- Iga Gangga Santi Dewi, *Penjaminan Tanah Dengan Hak Tanggungan di Indonesia*, Semarang: Undip Law Press, 2012.
- Imanda, N. "Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik." *Notaire*, 3(1), (2020): 151. <https://doi.org/10.20473/ntr.v3i1.17536>
- Imron Rosyadi, *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah*. Yogyakarta, Kencana 2017.
- Isnaeni Moch, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*. Jakarta: PT Revka Petra Media, 2016.
- Jaya, I. G. P., Utama, I. M. A., & Westra, I. K. "Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Hal Musnahnya Obyek Hak Tanggungan Karena Bencana Alam." *Acta Comitas*, Jurnal Hukum Kenotariatan, (2015): 277-285).
- Juliana Evawati, *Asas Publisitas Pada Hak Jaminan Atas Resi Gudang*. Bandung: Yuridika 2014.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Moch I, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*. Jakarta: PT Revka Petra Media, 2016.
- Noviaditya, M. *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan*, Doctoral dissertation. Solo: Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2010.
- Nurul Nadira, "Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Yang Akan Mulai Dilaksanakan Di Badan Pertanahan", *17 Fairness and Justice: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*. (2019): 163-164.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019.
- Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

- Putra Suwandi, "Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Dua dalam Eksekusi Hak Tanggungan, *Media Luris* (2018) DOI: 10.20473/mi.v1i3.10183
- Santi Dewi, I. G., & Ardani, M. "Kebijakan Penjaminan Tanah Melalui Hak Tanggungan Di Indonesia (Studi Penjaminan Hak Tanggungan Elektronik Di Kabupaten Badung Provinsi Bali)." *Law, Development and Justice Review*, Vol 3(1) no.57–69 (2020). <https://doi.org/10.14710/ldjr.v3i1.7835>.
- Wiguna, I. W. J. B. "Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik." *Acta Comitas*, 5(1), (2020) :79. <https://doi.org/10.24843/ac.2020.v05.i01.p07>.
- Zaki BF, "Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online". *Fiat Justisia*. (2016).