

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Seiring perkembangan ekonomi dan industri dalam masyarakat tentu menyebabkan naiknya kebutuhan bagi masyarakat yang akan menjadi meningkat pesat sehingga masyarakat membutuhkan dana berupa uang. Masyarakat tidak seluruhnya memiliki dana berlebih, karena pada dasarnya terdapat beberapa kelompok masyarakat yang belum memiliki ekonomi yang baik.¹ Terhambatnya pemenuhan kebutuhan masyarakat salah satunya karena apa yang mereka keluarkan terlalu berlebih dan melebihi pendapatan yang mereka dapatkan. Sehingga kebutuhan yang seharusnya mereka penuhi menjadi terhalang oleh dana. Atas dasar kebutuhan yang tinggi dan ekonomi yang belum bisa memenuhi kebutuhan tersebutlah maka masyarakat banyak melakukan peminjaman atas uang kepada pihak bank.²

Bank adalah perantara antara pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana (*surplus of fund*) dengan pihak-pihak yang kekurangan dan memerlukan dana (*lack of fund*).³ Selain menghimpun dana bank juga melakukan kegiatan pembiayaan berupa pinjaman kredit yang dapat dinikmati masyarakat yang memerlukan dana.

¹ I Wayan Jody Bagus Wiguna, 2020, "Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik", dalam *Jurnal Acta Comunitas* Vol. 05 No. 01 April 2020, halaman 80.

² Ibid.

³ Agus Riyanto, 2017 "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Subrogasi Dengan Jaminan Hak Atas Tanah Di Kota Batam", Dalam *Jurnal Cahaya Keadilan*, Vol 5. No. 1, h. 2.

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.⁴

Masyarakat yang melakukan pinjaman kepada bank selanjutnya disebut Debitur dan bank yang membiayai pinjaman tersebut kemudian disebut Kreditur. Antara debitur dan kreditur terlebih dahulu melakukan perjanjian kredit untuk mendapatkan dana yang diminta. Perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok, dimana terjadi pemufakatan antara debitur dan kreditur berupa hubungan hukum.⁵

Perjanjian kredit ini memiliki jangka waktu tertentu, dalam batas waktu terakhir tentu saja debitur selaku peminjam uang harus mengembalikan pinjaman uang tersebut kepada kreditur berikut dengan bunganya. Debitur harus mengembalikan pinjaman uang tersebut tepat waktu sesuai dengan yang telah disepakati dalam perjanjian kredit. Namun, disepanjang perjalanan proses pengembalian dana dari debitur, tidak sedikit muncul rasa khawatir dari kreditur akan terjadinya wanprestasi dari debitur yang tidak mampu mengembalikan uang pinjaman kredit tersebut. Maka sebelum memberikan pinjaman kredit kepada debitur ada baiknya kreditur menerapkan *The Five C's of Credit Analysis*. Salah satu dari Prinsip 5C tersebut adalah *Collateral/Agunan/Jaminan*. Jaminan ini sendiri berfungsi agar kreditur dapat segera mendapatkan pelunasan utangnya apabila debitur

⁴ Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

⁵ I Wayan Jody Bagus Wiguna, *Loc. Cit.*

wanprestasi dengan melalui pelelangan atas jaminan tersebut.⁶ Perjanjian jaminan ini membuat perjanjian sendiri yang terpisah dari perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit. Pemberian jaminan dilakukan dalam bentuk hak tanggungan.

Selain *The Five C's of Credit Analysis* tersebut pemberian kredit oleh bank juga harus memperhatikan beberapa prinsip lain salah satunya Prinsip Kepercayaan (*trust*) dan Prinsip Kehati-hatian (*prudential*). Prinsip Kepercayaan jika diterapkan dalam kegiatan perbankan terutama kredit akan dapat membantu bank untuk terhindar dari kemungkinan timbulnya risiko kehilangan kepercayaan dan loyalitas dari nasabah. Kepercayaan merupakan sebuah keyakinan pemberi kredit bahwa kredit yang akan diterima kembali sesuai jangka waktu yang diperjanjikan.⁷ Dilihat dari definisi kredit itu sendiri juga mengatakan bahwa hubungan antara bank dengan debitur bukan sekedar hubungan kontraktual melainkan adalah terjalin hubungan kepercayaan pada kedua belah pihak.⁸ Sedangkan Prinsip Kehati-hatian tersebut mengharuskan pihak bank untuk selalu waspada dan hati-hati dalam menjalankan usahanya. Prinsip kehati-hatian ini wajib diterapkan oleh bank sebelum permohonan kredit dikabulkan. Hal ini dimaksudkan agar bank terhindar dari kendala-kendala serta dampak negatif apabila sampai muncul kredit bermasalah atau kredit macet terkait

⁶ Jaya, I. G. P., Utama, I. M. A., & Westra, I. K, 2015, "Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Hal Musnahnya Obyek Hak Tanggungan Karena Bencana Alam", *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 277-285. p. 278.

⁷ Elizabeth Stevani Wijaya, A.A Ketut Sukranatha, 2018, "Pencegahan Kredit Macet Dengan Penerapan Prinsip Kehati-hatian Dalam Penyaluran Kredit Perbankan", *Journal Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar*, h.5.

⁸ Djoni S. Gozali dan Rachmadi Usman, 2012, "*Hukum Perbankan*", Sinar Grafika: Jakarta, h.30.

dengan pemberian kredit tersebut. Hal ini berdasarkan pasal 8 dan 11 UU Perbankan yang membahas mengenai prinsip dalam pembiayaan kredit.

Dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 1 angka 1 menyebutkan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang 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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Hak tanggungan memiliki ciri-ciri utama, yaitu *Droit de preference* (Pasal 1 butir 1 UUHT), yaitu memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegang hak tanggungan. *Droit de suite* (Pasal 7 UUHT), yaitu hak tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada. Memenuhi Asas Spesialitas (Pasal 11 ayat (1) UUHT) yang mengatur bahwa identitas para pihak, objek hak tanggungan dan besarnya nilai tanggungan harus termuat dengan jelas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut dengan APHT). Serta Asas Publisitas (Pasal 13 UUHT) bahwa pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan sehingga mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada seluruh pihak yang berkepentingan. Dan yang terakhir, Pelaksanaan eksekusi yang mudah dan pasti (Pasal 26

UUHT). Keempat ciri utama hak tanggungan tersebut baru berlaku dan mengikat seluruh pihak yang berkepentingan apabila hak tanggungan telah lahir dengan sempurna yang dibuktikan dengan terbitnya sertipikat hak tanggungan.⁹

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.¹⁰

Lahirnya hak tanggungan dilaksanakan dengan pemberian hak tanggungan dan kemudian dilakukan pendaftaran hak tanggungan. Pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan dengan dibuatkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (yang memuat substansi yang bersifat wajib dan janji-janji yang bersifat fakultatif) yang didahului dengan perjanjian pokok, yakni perjanjian piutang yang berarti perjanjian jaminan sebagai perjanjian yang mengikuti perjanjian pokok (bersifat aksesoir). Kemudian dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan yang menandakan saat lahirnya Hak Tanggungan. Arti pentingnya pendaftaran Hak Tanggungan tampak sehubungan dengan mulainya kedudukan "*preferen*"

⁹ Penjelasan Umum Nomor 3 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

¹⁰ Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.

bagi kreditur, penentuan peringkat Hak Tanggungan, dan berlakunya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.¹¹

Pendaftaran Hak Tanggungan diatur di dalam Pasal 13 dan Pasal 14 Undang-Undang no 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang dilaksanakan secara manual dan konvensional. Namun, seiring perkembangan teknologi yang semakin berkembang dan maju pendaftaran hak tanggungan pun berubah dimana pendaftaran tersebut dilakukan melalui elektronik. Tujuan diubahnya sistem pelayanan pendaftaran hak tanggungan yang dilakukan secara elektronik ini adalah untuk menerapkan pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik guna meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan untuk pelayanan publik.¹²

Di era *digital* yang semakin maju ini, dengan teknologi yang semakin berkembang sehingga banyak hal-hal baru yang dapat dihasilkan seiring berkembangnya teknologi. Segala kemudahan dapat tercipta dalam era digital ini, salah satunya adanya Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik yang di luncurkan oleh Kementerian ATR/BPN. Upaya Kementerian ATR/BPN dalam menawarkan kemudahan layanan pertanahan berbasis sistem elektronik adalah guna untuk tetap dapat bersaing di era digital dan mempermudah pelayanan kepada masyarakat.

¹¹ H.M Arba. 2016. "*Hukum Agraria Indonesia*". Jakarta: Sinar Grafika, halaman 211-212.

¹² Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, bagian menimbang huruf a.

Hak Tanggungan Elektronik atau HT-el yang untuk pertama kali diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dan mulai berlaku sejak tanggal diundangkan yaitu tanggal 21 Juni 2019. Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang selanjutnya disebut Sistem HT-*el* adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Kemudian, pada tanggal 8 April 2020 dikeluarkan peraturan baru yang mengatur tentang HT-el untuk melengkapi dan menggantikan ketentuan peraturan yang sebelumnya yaitu Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Adanya pelayanan HT-*el* ini juga berpengaruh terhadap berubahnya tanda bukti hak tanggungan yang menjadi Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik. Sertipikat hak tanggungan yang dulunya dicetak dalam bentuk blanko, sekarang hanya menjadi satu lembar saja dengan teraan tanda tangan elektronik sebagai bukti sahnya Hak Tanggungan tersebut. Didalam pasal 1 angka 16 Peraturan Menteri Hak Tanggungan Elektronik menyebutkan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik yang selanjutnya disebut Sertipikat HT-el adalah tanda bukti hak tanggungan berbentuk Dokumen Elektronik yang berisi informasi hak tanggungan.

Berdasarkan Pasal 5 ayat 1 Peraturan Menteri Hak Tanggungan Elektronik menyebutkan bahwa Pelayanan HT-el diselenggarakan oleh Kementerian selaku penyelenggara, Kantor Pertanahan selaku pelaksana, dan Kreditor, PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian selaku pengguna. Kemudian Pasal 6 ayat 1 menyebutkan jenis Pelayanan dalam Sistem HT-el yaitu meliputi pendaftaran Hak Tanggungan, peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama Kreditor, penghapusan Hak Tanggungan, dan perbaikan data.

Namun, ada sebagian masyarakat Indonesia yang belum mengetahui bagaimana alur atau proses pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik atau HT-el berdasarkan Permen No 5 tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Serta akibat hukum dari adanya pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik. Sehingga penulisan skripsi ini berjudul **“Kredit dan Jaminan: Tinjauan Yuridis Pendaftaran dan Sertipikat Hak Tanggungan secara Elektronik”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan pada latar belakang, maka masalah yang akan diteliti berdasarkan rumusan sebagai berikut:

1. Bagaimana proses pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik?
2. Bagaimana akibat hukum pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang hendak dicapai oleh penulis adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui proses pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik.
2. Untuk mengetahui akibat hukum adanya pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini akan berarti apabila dapat bermanfaat bagi para pembaca. Setelah tujuan penelitian yang tersebut diatas, penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

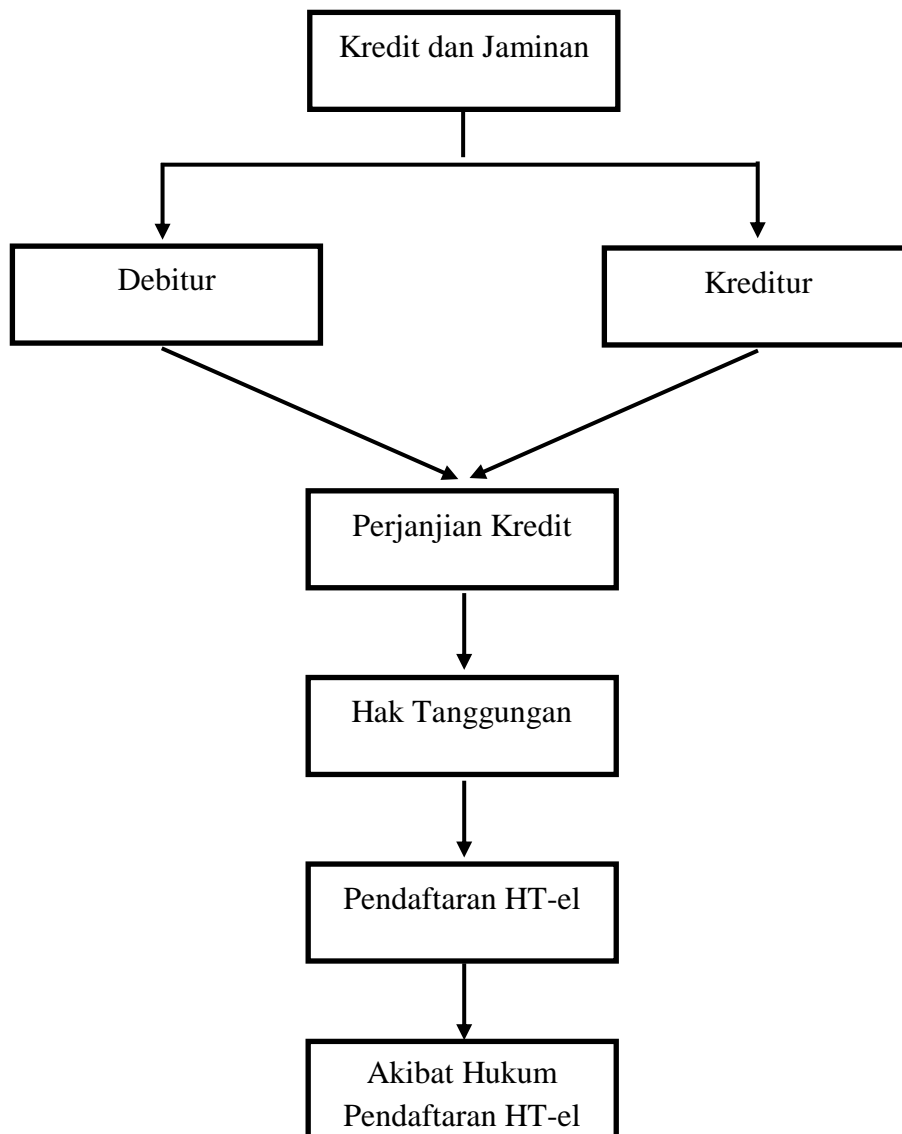
Dalam segi teoritis penelitian ini bermanfaat sebagai penambah sumber bagi pembelajaran mengenai pengetahuan hukum, khususnya masalah yang berkaitan dengan Hak Tanggungan secara Elektronik sehingga bermanfaat bagi mahasiswa Fakultas Hukum dan civitas akademika Universitas Muhammadiyah Surakarta yang ingin mendalami lebih jauh mengenai Hak Tanggungan Elektronik.

2. Manfaat Praktis

Dalam segi praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan solusi untuk mengatasi kendala-kendala yang dihadapi oleh masyarakat

dan praktisi hukum dalam praktek Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik.

E. Kerangka Pemikiran



Gambar 1. Kerangka Penelitian

Dalam Pasal 1754 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) terdapat istilah perjanjian pinjam-meminjam, yang

dinyatakan sebagai berikut: Pinjam-meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

Kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang- Undang Perbankan “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.¹³ Dengan kata lain pihak bank memberikan pinjaman sejumlah uang kepada pihak lain.

Prinsip 5C (*The Five C's of Credit*) merupakan aspek-aspek yang digunakan sebagai instrumen analisis dan menjadi tolak ukur penilaian dari bank untuk memberikan persetujuan atau sebaliknya penolakan atas permohonan kredit yang diajukan oleh calon debitur. Prinsip 5C (*The Five C's of Credit*) yang terdiri dari aspek *Character* (Watak), *Capacity* (Kemampuan), *Capital* (Modal), *Condition of Economy* (Kondisi Ekonomi), *Collateral* (Agunan). Salah satunya adalah Jaminan/*Collateral*/Agunan. Jaminan adalah sesuatu yang diberikan oleh debitur kepada kreditur untuk memberikan keyakinan atau kepastian bahwa debitur akan membayar hutangnya sesuai yang diperjanjikan. Jaminan ini

¹³ Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 Tentang Perbankan.

sendiri berfungsi agar kreditur dapat segera mendapatkan pelunasan utangnya apabila debitur wanprestasi dengan melalui pelelangan atas jaminan tersebut. Perjanjian jaminan ini bersifat Assesoir dimana perjanjian jaminan tidak akan terjadi apabila tidak didahulukan dengan adanya perjanjian hutang piutang atau perjanjian pinjam-meminjam atau perjanjian kredit yang merupakan perjanjian pokok.

“Jaminan” dalam kata peraturan perundang-undangan dapat dijumpai pada pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan penjelasan Pasal 8 UU perbankan, namun dalam kedua peraturan tersebut tidak dijelaskan apa yang dimaksud dengan jaminan. Meskipun demikian dari kedua ketentuan diatas dapat diketahui, bahwa jaminan erat hubungannya dengan masalah utang.¹⁴

Pengertian Kreditur dan Debitur menurut Pasal 1 angka 2 dan 3 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, Kreditur adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu. Kreditur adalah pihak dimana ia berhak atas suatu prestasi, jika dalam hal kredit maka Kreditur berhak atas pengembalian uang yang dipinjam oleh Debitur. Dalam hal ini yang bertindak sebagai Kreditur adalah bank yaitu Lembaga yang meminjamkan uang. Sedangkan pengertian Debitur adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu. Debitur adalah pihak yang wajib memenuhi suatu prestasi atau ia wajib mengembalikan

¹⁴ Ahmad Fauzi. 2010. “Eksistensi Hak Tanggungan Dalam Kredit Perbankan”. Dalam *Inovatif: Jurnal Ilmu Hukum*. 2(3), Hal. 90.

pinjaman uang yang telah dipinjam kepada Kreditur beserta bunga yang telah disepakati bersama. Debitur disini adalah pihak yang memerlukan uang.

Perjanjian kredit adalah perjanjian antara Bank sebagai Kreditur dengan pihak lain yang membutuhkan uang sebagai Debitur, dimana pihak peminjam atau berhutang memberikan jaminan atau agunan kepada pihak Kreditur untuk memberikan keyakinan atau kepastian bahwa Debitur akan membayar hutangnya sesuai yang diperjanjikan. Perjanjian kredit ini memiliki jangka waktu tertentu, dalam batas waktu terakhir debitur selaku peminjam uang harus mengembalikan pinjaman uang tersebut kepada kreditur berikut dengan bunganya.

Menurut Pasal 1 ayat 1 Undang-undang no 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, pengertian 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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Tidak semua hak atas tanah dapat menjadi obyek hak tanggungan. Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan Hak atas tanah yang dapat menjadi obyek Hak Tanggungan adalah:¹⁵

¹⁵ Pasal 4-7, Undang-Undang Hak Tanggungan.

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai, baik atas milik orang lain maupun Negara
- e. Hak atas tanahnya saja, maupun berikut benda-benda yang merupakan satu kesatuan dg tanah ybs.
- f. Hak milik atas rumah susun dan satuan rumah susun.

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan di Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Kemajuan teknologi memberikan dampak positif bagi pelayanan masyarakat di Indonesia yang semakin mudah untuk dilakukan. Pada tanggal 21 Juni 2019, Kementerian ATR/BPN menerbitkan adanya pelayanan tentang Hak Tanggungan secara Elektronik yang untuk pertama kalinya diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Didalam Pasal 1 angka 6 Permen Hak Tanggungan Elektronik, Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang selanjutnya disebut Sistem HT-el adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.

Kemudian, Kementerian ATR/BPN mengeluarkan peraturan baru yang mengatur tentang HT-el untuk melengkapi dan menggantikan ketentuan peraturan yang sebelumnya yaitu Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik pada tanggal 8 April 2020. Dengan pengertian Sistem Elektronik Hak Tanggungan Terintegrasi yang selanjutnya disebut Sistem HT-el adalah sistem elektronik terintegrasi yang dikembangkan oleh unit teknis yang mempunyai tugas di bidang data dan informasi untuk memproses Pelayanan HT-el. Berubahnya sistem serta pelayanan Hak Tanggungan tersebut berpengaruh juga terhadap tanda bukti Hak Tanggungan yaitu Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik yang selanjutnya disebut Sertipikat HT-el yang berbentuk Dokumen Elektronik yang berisi informasi hak tanggungan.

Pelayanan HT-el adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Guna mendapatkan kekuatan hukum, hak tanggungan yang dituangkan dalam APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) tersebut haruslah didaftarkan. Pendaftaran Hak Tanggungan adalah sebagai pemenuhan terhadap Asas Publisitas. System HT-el dikelola oleh Kantor Pertanahan sesuai pasal 4 ayat (1) dengan berbagai jenis pelayanan dalam sistem HT-el yang terdapat pada Pasal 6 menentukan:

“Jenis layanan hak tanggungan yang dapat diajukan melalui sistem HT-el, meliputi:

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

Proses pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik dilaksanakan pengguna terdaftar dengan mengajukan permohonan layanan hak tanggungan melalui sistem HT-el dengan mengajukan beberapa persyaratan yang harus dipenuhi antara lain Surat Pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan dan dibuat dalam bentuk dokumen elektronik. Ada juga syarat berupa Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun yang harus atas nama debitur. Persyaratan permohonan berupa APHT diajukan oleh PPAT dalam bentuk elektronik. Permohonan diajukan oleh pengguna terdaftar sebagai pihak yang berhak menggunakan sistem HT-el yang mana dalam hal permohonan hak tanggungan ini dilakukan oleh PPAT.¹⁶

Pendaftaran Hak Tanggungan baik yang konvensional maupun elektronik akan menimbulkan akibat hukum yang menjadi tanda bukti adanya Hak Tanggungan tersebut. Tanda bukti adanya Hak Tanggungan terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan dalam bentuk blanko yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Jadi, sertipikat Hak Tanggungan adalah tanda bahwa seseorang memiliki hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang dimiliki oleh pemberi jaminan (debitur), yang memberikan

¹⁶ Pasal 9-10 Perkebun Nomor 9 Tahun 2019

dukungan yang diutamakan kepada si pemegang hak tanggungan dibandingkan kreditur lainnya. Sertipikat Hak Tanggungan ini juga berfungsi dalam melakukan eksekusi hak tanggungan yang berupa lelang dalam hal debitur melakukan wanprestasi. Ini karena dalam Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang membuat Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.¹⁷

Namun setelah adanya Peraturan Menteri ATR/BPN tentang Hak Tanggungan Elektronik yang menjadikan pelayanan Hak Tanggungan berbasis elektronik dan berpengaruh juga terhadap tanda bukti Hak Tanggungan Elektronik menjadi Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik yang selanjutnya disebut Sertipikat HT-el yang berbentuk Dokumen Elektronik yang berisi informasi hak tanggungan. Sertifikat HT-el menurut pasal 16 ayat (1) Permen ATR/BPN Nomor 5 tahun 2020 ini disahkan dengan Tanda Tangan Elektronik oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang diberi kewenangan, untuk menjaga keutuhan dan keautentikan Dokumen Elektronik.

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis-normatif, karena dalam penelitian ini yang akan diteliti

¹⁷ Pasal 14 UU Hak Tanggungan.

adalah kaidah-kaidah hukum, asas-asas hukum tentang penjelasan mengenai Hak Tanggungan secara Elektronik.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah deskriptif yaitu untuk menggambarkan secara jelas mengenai penjelasan mengenai Hak Tanggungan secara Elektronik.

3. Sumber Data

a. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh penulis sumber-sumber tertulis seperti:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari peraturan perundang-undangan yang akan diteliti, diantaranya:

- a) KUHPerdata;
- b) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan;
- c) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
- d) Permen ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik;
- e) Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik
- f) Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2020 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti buku-buku ilmu hukum dan jurnal yang terkait dengan Hak Tanggungan secara Elektronik.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini adalah kamus hukum, buku penelitian hukum, jurnal dan internet.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan yang dilakukan dalam penelitian ini sebagai berikut: studi pustaka, yaitu Metode pengumpulan data dengan cara mencari, mempelajari, dan menghimpun bahan-bahan yang disebutkan diatas serta buku-buku yang berhubungan dengan penelitian dalam masalah Hak Tanggungan secara Elektronik.

5. Metode Analisis Data

Metode Analisis data yang digunakan yaitu normatif-kualitatif dengan menyusun data-data yang dikumpulkan meliputi peraturan, buku-buku, yurisprudensi mengenai Hak Tanggungan secara Elektronik. Setelah itu dicari permasalahannya, dianalisa secara kualitatif kemudian ditarik kesimpulan.

G. Sistematika Penulisan

BAB I: PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Kerangka Penelitian
- F. Metode Penelitian
- G. Sistematika Penulisan

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

- A. Tinjauan tentang Kredit
 - 1. Pengertian Kredit
 - 2. Pengertian Perjanjian Kredit
 - 3. Unsur-Unsur Kredit
 - 4. Syarat-Syarat Kredit
 - 5. Prinsip *Trust and Prudent* dalam Perjanjian Kredit Bank
 - 6. Akibat Hukum dalam Perjanjian Kredit
- B. Tinjauan tentang Jaminan Hak Tanggungan (UU No 4 Tahun 1996)
 - 1. Jaminan dalam Perjanjian Kredit
 - 2. Pengertian Jaminan Hak Tanggungan
 - 3. Obyek dan Subyek Jaminan Hak Tanggungan
 - 4. Unsur-unsur Jaminan Hak Tanggungan
 - 5. APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan)

6. Pendaftaran dan Sertipikat Hak Tanggungan

7. Hapusnya Jaminan Hak Tanggungan (Roya)

BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Proses Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik

B. Akibat Hukum Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik

BAB IV: PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran