

PENULISAN HUKUM/SKRIPSI

**PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT
BAGI YANG OBJEK HAK TANGGUNGANNYA BUKAN MILIK
DEBITUR SENDIRI DITINJAU DARI PERATURAN MENTERI
AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN
NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 9 TAHUN 2019**



Diajukan Oleh:

Anisa Putri Astuti

NPM : 160512642
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Ekonomi dan Bisnis

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

FAKULTAS HUKUM

2019

HALAMAN PERSETUJUAN

PENULISAN HUKUM/SKRIPSI

**PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT
BAGI YANG OBJEK HAK TANGGUNGAN BUKAN MILIK
DEBITUR SENDIRI DITINJAU DARI PERATURAN MENTERI
AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN
NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 9 TAHUN 2019**



Diajukan Oleh:

Anisa Putri Astuti

**NPM : 160512642
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Ekonomi dan Bisnis**

Telah Disetujui Untuk Ujian Pendaran

Dosen Pembimbing

Tanggal : Kamis, 23 Januari 2020

OJB. Ohim Sindudisastra, S.H., M.Hum

Tanda Tangan:

A handwritten signature in black ink, appearing to be the name of the supervisor, OJB. Ohim Sindudisastra, S.H., M.Hum.

HALAMAN PENGESAHAN

PENULISAN HUKUM/SKRIPSI

**PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT
BAGI YANG OBJEK HAK TANGGUNGAN BUKAN MILIK
DEBITUR SENDIRI DITINJAU DARI PERATURAN MENTERI
AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN
NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 9 TAHUN 2019**



Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada:

Hari : Selasa

Tanggal : 11 Februari 2020

Tempat : Ruang Sidang Dekanat Lt. 1

Susunan Tim Penguji:

Ketua : Dr. Y. Sari Murti Widyastuti, S.H., M.Hum.

Sekretaris : N. Budi Arianto Wijaya, S.H., M.Hum.

Anggota : OJB. Ohim Sindudisastra, S.H., M.Hum.

Tanda Tangan

**Mengesahkan
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta**

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping loop followed by a smaller, more intricate flourish.

Dr. Y. Sari Murti Widyastuti, S.H., M.Hum.



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan pada Allah SWT karena atas rahmat dan karuniaNya penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum/skripsi yang berjudul “Pendaftaran Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Bagi Yang Objek Hak Tanggungannya Bukan Milik Debitur Sendiri Ditinjau Dari Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019” ini. Penulisan ini disusun sebagai syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Pada kesempatan ini Penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada para pihak yang turut memberikan bantuan, semangat, dorongan, bimbingan, inspirasi, dan motivasi hingga penulisan hukum/skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Maka dari itu penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Bapak OJB. Ohim Sindudisastra, S.H., M.Hum., selaku dosen pembimbing skripsi yang selalu memberikan saran serta masukan untuk penulis.
3. Bapak R. Sigit Widiarto, S.H., L.LM., selaku dosen pembimbing akademik yang senantiasa memberikan dukungan serta motivasi kepada penulis untuk segera menyelesaikan masa studi.
4. Seluruh dosen dan staff Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

5. Keluarga penulis, Ibu Ni Luh Putu Ari Padmini, adik Dimas Muhammad Bari Putra, Pakdhe Bambang, Bude Patmi, Mas Dudi, Mbak Ani, Pascal, Mbak Mira, dan Mbak Nur yang selalu memberikan cinta dan kasih sayang yang tulus, senantiasa mendoakan serta memberikan semangat kepada penulis.
6. “Kakak” penulis sejak awal pindah ke Yogyakarta, Kak Eva dan Kak Vivin yang selalu memberikan saran dan masukan, memberikan semangat serta dukungan kepada penulis.
7. Teman-teman penulis di Bali, Luh Putu Oki Krisna Dewi, Nyoman Suma Wiwardanarta, Fadzrul Afyan, Rahmat Dwi Pangestu, Abraham Adiguna Kurnia Tarra dan Putu Pande Juliarthawan yang senantiasa memberikan dukungan serta selalu ada dalam suka dan duka sampai saat ini.
8. Teman-teman penulis di kampus, Vellycia Tiana, Mariza Rifka Zahera, Apriliana Putri Anjulika, Dyah Inggid Sekar Putih, Nirmala Sari Dwi Sukma Puteri, Inaivanny Maria Bonggoibo dan Karenina Laditaputri atas kebersamaannya selama ini yang selalu memberikan semangat dan dukungan, serta selalu mengingatkan penulis untuk menyelesaikan penulisan hukum ini.
9. Teman-teman KKN 76 Kelompok 74, Michael Andreas Is Mara, Maycarl Bernandinus, Shania Olivia Hwananta, Gracia Liliana, Willfo Minarni, Clarita Anggellina, Fransisca Krista Arinta, Erdwin Wijaya, dan Victor Christian Budianto atas kebersamaan, pengertian, doa serta dukungan yang diberikan kepada penulis.

10. Teman-teman FH UAJY 2016 yang senantiasa saling mendukung dan memotivasi satu sama lain.

11. Para pihak yang telah berjasa dalam pembuatan skripsi ini yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa penulisan hukum/skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, oleh karena itu penulis mengharapkan adanya masukan, kritik dan saran dari berbagai pihak yang sifatnya membangun, sebagai perbaikan dan penyempurnaan. Ucapan terima kasih yang sangat tulus ini penulis ucapkan, dan untuk selanjutnya semoga penulisan hukum/skripsi ini bermanfaat bagi semuanya.

Yogyakarta, 23 Januari 2020

Anisa Putri Astuti

ABSTRACT

One of the guarantees of material things is mortgage. This mortgage can be used as a credit guarantee according to Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights and Land Related Objects. Then the Regulation of The Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of The National Land Agency Number 9 Year 2019 regarding electronically integrated mortgage rights services article 9 paragraph 5 states that the conditions for registration of mortgage rights are the debtor's own certificates. The problem of this research is how the registration of mortgage rights as credit guarantees for the object of the mortgage right does not belong to the debtor itself in terms of the Regulation of The Minister of Agrarian and Spatial Planning/Head of The National Land Agency Number 9 Year 2019. This research uses a normative method which is research that focuses on positive legal norms in the form of laws and regulations. The conclusion is that mortgage rights whose objects do not belong to the debtor cannot be registered through electronic mortgage rights, if it is reviewed from the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 9 Year 2019.

Keywords: *mortgage, registration of mortgage, Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of The National Land Agency Number 9 Year 2019.*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN PENGESAHAN	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN MOTTO	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR LAMPIRAN	xi
PERNYATAAN KEASLIAN	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Keaslian Penelitian	8
F. Batasan Konsep	14
G. Metode Penelitian.....	14
BAB II PEMBAHASAN.....	21
A. Tinjauan tentang Jaminan Kredit.....	21
1. Pengertian Jaminan	21
2. Pengertian Kredit.....	24
3. Jaminan Kredit.....	28
B. Tinjauan tentang Pendaftaran Hak Tanggungan	31
1. Pengertian Pendaftaran	31
2. Hak Tanggungan.....	32
3. Pendaftaran Hak Tanggungan	35
C. Pendaftaran Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Bagi yang Objek Hak Tanggungannya Bukan Milik Debitur Sendiri.....	38
1. Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah	38

2. Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.....	44
BAB III PENUTUP	54
A. Kesimpulan	54
B. Saran.....	54
DAFTAR PUSTAKA	56



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Lembar Wawancara.....	59
Lampiran 2 Alur Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik.....	61
Lampiran 3 Tampilan Website htel.atrbpn.go.id.....	61
Lampiran 4 Tampilan Website mitra.atrbpn.go.id.....	62
Lampiran 5 Tampilan Website htel-pelaksana.atrbpn.go.id.....	62



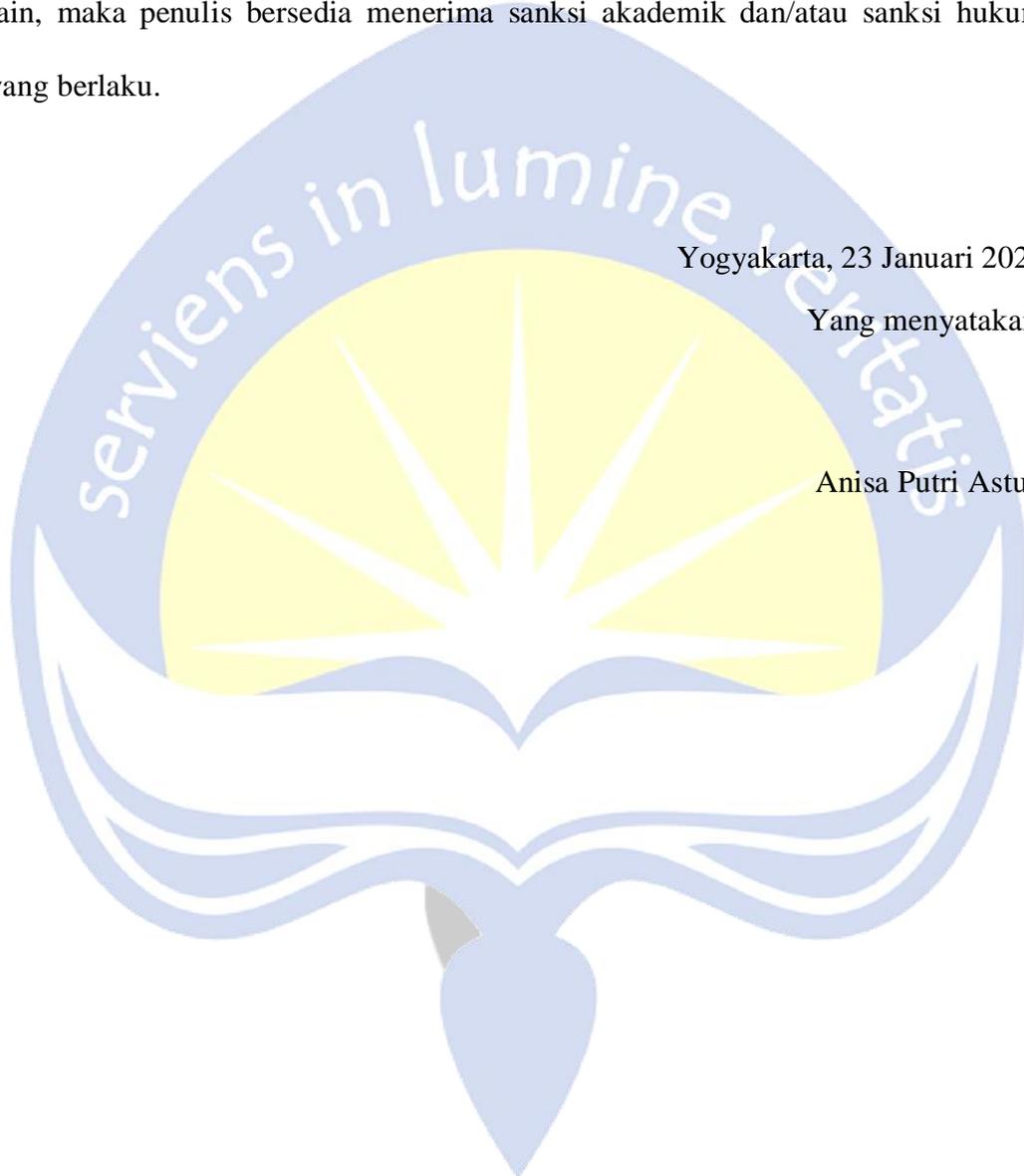
PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini Penulis menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 23 Januari 2020

Yang menyatakan,

Anisa Putri Astuti



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah negara hukum sesuai dengan yang diamanatkan oleh Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Indonesia memiliki banyak sekali peraturan yang mengatur berbagai macam hal demi menjamin kepastian hukum bangsanya. Pengaturan berbagai macam hal ini dikarenakan prinsip negara hukum tersebut adalah menjamin kepastian, ketertiban, serta perlindungan hukum yang didalamnya terdapat kebenaran dan keadilan.¹ Terdapat dua jenis hukum di Indonesia, yaitu hukum publik dan hukum privat.

Hukum privat adalah hukum yang mengatur orang yang satu dengan orang lainnya. Peraturan ini menitikberatkan pada kepentingan perorangan. Salah satu hukum privat di Indonesia adalah hukum perdata yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Dalam KUHPer dikenal perikatan yang diatur dalam Buku Ketiga. Perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi antara dua pihak atau lebih dimana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak yang lain berkewajiban berprestasi.² Dalam rangka mencapai kepastian hak dan kewajiban masing-masing pihak, perikatan mewajibkan adanya jaminan.

¹ Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Tambahan Lembaran Negara Nomor 4432 Tahun 2004), http://hukum.unsrat.ac.id/uu/uu_30_04.htm, diakses 6 Maret 2019 Pukul 22.35 WIB

² Mariam Darus Badruzaman, 1983, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasannya*, Penerbit Alumni, Bandung, hlm. 1, lihat juga J. Satrio, 1993, *Hukum Perikatan Perikatan Pada Umumnya*, Penerbit Alumni, Bandung, hlm. 12

Jaminan atau yang lebih dikenal sebagai agunan adalah harta benda milik pihak ketiga atau pihak ketiga yang diikat sebagai alat pembayar jika terjadi wanprestasi terhadap pihak ketiga.³ Terdapat dua jenis jaminan yang dikenal di masyarakat, yaitu jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan khusus ini dibagi menjadi dua, yaitu jaminan immaterial (perorangan) dan jaminan kebendaan. Dalam jaminan kebendaan dikenal adanya jaminan berupa hak tanggungan. Hak tanggungan ini merupakan salah satu lembaga jaminan benda tidak bergerak, yaitu tanah.

Tanah merupakan satu-satunya objek hak tanggungan, karena hak tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanahnya saja ataupun dibebankan pula berikutan dengan benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Setiap kegiatan hukum yang mengenai hak-hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda yang ada di atas tanah tersebut. Hal ini karena Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat yang mengenal asas pemisahan horizontal.⁴ Tanah merupakan satu-satunya objek hak tanggungan, oleh karena hal tersebut undang-undang yang mengatur hak tanggungan, yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT) berkaitan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-

³ Rachmadi Usman, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 281

⁴ Penjelasan Umum angka 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632 Tahun 1996), <https://www.hukumonline.com/pusatdata/detail/11822/node/662/undangundang-nomor-4-tahun-1996/>, diakses 26 Agustus 2019 Pukul 21.40 WIB

Pokok Agraria. Hak tanggungan ini merupakan hak jaminan atas tanah yang digunakan untuk melunasi suatu utang tertentu. Pihak debitur yang menjaminkan tanahnya dengan hak tanggungan kepada kreditur, maka kreditur tersebut akan mendapatkan suatu kedudukan yang *preferen*, yaitu kedudukan yang lebih diutamakan daripada kedudukan kreditur lainnya.⁵ Pembebanan ini sangatlah penting untuk dilakukan, Karena apabila debitur akan membayarkan utangnya, kreditur yang memegang hak tanggungan tersebut akan didahulukan karena posisi *preferen*-nya. Selain itu, apabila debitur cidera janji, kreditur dapat mengeksekusi tanah yang telah dibebankan dengan hak tanggungan tersebut.⁶

Hak tanggungan tersebut haruslah lebih dahulu dibebankan agar kreditur dapat mengeksekusinya. Proses pembebanan hak tanggungan ini didahului dengan adanya perjanjian utang piutang yang dapat dibuat baik dengan akta notaris maupun dengan akta di bawah tangan. Setelah ada perjanjian utang piutang tersebut, dilanjutkan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat APHT), yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT). PPAT wajib mendaftarkan APHT tersebut paling lama dalam waktu 7 hari kerja ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.⁷ Pembebanan dengan hak

⁵ Penjelasan Umum angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632 Tahun 1996),

<https://www.hukumonline.com/pusatdata/detail/11822/node/662/undangundang-nomor-4-tahun-1996/>, diakses 27 Agustus 2019 Pukul 13.00 WIB

⁶ <https://konsultanhukum.web.id/prosedur-pembebanan-hak-tanggungan-hak-atas-tanah/>, diakses 27 Agustus 2019 Pukul 13.46 WIB

⁷ Penjelasan Umum angka 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (Tambahan Lembaran Negara Nomor

tanggungannya ini akan lebih menguntungkan kedua belah pihak, sehingga sering kali dijadikan jaminan untuk mengajukan permohonan kredit di bank.

Mengajukan permohonan kredit di bank menjadi alternatif bagi setiap orang yang sedang membutuhkan tambahan modal. Bank merupakan lembaga intermediasi yaitu menghimpun dana masyarakat berupa tabungan dan deposito, serta menyalurkannya kembali ke masyarakat dalam bentuk pinjaman/ kredit. Dalam pengajuannya, masing-masing bank memiliki syarat-syarat tertentu agar kredit tersebut dapat diterima, salah satunya adalah dengan adanya jaminan. Jaminan ini akan membuat pihak bank merasa yakin untuk menerima pengajuan kredit tersebut. Jaminan yang digunakan salah satunya adalah berupa sertifikat hak milik atas nama seseorang yang dibebankan hak tanggungan, untuk memperkuat kedudukan bank. Dalam praktiknya, terdapat beberapa debitur yang memakai sertifikat tanah milik orang lain untuk dijadikan jaminan di bank. Menurut UUHT, hal ini diperbolehkan, dijelaskan dalam Pasal 15 ayat (1) dan (2) yang pada intinya menerangkan bahwa apabila seseorang ingin memberi hak tanggungan pada tanah yang bukan miliknya, si pemilik tanah tersebut wajib membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan di depan PPAT.⁸ Pihak bank memperbolehkan apabila si debitur menggunakan sertifikat tanah milik

3632 Tahun 1996),

<https://www.hukumonline.com/pusatdata/detail/11822/node/662/undangundang-nomor-4-tahun-1996/>, diakses 27 Agustus 2019 Pukul 14.04 WIB

⁸ <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4f3a1857a2f3a/mengajukan-permohonan-kredit-dengan-jaminan-shm-pihak-lain/>, diakses 31 Agustus 2019 Pukul 11.07 WIB

orang lain karena dianggap masih relevan. PPAT yang melaksanakan juga hanya berpegangan pada UUHT serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan UUPA peraturan yang menyangkut tentang hak tanggungan.

Peraturan menyangkut tentang hak tanggungan tahun ini bertambah satu lagi, yaitu dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Peraturan ini menyangkut tentang pelayanan hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik, yang memiliki ruang lingkup yaitu, penyelenggaraan sistem pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik, mekanisme pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik, penundaan layanan, dan validasi data.⁹ Jenis layanan yang dimaksud dalam peraturan ini adalah penghapusan hak tanggungan, peralihan hak tanggungan, perubahan nama kreditur, dan pendaftaran hak tanggungan.

Pendaftaran hak tanggungan yang merupakan bagian dari layanan dalam peraturan ini memiliki ciri yang sama dengan yang ada di UUHT, namun terdapat satu ayat dalam pasal peraturan ini yang bertentangan dengan apa yang ada di dalam UUHT, yaitu Pasal 9 ayat (5). Dalam pasal

⁹ Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Berita Negara Nomor 686 Tahun 2019), <https://www.atrbpn.go.id/Publikasi/Peraturan-Perundangan/Peraturan-Menteri-ATR-Kepala-BPN/peraturan-menteri-agraria-dan-tata-ruang-kepala-badan-pertanahan-nasional-republik-indonesia-nomor-9-tahun-2019-92625>, diakses 1 September 2019 Pukul 19.59 WIB

tersebut menjelaskan salah satu syarat untuk melakukan mekanisme pelayanan hak tanggungan secara elektronik adalah dengan adanya sertifikat hak atas tanah yang wajib atas nama debitur itu sendiri. Padahal dalam UUHT diperbolehkan apabila sertifikat hak atas tanah yang ingin dibebankan oleh hak tanggungan adalah milik orang lain, dengan syarat si pemilik tersebut setuju dan membuat SKMHT di depan PPAT. Apabila peraturan ini telah berlaku, hal ini akan mempersulit debitur-debitur yang terlanjur membebankan hak tanggungan pada sertifikat yang bukan miliknya ketika akan didaftarkan lewat sistem elektronik ini. Oleh karena terdapat perbedaan syarat dalam dua peraturan ini, menyebabkan ketidakjelasan peraturan manakah yang harus dipakai. Di satu sisi, UUHT memiliki kedudukan yang lebih kuat namun prosesnya masih manual sehingga memerlukan waktu lebih ketika melakukan pendaftaran, sementara di sisi lain Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik hanya memerlukan waktu singkat, lebih mudah dan efisien karena sistemnya elektronik.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dikemukakan di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan yaitu:

Bagaimanakah pendaftaran hak tanggungan sebagai jaminan kredit bagi yang objek hak tanggungannya bukan milik debitur sendiri ditinjau dari

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dibuat, tujuan yang ingin dicapai dari penelitian hukum ini adalah untuk mengetahui pendaftaran hak tanggungan sebagai jaminan kredit bagi yang objek hak tanggungannya bukan milik debitur sendiri ditinjau dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah untuk teoritis dan praktis.

1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan pada umumnya, dan perkembangan ilmu hukum pada umumnya, lebih khusus lagi mengenai mekanisme pendaftaran sertifikat hak tanggungan sebagai jaminan kredit ditinjau dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi:

- a. Pemerintah agar dengan dilaksanakannya penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi, masukan, dan saran dalam membuat suatu peraturan atau tambahan dalam peraturan yang telah ada berkenaan dengan pendaftaran sertifikat hak tanggungan secara online, terutama bagi yang objek hak tanggungannya bukan milik sendiri.
- b. Notaris agar mengetahui secara pasti peraturan manakah yang harusnya digunakan agar tercapai kepastian hukum.
- c. Perbankan agar mengetahui secara pasti peraturan mana yang harusnya digunakan dalam pelaksanaan pemberian kredit, sehingga tercapai kepastian hukum.
- d. Penulis sebagai syarat kelulusan Strata-I program studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

E. Keaslian Penelitian

Menjabarkan bahwa tulisan ini asli dan menunjukkan bahwa terdapat tulisan lain yang hampir sama dengan tulisan penulis. Penulisan hukum/skripsi dengan judul Pendaftaran Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Bagi yang Objek Hak Tanggungannya Bukan Miliki Debitur Sendiri Ditinjau Dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 ini bukan merupakan plagiasi dari hasil skripsi orang lain dan merupakan hasil karya asli dari penulis. Terdapat tiga skripsi yang akan penulis cantumkan sebagai pembanding, yaitu:

1. Rosidah Aprianti Saad, NIM 10500110091, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, tahun 2014.

- a. Judul Skripsi

Tinjauan Yuridis Pemberian Kredit Dengan Hak Tanggungan di BNI Syariah Cabang Makassar

- b. Rumusan Masalah

- 1) Bagaimana prosedur pemberian kredit dengan hak tanggungan pada BNI Syariah Cabang Makassar?
- 2) Bagaimana prosedur penyelesaian kredit macet dengan hak tanggungan di BNI Syariah Cabang Makassar?

- c. Hasil Penelitian

Prosedur pemberian kredit dengan hak tanggungan pada BNI Syariah Cabang Makassar yaitu, pemberian kredit oleh BNI Syariah Cabang Makassar didasarkan pada prinsip kehati-hatian, pembuatan akta pemberian hak tanggungan, dan pendaftaran hak tanggungan. Prosedur penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan di BNI Syariah Cabang Makassar adalah pelaksanaan penyelesaian kredit macet secara damai dan penyelesaian melalui jalur hukum yang dibagi menjadi dua, yaitu penyelesaian kredit melalui Pengadilan Negeri dan penjualan di bawah tangan obyek hak tanggungan.

2. Rizqa Safiani Wahyudi, NIM 110711172, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, tahun 2015.

a. Judul Skripsi

Kedudukan Jaminan Kredit Pada Sistem Hukum Perbankan di Indonesia

b. Rumusan Masalah

- 1) Bagaimanakah fungsi jaminan kredit sebagai alat pengaman pelunasan kredit?
- 2) Bagaimana kedudukan jaminan kredit pada sistem hukum perbankan di Indonesia?

c. Hasil Penelitian

- 1) Jaminan kredit bank merupakan jaminan utang yang dipersyaratkan pihak bank kepada debitor dalam rangka pemberian fasilitas kredit oleh suatu bank. Pihak bank pada umumnya secara tegas mensyaratkan kepada pihak peminjam untuk menyerahkan suatu barang (benda) sebagai objek jaminan utang pihak bank. Jaminan kredit berfungsi terutama untuk menyelesaikan kewajiban kredit macet dari para debitor macet melalui eksekusi jaminan.
- 2) Kedudukan jaminan kredit pada sistem hukum perbankan di Indonesia, seperti diatur pada Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, dimana undang-undang ini tidak lagi mensyaratkan bahwa pemberian kredit harus diikuti dengan kewajiban pemohon kredit menyediakan jaminan materiil atau immateriil. Dalam Pasal 8 Undang-Undang Perbankan yang

baru hanya menegaskan bahwa dalam memberikan kredit, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad baik dan kemampuan debitor serta kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi utangnya atau mengembalikan hutang dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

3. Intan Murina Sitepu, NIM 150200095, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, tahun 2019.

a. Judul Skripsi

Tinjauan Yuridis Terhadap Kekuatan Eksekutorial *Grosse* Akta Dalam Lembaga Jaminan Hak Tanggungan

b. Rumusan Masalah

- 1) Bagaimanakah tinjauan umum mengenai *grosse* akta dan lembaga jaminan hak tanggungan?
- 2) Bagaimanakah kekuatan eksekutorial *grosse* akta dalam lembaga jaminan hak tanggungan?
- 3) Bagaimanakah analisis yuridis pengaturan hukum mengenai kekuatan eksekutorial *grosse* akta dalam lembaga jaminan hak tanggungan?

c. Hasil Penelitian

- 1) Pertama, bahwa pada dasarnya, *grosse* akta merupakan salah satu akta notaris yang mempunyai sifat dan karakteristik khusus yang juga semakin banyak dibutuhkan dalam praktek

sehari-hari. Dalam *grosse* akta tercantum irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, dengan demikian dalam *grosse* akta melekat padanya suatu kekuatan eksekutorial. Ruang lingkup *grosse* akta terdiri dari *grosse* akta pengakuan utang dan *grosse* akta hipotek. Sejak keluarnya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, maka terkait *grosse* akta hipotek diganti dengan sertifikat hak tanggungan yang segala sesuatu yang berkaitan dengannya diatur dalam undang-undang tersebut.

- 2) Kedua, Mengenai kekuatan eksekutorial *grosse* akta hipotek yang kini menjadi sertifikat hak tanggungan, terdapat beberapa kerancuan di dalamnya. Pada dasarnya, irah-irah yang tercantum dalam sebuah akta menjadikan akta tersebut memiliki kekuatan eksekutorial yang berarti dapat dieksekusi secara paksa oleh pemegang sertifikat hak tanggungan (kreditor) apabila si pemberi hak tanggungan (debitor) cidera janji (wanprestasi). Dengan demikian, tentu saja pada hakikatnya *grosse* akta hipotek/sertifikat hak tanggungan ini diciptakan agar para kreditor pemegang hak tanggungan merasa aman dan terlindungi karena adanya kekuatan eksekutorial tersebut. Hal yang paling diidam-idamkan oleh setiap orang

adalah terciptanya kepastian hukum berkat adanya *grosse* akta hipotek/sertifikat hak tanggungan. Namun, masalah lain muncul terkait dengan pelaksanaan eksekusinya. Terdapat 3 (tiga) cara dalam melakukan eksekusi *grosse* akta hipotek/sertifikat hak tanggungan, yaitu dengan parate eksekusi, dengan titel eksekutorial dan penjualan di bawah tangan. Dari ketiga cara tersebut, parate eksekusi dianggap cara yang paling praktis karena tidak membutuhkan keterlibatan dari Pengadilan Negeri, sehingga akan lebih efektif karena dapat menghemat waktu serta biaya dari para pihak.

- 3) Ketiga, pada dasarnya kedudukan titel eksekutorial dikaitkan dengan penetapan Ketua Pengadilan Negeri, sita eksekusi terhadap jaminan yang melekat hak tanggungan yang sebenarnya tidak diperlukan lagi, karena pelaksanaan sita eksekusi dalam proses eksekusi hak tanggungan dapat menghilangkan semangat UUHT yang selalu memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegang hak tanggungan dan juga jaminan proses eksekusi yang mudah.

Ketiga skripsi yang telah disebutkan di atas, berbeda dengan skripsi yang akan penulis teliti. Letak perbedaannya adalah pada skripsi Rosidah Aprianti Saad membahas tentang tinjauan yuridis pemberian kredit dengan hak tanggungan pada suatu bank, Rizqa Safiani Wahyudi membahas kedudukan jaminan kredit dalam sistem perbankan Indonesia,

dan Intan Murina Sitepu membahas tentang kekuatan eksekutorial *grosse* akta hak tanggungan. Skripsi yang akan peneliti tulis menekankan pada pendaftaran hak tanggungan sebagai jaminan kredit bagi yang objek hak tanggungannya bukan milik debitur sendiri ditinjau dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019.

F. Batasan Konsep

1. Hak tanggungan adalah merupakan bentuk hak jaminan atas tanah berikut benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, yang digunakan kreditur (biasanya bank) untuk memperoleh jaminan atas pelunasan utang dari debiturnya.
2. Jaminan kredit adalah hak dan kekuasaan atas barang jaminan yang diserahkan oleh debitur kepada pihak bank guna menjamin pelunasan utangnya apabila kredit yang diterimanya tidak dapat dilunasi sesuai waktu yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit atau adendumnya.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian hukum adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang berfokus pada norma hukum positif berupa peraturan perundang-undangan. Penelitian hukum normatif ini menggunakan data sekunder, yaitu data yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

2. Data

Dalam penelitian hukum ini diperlukan data sekunder yang terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

a. Bahan hukum primer

- 1) Undang-Undang Dasar Tahun 1945, Pasal 33 perihal perekonomian nasional.
- 2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 15 ayat (1) huruf c perihal salah satu syarat membuat SKMHT di PPAT.
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 44 ayat (1) perihal pendaftaran hak tanggungan.
- 4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu, Pasal 2 perihal kriteria SKMHT berlaku sampai berakhirnya perjanjian pokok, dan Pasal 3 perihal SKMHT berlaku 3 bulan terhadap hak atas tanah yang sertifikatnya sedang dalam masa pengurusan.
- 5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019

tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, Pasal 9 ayat (5) perihal salah satu syarat pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik.

b. Bahan hukum sekunder

Pendapat hukum dan pendapat non-hukum yang diperoleh dari buku, jurnal, dan internet.

3. Pengumpulan Data

a. Studi kepustakaan, yaitu dengan mempelajari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

b. Wawancara, yaitu memperoleh data atau informasi dari narasumber. Pihak-pihak yang diwawancarai adalah:

- 1) Perwakilan Kantor Pertanahan Kotamadya Denpasar yaitu Gede Irwan Agustian, S.ST., M.H., selaku Kepala Subseksi Pendaftaran Hak Tanah Kantor Pertanahan Kota Denpasar terkait Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Wawancara dilakukan berdasarkan pertanyaan yang telah disusun oleh peneliti. Pertanyaan yang diajukan bersifat terbuka, yaitu peneliti menyusun daftar pertanyaan yang belum disertai jawabannya, maka narasumber yang mengisi sendiri jawaban tersebut.

2) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu I Nyoman Sugiarta, S.H., dan Komang Ayu Chandra Dewi SB, S.H., M.Kn., terkait pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan dalam praktiknya. Wawancara dilakukan berdasarkan pertanyaan yang telah disusun oleh peneliti. Pertanyaan yang diajukan bersifat terbuka, yaitu peneliti menyusun daftar pertanyaan yang belum disertai jawabannya, maka narasumber yang mengisi sendiri jawaban tersebut.

3) Perwakilan BPR Nusamba Kubutambahan, yaitu Ni Luh Putu Ari Padmini, S.E., terkait pelaksanaan pengajuan hak tanggungan sebagai jaminan kredit dalam praktiknya. Wawancara dilakukan berdasarkan pertanyaan yang telah disusun oleh peneliti. Pertanyaan yang diajukan bersifat terbuka, yaitu peneliti menyusun daftar pertanyaan yang belum disertai jawabannya, maka narasumber mengisi yang mengisi sendiri jawaban tersebut.

4. Analisis Data

Analisis data dilakukan terhadap:

a. Bahan hukum primer yang berupa peraturan perundang-undangan, sesuai lima tugas ilmu hukum normatif/dogmatik, yaitu:

1) Deskripsi hukum positif, yaitu pemaparan atau uraian isi maupun struktur dari peraturan perundang-undangan sesuai bahan hukum primer.

- 2) Sistematisasi hukum positif, yaitu secara vertikal dan horizontal. Secara vertikal terdapat ketidaksesuaian, yaitu antara Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 15 ayat (1) huruf a yang menafsirkan bahwa sertifikat hak atas tanah yang akan dibebankan hak tanggungan dan didaftarkan boleh apabila bukan atas nama debitur sendiri, sementara dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Pasal 9 ayat (5) jelas tertulis bahwa peraturan ini tidak memperbolehkan apabila sertifikat yang akan dibebankan hak tanggungan dan didaftarkan bukan milik debitur. Prinsip penalaran hukum yang digunakan apabila terdapat ketidaksesuaian secara vertikal adalah prinsip derogasi yang perlu dikaitkan dengan asas berlakunya peraturan perundang-undangan yaitu, *lex superiori derogat legi inferiori*. Secara horizontal peraturan-peraturan yang berkaitan telah sesuai sehingga telah ada harmonisasi diantaranya.
- 3) Analisis hukum positif, yaitu norma hukum harus bertumpu atas asas hukum. Dibalik asas hukum dapat disistematisasikan gejala-gejala lainnya.

4) Interpretasi hukum positif

Terdapat enam interpretasi hukum positif yang diketahui, dalam penelitian ini hanya digunakan tiga interpretasi, yaitu:

- a) Gramatikal, yaitu mengartikan kata bagian kalimat yang ada dalam peraturan perundang-undangan menurut bahasa sehari-hari atau bahasa hukum.
- b) Sistematisasi, yaitu mendasarkan sistem aturan mengartikan suatu ketentuan hukum. Sistematisasi baik secara vertikal maupun secara horizontal, untuk mengetahui ada tidaknya ketidaksesuaian, yaitu secara vertikal untuk mengetahui ada tidaknya sinkronisasi dan secara horizontal untuk mengetahui ada tidaknya harmonisasi.
- c) Teleologi, yaitu setiap peraturan perundang-undangan mempunyai maksud dan tujuan perumusan tertentu.

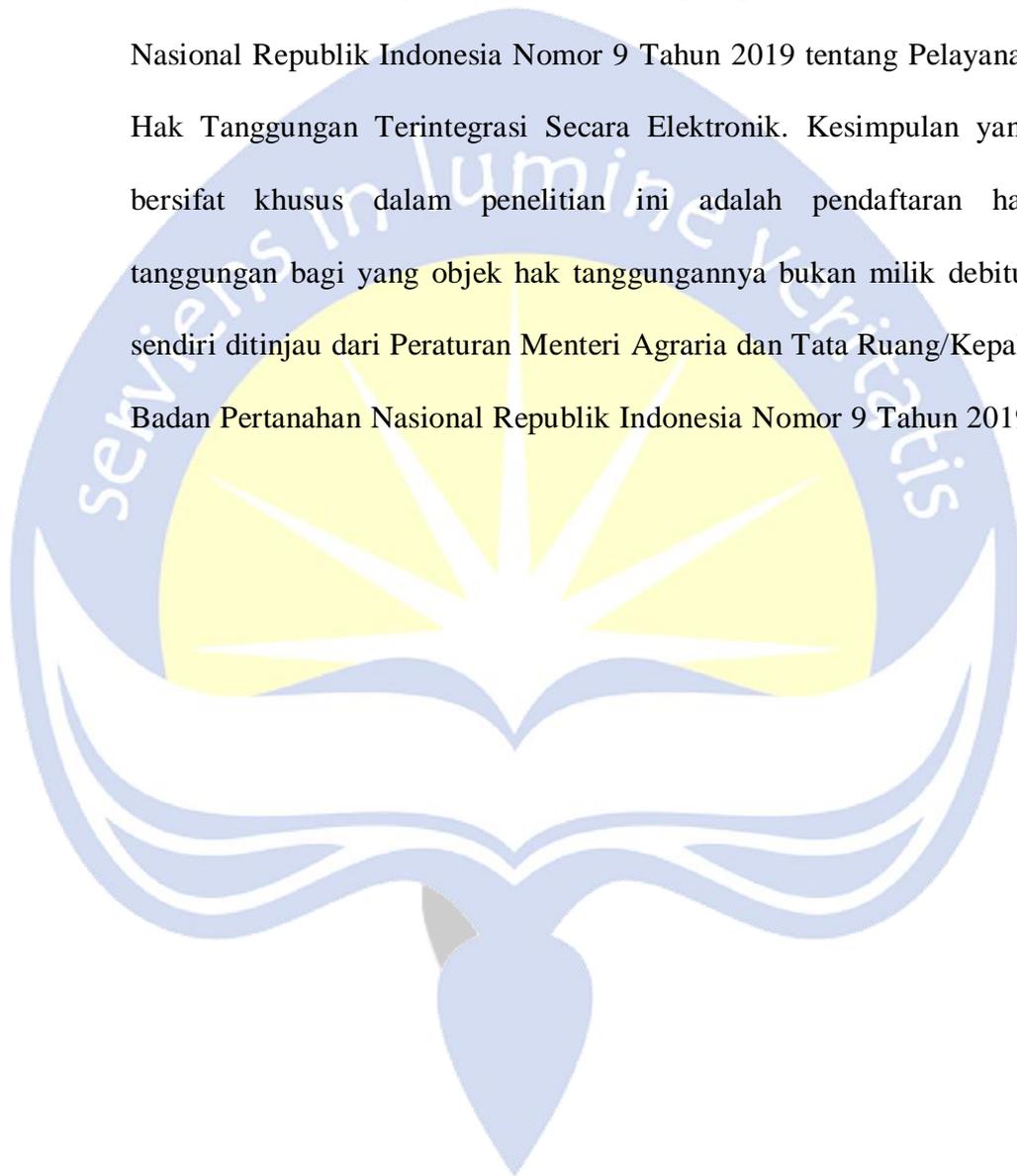
5) Menilai hukum positif, dalam penelitian ini menilai peraturan perundang-undangan perihal kepastian hukum.

- b. Bahan hukum sekunder yang berupa buku, jurnal, dan internet yang kemudian akan dideskripsikan, lalu dicari persamaan dan perbedaan pendapat.

5. Proses Berpikir/Prosedur Bernalar

Penelitian ini menggunakan proses berpikir deduktif, yaitu proses berpikir yang bertolak dari proposisi umum yang kebenarannya telah diketahui dan berakhir pada suatu kesimpulan yang bersifat khusus.

Dalam penelitian ini proposisi yang umum tersebut merupakan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Kesimpulan yang bersifat khusus dalam penelitian ini adalah pendaftaran hak tanggungan bagi yang objek hak tanggungannya bukan milik debitur sendiri ditinjau dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019.



BAB III

PENUTUP

A. Kesimpulan

Pendaftaran hak tanggungan yang objek hak tanggungannya bukan milik debitur sendiri bila ditinjau dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik tidak bisa apabila dilakukan secara elektronik. Tetapi apabila debitur tersebut ingin mendaftarkan hak tanggungannya diberi jalan keluar yaitu dengan mendaftarkan hak tanggungan secara konvensional. Hal yang mendasari masih boleh digunakannya sistem manual ini adalah Pasal 3 ayat 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Kata “dapat” dalam pasal tersebut menunjukkan sifat alternatif. Apabila tidak bisa didaftarkan melalui sistem yang elektronik maka kembali ke sistem manual sesuai yang diatur dalam Pasal 44 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, penulis memberikan saran-saran sebagai berikut:

1. Peraturan yang dibuat oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang berkaitan

dengan layanan hak tanggungan secara elektronik ini belum sesuai dengan peraturan yang ada di atasnya, yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, tetapi di sisi lain peraturan ini memberikan jalan keluar seperti yang tercantum dalam Pasal 3 ayat (2). Hal ini dapat membuat pihak yang menggunakannya bingung, sehingga diperlukan adanya revisi atau pembaharuan Peraturan Menteri tersebut agar peraturannya lebih pasti dan dapat digunakan secara efektif.

2. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia diharapkan memberikan pelatihan serta sosialisasi yang lebih intensif dan merata lagi agar setelah dilakukan revisi atau pembaharuan Peraturan Menteri ini dapat dilaksanakan dengan tepat dan lancar di seluruh Indonesia.
3. PPAT dan Bank sebagai pihak yang terlibat dalam pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik ini juga perlu lebih memahami teknisnya dan lebih teliti agar tidak terjadi kesalahan dalam pendaftaran hak tanggungan melalui sistem elektronik ini.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, 1989, Balai Pustaka, Jakarta
- Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, 2010, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta
- Dr. H. Imron Rosyadi, S.H, M.H., 2017, *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah (Aspek Perikatan, Prosedur Pembebanan, dan Eksekusi)*, Prenada Media, Jakarta
- Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum., 2018, *Merelasikan Pembebanan Hak Tanggungan Dengan Eksekusi Hak Tanggungan*, Penerbit Duta Nusindo, Semarang
- Drs. Ismail, MBA, Ak., 2010, *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi Edisi Pertama*, Prenada Media, Jakarta
- Drs. Thomas Suyatno, 1988, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- H. Salim HS, 2017, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Hermansyah, S.H., M.Hum., 2005, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia Edisi Revisi*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta
- Irma Devita Purnamasari, S.H., M.Kn., 2010, *Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Dalam Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Penerbit Kaifa, Bandung
- Irma Devita Purnamasari, S.H., M.Kn., 2011, *Hukum Jaminan Perbankan*, Penerbit Kaifa, Bandung
- J. Satrio, 1993, *Hukum Perikatan Perikatan Pada Umumnya*, Penerbit Alumni, Bandung
- Mariam Darus Badruzaman, 1983, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasannya*, Penerbit Alumni, Bandung
- Mariam Darus Badruzaman, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung

Rachmadi Usman, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta

Subekti, 1975, *Pokok-Pokok dari Hukum Perdata*, PT Intermedia, Jakarta

Internet

http://hukum.unsrat.ac.id/uu/uu_10_98.htm

http://hukum.unsrat.ac.id/uu/uu_30_04.htm

<http://iptek.its.ac.id/index.php/jsh/article/view/1247/1066>

<https://konsultanhukum.web.id/prosedur-pembebanan-hak-tanggung-hak-atas-tanah/>

<https://lendymustaqim.wordpress.com/2018/07/23/parate-eksekusi-dan-titel-eksekutorial-dalam-lembaga-jaminan-kebendaan/>

<https://mylawuskblog.wordpress.com/2013/03/18/prosedur-pembebanan-hak-tanggung-berdasarkan-undang-undang-hak-tanggung-uu-no-4-tahun-1996/>

<https://www.99.co/blog/indonesia/sertifikat-tanah-asli/>

<https://www.atrbpn.go.id/Publikasi/Peraturan-Perundangan/Peraturan-Menteri-ATR-Kepala-BPN/peraturan-menteri-agraria-dan-tata-ruang-kepala-badan-pertanahan-nasional-republik-indonesia-nomor-9-tahun-2019-92625>

<https://www.atrbpn.go.id/Publikasi/Peraturan-Perundangan/Peraturan-Menteri-ATR-Kepala-BPN/peraturan-menteri-agraria-dan-tata-ruang-kepala-badan-pertanahan-nasional-republik-indonesia-nomor-22-tahun-2017-75150>

<https://www.atrbpn.go.id/Publikasi/Peraturan-Perundangan/Peraturan-Pemerintah/peraturan-pemerintah-nomor-24-tahun-1997-1081>

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4f3a1857a2f3a/mengajukan-permohonan-kredit-dengan-jaminan-shm-pihak-lain/>

<https://www.hukumonline.com/pusatdata/detail/11822/node/662/undangundang-nomor-4-tahun-1996/>

<https://www.kalkulator Kredit.com/article/pengertian-dan-kegunaan-jaminan-kredit>

<https://www.ojk.go.id/id/kanal/perbankan/regulasi/peraturan-bank-indonesia/Documents/312.pdf>

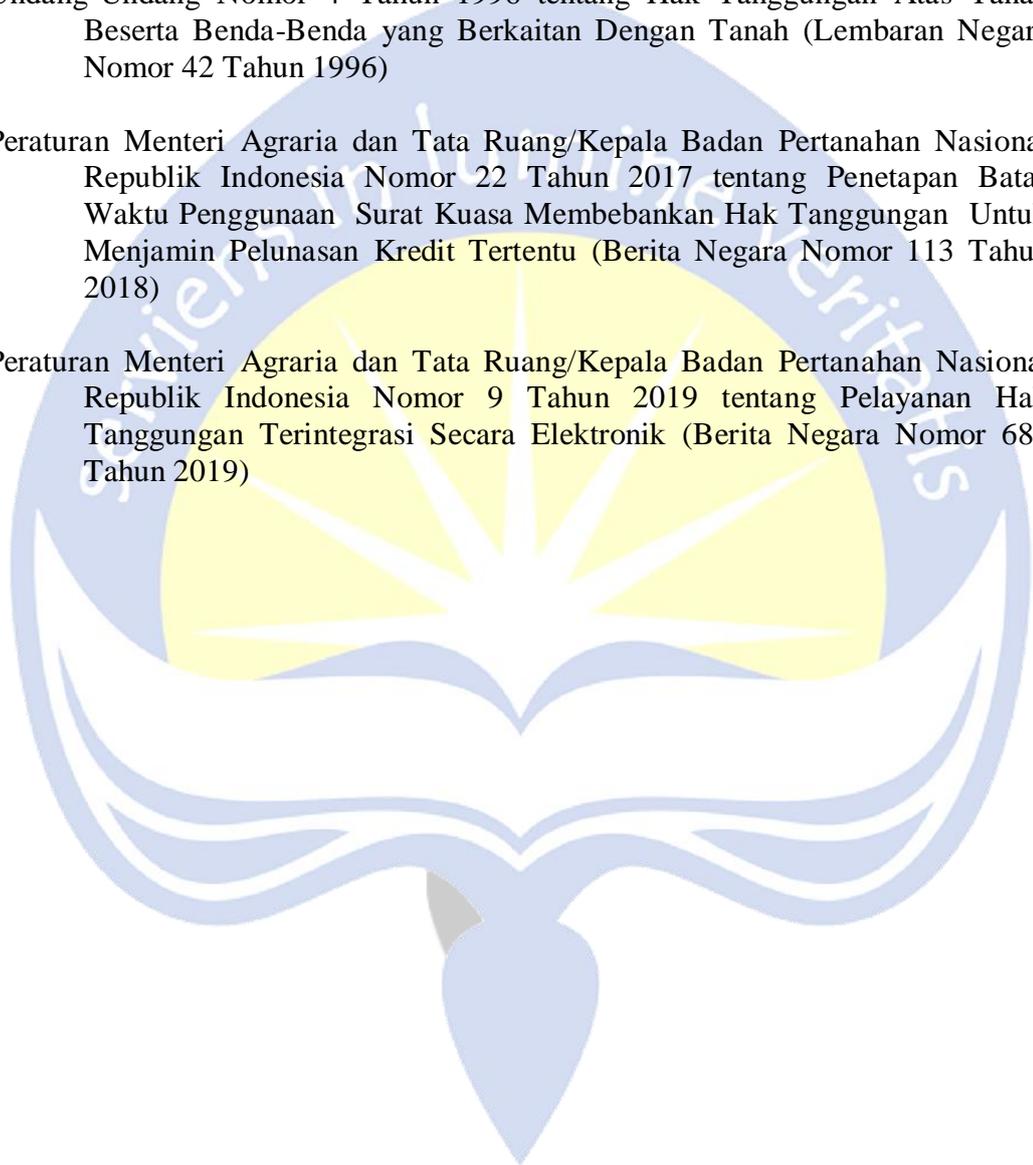
Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Nomor 42 Tahun 1996)

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu (Berita Negara Nomor 113 Tahun 2018)

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Berita Negara Nomor 686 Tahun 2019)



Lampiran 1

Lembar Wawancara

1. Apakah yang dimaksud dengan hak tanggungan elektronik?
 - Serangkaian proses pelayanan pendaftaran hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi, dalam artian meninggalkan cara-cara yang masih manual mulai dari pendaftaran, proses dan penerbitan produknya.
2. Bagaimanakah cara menjadi pengguna terdaftar?
 - Pengguna layanan yang memenuhi syarat sebagai pengguna sistem ht-el diatur oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, dengan syarat:
 1. mempunyai domisili elektronik;
 2. Surat Keterangan Terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan;
 3. pernyataan pemenuhan persyaratan dan kriteria serta persetujuan ketentuan sebagai Pengguna Terdaftar;
 4. syarat lainnya yang ditentukan oleh Kementerian, misalnya telah mempunyai akun sebagai admin, operator, supervisor bagi bank dan data sudah terverifikasi bagi PPAT.
3. Bagaimanakah mekanisme layanan hak tanggungan elektronik?
 - Pengguna yang telah terdaftar mengajukan permohonan layanan hak tanggungan secara elektronik melalui aplikasi/sistem ht-el yang disediakan oleh Kementerian.
 - Memenuhi persyaratan permohonan layanan hak tanggungan sebagaimana diatur dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PKBPN No. 1 Tahun 2010 tentang Standar, Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, dan PMATR/KBPN No. 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.
 - Pemohon membuat surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan.
 - Sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun harus atas nama debitur.
 - Asli dokumen persyaratan permohonan wajib disimpan oleh pemohon.
4. Maksud dari "dokumen dalam bentuk elektronik"?
 - Setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui Komputer atau Sistem Elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya.
5. Apakah terdapat aplikasi yang mendukung hak tanggungan elektronik ini?
 - Ada, yaitu:
 1. Aplikasi mitra.atrbpn.go.id untuk entry data oleh PPAT dan pembuatan akun oleh jasa keuangan, dimana aplikasi tersebut sudah terintegrasi dengan beberapa aplikasi lainnya yaitu E-KTP, aplikasi Simphoni (keuangan), aplikasi KKPWeb (Kementerian ATR/BPN)
 2. Aplikasi ht-el-atrbpn.go.id untuk entry data bagi jasa keuangan/bank
 3. Aplikasi ht-el-pelaksana.atrbpn.go.id untuk kantor pertanahan

6. Bagaimana

6. Bagaimana cara PPAT mengakses situs hak tanggungan elektronik ini?
 - Dengan membuka web/aplikasi resmi yaitu mitra.atrbpn.go.id
7. Bagaimana cara mendaftarkan hak tanggungan konvensional menjadi hak tanggungan elektronik?
 - Dengan cara menginput data fisik yang telah dielektronikkan berupa data scan yang buat oleh PPAT dan para pihak (APHT dan berkasnya) ke situs/aplikasi resmi mitra.atrbpn.go.id, selanjutnya mengikuti tahapan yang ada pada website mitra.atrbpn.go.id, sampai mendapatkan surat pengantar akta, kemudian surat pengantar akta dan sertipikat/salinan berkasnya diserahkan ke jasa keuangan/bank untuk didaftar pada situs/aplikasi ht-el-atrbpn.go.id, dengan melengkapi surat permohonan dan membayar PNPB sesuai ketentuan berlaku, setelah itu ht-el akan terbit hari ke-7.
8. Dapatkah hak tanggungan elektronik ini dijadikan jaminan kredit di bank ?
 - Dapat, pada perinsipnya ht manual dan elektronik adalah sama, namun proses pendaftarannya dan produknya sertipikat hak tanggungannya berbeda.
9. Apakah yang akan terjadi apabila hak tanggungan yang akan didaftarkan menjadi hak tanggungan elektronik bukan milik debitur sendiri? (Pasal 9 ayat (5))
 - Berdasarkan Pasal 9 ayat (5) PMATR/KBPN No. 9 Tahun 2019 saat ini persyaratan berupa sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun harus atas nama debitur, apabila bukan atas nama debitur agar didaftarkan melalui mekanisme manual atau online.
10. Bagaimana jalan keluarnya ?
 - Hak tanggungan dapat didaftarkan melalui mekanisme manual atau online pada loket pendaftaran di kantor pertanahan, dan apabila terlanjur terdaftar, tidak sempat ditolak waktu proses, dan serta produknya sudah jadi, menurut pendapat saya kembali kepada UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, hal tersebut tidak juga bisa disalahkan karena UU tersebut memperbolehkan.
11. Apakah hak tanggungan elektronik ini sudah berjalan dengan lancar?
 - Semenjak pendaftaran pertama di kantor kami tanggal 12 September 2019 sampai dengan saat ini tanggal 28 September 2019 telah terdaftar sebanyak 477 berkas, awal pelaksanaan tentunya banyak masalah/belum lancar, namun saat ini sudah berjalan lancar.
12. Apa saja Kendalanya?
 - Kurangnya ketelitian dari mitra kerja (jasa keuangan/PPAT) sehingga sering terjadi kesalahan pada inputan data.
 - Kurangnya pemahaman dari mitra kerja (jasa keuangan/PPAT) akan alur aplikasi di mana saat adanya kesalahan tidak tahu harus melakukan apa.

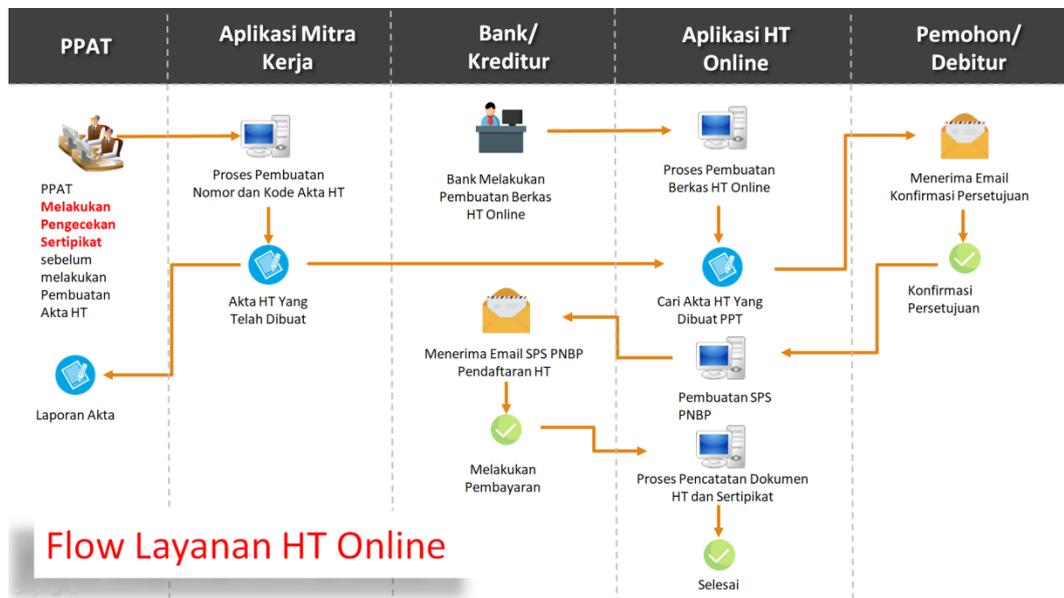
Denpasar, 28 November 2019

Kepala Subseksi Pendaftaran Hak Tanah
Kantor Pertanahan Kota Denpasar,

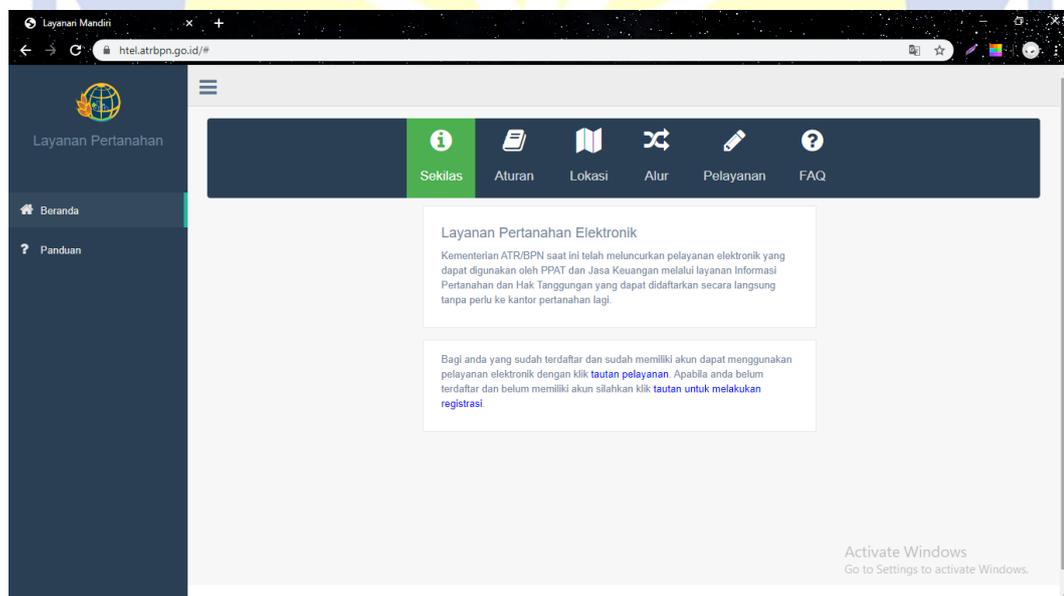


Gede Irwan Agustian, S.ST., M.H.
Nip. 19780925 199803 1 003

Lampiran 2



Lampiran 3



Lampiran 4



Lampiran 5

