

LEGAL PROTECTION AGAINST DEBTORS IN THE USE OF MONEY RIGHTS SYSTEM SERVICES AFTER THE EFFECTIVENESS OF THE REGULATION OF THE MINISTER OF AGRARIA AND SPATIAL PLAN/CHAIRMAN OF NATIONAL LAND AGENCY NUMBER 9 OF 2019 CONCERNING ELECTRONIC INTEGRATED MONITORY SERVICES

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR DALAM PENGGUNAAN LAYANAN SISTEM HAK TANGGUNGAN SETELAH BERLAKUNYA PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 9 TAHUN 2019 TENTANG PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK

Poppy Pujiono*, Yuhelson*, Jelly Nasser*

poppyvazdi12@gmail.com

(Diterima pada: 06-10-2022; dipublikasikan pada:26-09-2023)

ABSTRACT

Since the issuance of the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 9 of 2019 concerning Electronically Integrated Mortgage Services known as the Electronic Mortgage System (HT-el System). Then whether the existence of this HT-el System can help overcome the problems faced in the imposition of Mortgage Rights or will this become even more difficult. Therefore, it is necessary to conduct research and further study, in order to find a way out/solution of the problems that arise in the use of SHT-el. The type of research used in this research is normative legal research. Normative legal research is legal research conducted using the approach of legislation, books, journals, papers, and the opinions of legal experts. land held through an electronic system that. The results of this study indicate that the form of legal protection given to debtors in SHT-el is by registering the APHT to the Land Agency office where the APHT is made, so that there is legal certainty in it and the parties have legal protection for the mortgage. Mortgage rights that are poured into the form of APHT in order to have legal force must be registered with the Head of the Land Agency. Meanwhile, the obstacles faced in implementing the legal protection provided to debtors in SHT-el are when the debtor has fulfilled his obligation to pay off his debt to the creditor, the debtor does not immediately get his rights due to the discrepancy in the database owned by BPN with the physical data listed on the certificate so it takes time to install the roya. Furthermore, the ignorance of the parties regarding how to use SHT-el is also one of the obstacles in implementing legal protection for debtors, especially if the creditor is not a legal entity (individual), because this often causes problem that are detrimental to the debtor and if an error occurs after SHT-el published, it cannot be changed or corrected

Keywords: Legal Protection, Debtor, Electronic Mortgage System

ABSTRAK

Sejak dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dikenal istilah Sistem Hak Tanggungan Elektronik (Sistem HT-el). Lalu apakah dengan adanya Sistem HT-el ini dapat membantu mengatasi

persoalan yang dihadapi dalam pembebanan Hak Tanggungan atau justru hal ini akan menjadi semakin sulit. Oleh karenanya, maka perlu dilakukan penelitian dan dikaji lebih lanjut, agar dapat dicarikan jalan keluar/solusi dari persoalan-persoalan yang timbul dalam penggunaan SHT-el ini. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, buku-buku, jurnal, makalah, serta pendapat-pendapat dari para ahli hukum. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada debitur dalam SHT-el ialah dengan mendaftarkan APHT ke kantor Badan Pertanahan dimana APHT tersebut dibuat, sehingga terdapat kepastian hukum di dalamnya dan para pihak memiliki perlindungan hukum atas hak tanggungan tersebut. Sementara hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan perlindungan hukum yang diberikan kepada debitur dalam SHT-el yaitu ketika debitur sudah melaksanakan kewajiban dalam melunasi hutangnya kepada kreditur, debitur tidak serta merta mendapatkan haknya karena adanya ketidaksesuaian *database* yang dimiliki oleh BPN dengan data fisik yang tertera di Sertipikat, sehingga membutuhkan waktu untuk memasang roya tersebut. Selanjutnya ketidaktahuan para pihak mengenai cara penggunaan SHT-el juga menjadi salah satu penghambat dalam pelaksanaan perlindungan hukum bagi debitur terutama jika krediturnya bukan badan hukum (perseorangan), hal ini seringkali menimbulkan persoalan yang merugikan debitur dan jika terjadi kesalahan setelah SHT-el terbit maka tidak dapat diubah atau diperbaiki.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Debitur, Sistem Hak Tanggungan Elektronik

*Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya

A. Pendahuluan

Dalam Pembukaan UUD 1945 tujuan pembangunan adalah untuk meningkatkan kesejahteraan umum pada setiap bidang kehidupan masyarakat dalam berbangsa dan bernegara. Pembangunan disetiap aspek ini untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila.¹ Pembangunan di dalam suatu negara dapat dikatakan berhasil apabila negara mampu meningkatkan kesejahteraan hidup masyarakat. Dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakatnya dapat dilihat dari pertumbuhan ekonominya, yaitu dengan berkurangnya jumlah masyarakat yang hidup dibawah garis kemiskinan dan pengangguran serta ketimpangan sosial.

Semangat untuk mewujudkan masa depan tersebut merupakan amanah dari mukadimah alinea ke-4 juncto Pasal 28H ayat (1) dan tanah merupakan sumber kesejahteraan bagi manusia. Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945), menentukan “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.²

Salah satu aspek yang dibutuhkan untuk tujuan tersebut adalah mengenai kepastian hak atas tanah, yang menjadi dasar utama dalam rangka kepastian hukum pemilikan tanah. Menurut ketentuan yang diatur dalam Pasal 2 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

Agraria (selanjutnya disebut UUPA) bahwa:

- (1) Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi seluruh rakyat.
- (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk:
 - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
 - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
 - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur;
- (4) Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah.

¹Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2005, Hlm. 3

² M. Rizal Arif, *Analisis Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun Dalam Kerangka Hukum Benda*, Nuansa Aulia, Bandung, 2009, Hlm. 13

Menurut Martin Roestamy hak menguasai negara atas tanah bukan tanpa batas, karena pelaksanaan wewenang negara itu dibatasi oleh tujuan penguasaan negara atas tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Sedangkan fungsi negara dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dengan penekanan pada penyelenggaraan kesejahteraan umum, sehingga negara hanya mempunyai kekuasaan dan kewenangan mengatur untuk mencapai tujuan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.³

Dalam pelaksanaannya, pembangunan merupakan suatu proses berkesinambungan, karena perlu di dukung oleh sumber dana, sumber daya alam, dan sumber daya manusia. Salah satu sumber daya alam tersebut ialah tanah. Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat dibutuhkan manusia, dimana kebutuhan manusia akan tanah selalu bertambah, dan ketersediaan akan tanah terbatas. Kebutuhan tanah tersebut baik dari segi ekonomi, sosial maupun segi teknologi. Tanah juga merupakan tempat dimana manusia hidup dan berkembang.⁴

Tanah dan rumah adalah kebutuhan primer, setelah sandang dan pangan yang mana tanah mempunyai peranan yang besar dalam dinamika pembangunan, maka di dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, disebutkan bahwa bumi dan airdan kekayaan alam yang terkandung

didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.⁵

Adapun yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dan tanah yang dihakinya.⁶ Kata “menggunakan” sebagaimana dimaksud di atas mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, misalnya rumah, toko, hotel, kantor, maupun pabrik. Sedangkan kata “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan bukan untuk mendirikan bangunan, misalnya seperti untuk kepentingan pertanian, peternakan, perikanan dan perkebunan.

Seiring dengan perkembangan penduduk yang terjadi dengan sangat pesat, serta dengan tidak diimbangnya persediaan tanah yang memadai membuat tanah menjadi sesuatu hal yang sangat langka dan menjadi salah satu factor penting. Pentingnya keberadaan tanah dapat dilihat dengan dijadikan tanah sebagai alat jaminan. UUPA menetapkan beberapa hak atas tanah yang dapat digunakan sebagai jaminan hutang dengan pembebanan hak tanggungan.

Pembebanan hak atas tanah sebagai jaminan hutang sebelum adanya lembaga hak tanggungan maka dipergunakan kelembagaan jaminan hipotik, karena pada waktu itu hak atas tanah merupakan objek hukum dalam jaminan hipotik. Namun sesudah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

³ Martin Roestamy, *Konsep-Konsep Hukum Kepemilikan Property Bagi Asing (Dihubungkan dengan Hukum Pertanahan)*, PT. Alumni, Bandung, 2011, Hlm.80-84

⁴ Irsyad Surawirawan dan Martin Roestamy, *Pengaruh Penerapan Stelsel Negatif Terhadap Duplikasi Kepemilikan Tanah Dikaitkan Dengan Pengembangan Perumahan Bagi Masyarakat*, Jurnal Living Law Volume 8 Nomor 1, Januari 2016, Hlm. 74

⁵ Muchsin Koeswahyono (et.al), *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*, Refika Aditama, Bandung, 2007, Hlm. 7

⁶ Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika, Jakarta, 2010, Hlm. 4

atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT), pembebanan hak atas tanah sebagai jaminan hutang tidak lagi menggunakan jaminan hipotik, melainkan menggunakan jaminan hak tanggungan.⁷

Mengenai hak tanggungan ini diatur secara khusus di dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT, yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan pada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Pasal 1 angka 1 ini merupakan definisi yang diberikan UUHT untuk Hak Tanggungan itu sendiri. Dari pengertian yang disebutkan dalam Pasal 1 angka 1 tersebut, dapat diuraikan unsur-unsur pokok Hak Tanggungan:⁸

- 1) Hak jaminan untuk pelunasan hutang;
- 2) Utang yang dijamin jumlahnya tertentu;
- 3) Obyek Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah sesuai UUPA yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai;
- 4) Hak Tanggungan dapat dibebankan terhadap tanah berikut benda yang berkaitan dengan tanah atau hanya tanahnya saja;
- 5) Hak Tanggungan memberikan hak preferen atau hak diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap Kreditur lain.

Dengan kata lain hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang

memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain, dengan objek jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.⁹

Kemudian di dalam Pasal 8 UUHT dijelaskan bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum. Terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan (HM, HGU, HGB, dan Hak Pakai atas tanah negara). Perjanjian yang dilakukan antara pemberi Hak Tanggungan dengan penerima Hak Tanggungan ini kemudian dituangkan ke dalam suatu akta yang dibuat dihadapan notaris kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan.

Banyak masyarakat di Indonesia yang mempunyai lebih dari satu bidang tanah. Banyaknya tanah yang dimiliki oleh seseorang dapat dijadikan jaminan pada bank dengan menggunakan Hak Tanggungan. Hak Tanggungan ini merupakan lembaga jaminan dengan jaminan tanah. Hak Tanggungan dapat dibebankan kepada lebih dari satu objek, (benda tidak bergerak).

Hak Tanggungan yang dibebani dengan lebih dari satu objek tersebut memungkinkan bagi debitur untuk melunasi sebagian dari objek Hak Tanggungan.¹⁰ Rona atau pencatatan hapusnya Hak Tanggungan sebagaimana telah diatur dalam Pasal 22 Ayat (4) UUHT yang menyebutkan bahwa Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditur bahwa Hak Tanggungan hapus karena

⁷Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, Hlm. 305

⁸Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Bandung: CV Alfabeta, 2005, Hlm. 153

⁹Suardi, *Hukum Agraria*, Badan Penerbit IBLAM, Jakarta, 2005, Hlm. 163

¹⁰Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017, Hlm. 215

piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan telah lunas atau karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Sejak dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Selanjutnya disebut Permen Agraria 9/2019) dikenal istilah Sistem Hak Tanggungan Elektronik (Sistem HT-el). Sistem HT-el sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 6 Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 2019 ialah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.

Pelaksanaan Sistem HT-el ini diselenggarakan oleh kantor Pertanahan secara bertahap menyesuaikan dengan kesiapan data pendukung. Jenis layanan Hak Tanggungan yang dapat diajukan melalui Sistem HT-el salah satunya adalah pendaftaran Hak Tanggungan.

Adapun mengenai pencatatan hapusnya Hak Tanggungan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan mencoret catatan adanya Hak Tanggungan yang bersangkutan pada buku tanah dan sertipikat objek yang dijadikan jaminan, dalam waktu tujuh hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan Roya dari pihak yang berkepentingan. Namun kadangkala hal ini seringkali tidak sesuai dengan kenyataan. Ketika debitur sudah melunasi hutang-hutangnya tidak serta merta sertipikat yang digunakan sebagai jaminan telah dilakukan roya, sehingga kerap kali menimbulkan persoalan.

Salah satunya seperti yang terjadi pada SHM 5792 Kedoya Utara, dimana Hak Tanggungan di PT. Bank Jasa Jakarta tercatat sudah di roya, akan tetapi pada kantor BPN tercatat masih terpasang Hak Tanggungan (belum di roya). Kesalahan data *base* ini dipicu oleh proses migrasi data sertipikat tanah yang sebelumnya manual kemudian dikonversi menjadi data elektronik.

Lalu apakah dengan adanya Sistem HT-el ini dapat membantu mengatasi persoalan yang dihadapi dalam pembebanan Hak Tanggungan atau justru hal ini akan menjadi semakin sulit. Oleh karenanya, maka perlu dilakukan penelitian dan dikaji lebih lanjut, agar dapat dicarikan jalan keluar/solusi dari persoalan-persoalan yang timbul dalam penggunaan Sistem HT-el ini.

Dari uraian diatas, maka permasalahan yang diidentifikasi dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada debitur dalam Sistem Hak Tanggungan Elektronik ditinjau dari Permen ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019?
2. Apa saja hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan perlindungan hukum yang diberikan kepada debitur dalam Sistem Hak Tanggungan Elektronik tersebut?

Adapun jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, buku-buku, jurnal, makalah, serta pendapat-pendapat dari para ahli hukum.¹¹ Sedangkan

¹¹Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, Hlm. 118

pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan metode penelitian kepustakaan (*Library research*), yaitu:

- a. Buku-buku yang berhubungan dengan Hak Tanggungan.
- b. Artikel-artikel, jurnal hukum, tulisan-tulisan ilmiah dan lain-lain yang sesuai dengan judul skripsi.
- c. Bahan-bahan hukum yang terdiri dari peraturan perundang-undangan dan peraturan-peraturan lainnya yang sesuai dengan pembahasan penelitian ini.

Selain metode kepustakaan, penelitian ini juga menggunakan metode *field research*, berupa wawancara yakni pengambilan data melalui tanya jawab dengan informan dengan beberapa pertanyaan yang sebelumnya telah disiapkan.

B. Pembahasan

1. Bentuk Perlindungan Hukum yang Diberikan Kepada Debitur Dalam Sistem Hak Tanggungan Elektronik Ditinjau Dari Permen ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019

Dalam membebaskan hak tanggungan, maka perlu dibuatkan APHT oleh PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan pada kreditur tertentu. Guna mendapatkan kekuatan hukum, hak tanggungan dituangkan dalam APHT tersebut haruslah didaftarkan. Hak tanggungan ini terjadi berdasarkan perjanjian pembebanan jaminan yang dituangkan dalam APHT.

Dalam Hak Tanggungan ada beberapa asas yang membedakan Hak Tanggungan dari jenis dan bentuk jaminan-jaminan utang yang lain. Menurut Kashadi dalam buku *Hak Tanggungan Dan Jaminan Fidusia*, asas-asas tersebut adalah:¹²

1. Asas publisitas

Asas publisitas ini dapat diketahui dari Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Dengan didaftarkannya Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.

2. Asas spesialisitas

Asas spesialisitas ini dapat diketahui dari penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada ayat ini dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan memenuhi asas spesialisitas dari hak tanggungan, baik mengenai subyek, obyek maupun hutang yang dijamin.

3. Asas tak dapat dibagi-bagi

Asas tak dapat dibagi-bagi ini ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT, bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat tak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam APHT sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (2) UUHT.¹³

Dalam penjelasan Pasal 2 ayat (1) UUHT dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan sifat tak dapat dibagi-bagi dari hak tanggungan adalah bahwa hak tanggungan membebani secara utuh obyek hak tanggungan dan setiap bagiannya. Telah dilunasinya sebagian utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan dari beban hak tanggungan, melainkan hak tanggungan itu tetap membebani seluruh obyek hak

¹²Kashadi, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 2000, Hlm. 24

¹³*Ibid*, Hlm. 25

tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.

Sedangkan pengecualian dari asas ini terdapat dalam Pasal 2 ayat (2) UUHT yang menyatakan bahwa apabila hak tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, yang dapat diperjanjikan dalam APHT yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang sama besarnya dengan nilai masing-masing nilai hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa obyek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Asas tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi selama hal itu diperjanjikan secara tegas dalam APHT yang bersangkutan. Sebagai hak jaminan, hak tanggungan memberikan kedudukan istimewa bagi kreditur pemegang hak tanggungan, dan memberikan perlindungan bagi debitor, pemberi hak tanggungan dan pihak ketiga.

Hal ini sebagaimana pendapat yang dikemukakan oleh Fitzgerald mengenai perlindungan hukum Salmond yang menyatakan bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak.¹⁴

Dalam hal ini perlindungan yang diberikan ialah dengan mendaftarkan APHT ke kantor badan Pertanahan dimana APHT tersebut dibuat, sehingga terdapat kepastian hukum di dalamnya

dan para pihak memiliki perlindungan hukum atas hak tanggungan tersebut. Hak tanggungan yang dituangkan kedalam bentuk APHT agar memiliki kekuatan hukum haruslah didaftarkan ke Kepala Badan Pertanahan.

Kreditur pemegang hak tanggungan memiliki kedudukan istimewa dalam hal ini yaitu sebagai berikut:¹⁵

1. *Droit Preference*

Hak kreditur untuk menjual lelang harta kekayaan tertentu yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut jika debitor cidera janji. Dalam mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain.

2. *Droit De Suite*

Hak tanggungan tetap membebani obyek hak tanggungan di tangan siapapun benda tersebut berada. Ketentuan ini berarti, bahwa kreditur pemegang hak tanggungan tetap berhak menjual lelang benda-benda tersebut, biarpun sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain.

3. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi

Ketentuan yang juga memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur pemegang hak tanggungan adalah sifat hak tanggungan yang tidak dapat dibagi-bagi, jika dibebankan atas lebih dari satu obyek, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT.

4. Kemudahan dan kepastian dalam eksekusi

Apabila debitor ciderai janji maka tidak perlu ditempuh acara gugatan biasa, yang memakan waktu dan

¹⁴<http://jurnal.unikom.ac.id/vol3/perindungan.html>. diakses pada tanggal 28 Januari 2022 pukul 19.30 Wib

¹⁵Boedi Harsono, *Op cit*, Hlm. 419-423

biaya. Bagi kreditor pemegang hak tanggungan disediakan acara-acara khusus yang diatur dalam Pasal 20 UUHT, yaitu menggunakan haknya menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum berdasarkan ketentuan Pasal 6 atau ditempuh apa yang dikenal sebagai “*parate executie*” berdasarkan Pasal 224 RIB dan 158 Rbg yang disebut diatas. Dalam hal tertentu bahkan bisa dilakukan penjualan di bawah tangan.

Adapun bagi debitor pemberi hak tanggungan dan pihak ketiga hak tanggungan juga memberikan perlindungan, perlindungan tersebut antara lain yaitu:¹⁶

1. Perlindungan yang seimbang kepada pihak ketiga yang kepentingannya bisa terpengaruhi oleh cara penyelesaian utang piutang kreditor dan debitur, dalam hal debitor cidera janji. Pihak ketiga itu khususnya para kreditor yang lain dan pihak yang membeli obyek hak tanggungan.
2. *Droit de preference* dan *droit de suite* sebagai 2 (dua) keistimewaan yang ada pada kreditor pemegang hak tanggungan mengurangi perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada kreditor lain dan pembeli obyek hak tanggungan. Maka sebagai imbangannya ditetapkan persyaratan bagi sahnya pembebanan hak tanggungan atas benda-benda yang dijadikan jaminan dan dengan demikian bagi diperolehnya 2 (dua) keistimewaan tersebut oleh kreditor yang bersangkutan. Syarat pertama adalah bahwa pemberian hak tanggungan wajib dilakukan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh seorang pejabat, yang disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

3. Janji yang dilarang, dalam rangka melindungi kepentingan pemberi hak tanggungan, dalam Pasal 12 UUHT dilarang pemberian hak tanggungan disertai janji, bahwa apabila debitor cidera janji, kreditor karena hukum akan menjadi pemilik obyek hak tanggungan. walaupun diadakan, janji demikian itu batal demi hukum.

Pendaftaran hak tanggungan ini dilaksanakan melalui media elektronik setelah berlakunya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019, pada Pasal 3 ayat (1) yang berbunyi “pelayanan hak tanggungan yang salah satunya pendaftaran hak tanggungan dilaksanakan secara elektronik melalui sistem HT-eI”.

Pendaftaran hak tanggungan melalui media elektronik berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 ini mengalami suatu norma konflik dengan Undang-Undang Hak Tanggungan yang mana masih tetap berlaku walaupun Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 telah diberlakukan. Setelah berlakunya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019, dalam Pasal 9 disebutkan tentang pengertian dari pemegang hak tanggungan, yaitu “Pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.”

2. Hambatan yang Dihadapi Dalam Pelaksanaan Perlindungan Hukum yang Diberikan Kepada Debitur Dalam Sistem Hak Tanggungan Elektronik

Hak Tanggungan adalah jaminan untuk pelunasan utang yang mana di dalam hak tanggungan tersebut melekat prinsip memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya, selalu mengikuti objeknya yang dijamin dalam tangan siapa pun objek itu berada, memenuhi asas spesialisitas dan publisitas, sehingga

¹⁶ *Ibid*, Hlm. 426

dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan, serta mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.¹⁷

Untuk memberikan perlindungan kepada kreditor dirasa tidak cukup hanya dengan dibuatkan APHT saja, akan tetapi juga harus diikuti dengan pendaftarannya ke Kantor Pertanahan. Karena Hak Tanggungan baru lahir dan yang akan menjadikan kedudukan kreditor menjadi kreditor *preferen* daripada kreditor-kreditor yang lain yaitu pada saat dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan. Maka setelah penandatanganan APHT oleh para pihak, PPAT yang membuat akta tersebut harus mengirim berkasnya ke Kantor Pertanahan guna didaftarkan.

Adanya pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan ini, dapat membuat APHT tersebut memiliki kekuatan hukum yang sah. Sehingga dapat mengikat pihak pemberi dan pemegang hak tanggungan yang bersangkutan. Apabila salah satu ternyata debitur cidera janji, maka akan lebih mudah dalam proses pelelangan guna dapat melunasi hutangnya. Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan ini akan membuat Hak Tanggungan tersebut berkekuatan hukum sah, hal ini dikarenakan Hak Tanggungan tersebut di publikasikan sehingga dapat diketahui oleh umum.

Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan sesuai dengan ketentuan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dimana Kantor Pertanahan akan membuatkan buku-tanah Hak Tanggungan dan

mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan, sehingga pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan telah memenuhi asas Publisitas dalam Hak Tanggungan.

Dalam APHT agar memiliki kekuatan hukum perlu dilakukan suatu pendaftaran pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran hak tanggungan, awalnya dilaksanakan manual, dimana pihak pemohon yaitu, PPAT mengirim APHT dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan paling lambat 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan akta, sebagaimana diatur pada Pasal 13 ayat (2) UUHT. Seiring perkembangan teknologi pendaftaran hak tanggungan pun berubah dimana pendaftaran tersebut saat ini dilakukan melalui elektronik setelah berlakunya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara elektronik.¹⁸

Permohonan pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik menjadi kewajiban kreditor. Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tersebut, kewajiban untuk memohon pendaftaran Hak Tanggungan elektronik menjadi tanggung jawab dari kreditor, sedangkan pada Pasal 13 ayat (2) UUHT ditentukan bahwa Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, hal ini sebagaimana tertuang di dalam Pasal 10 ayat (2)

¹⁷Yosua Rinaldi dan Martin Roestamy, *Analisis Yuridis Perlawanan Pelaksanaan Atas Executorial Titel Hak Tanggungan Pada Pengadilan Negeri*, Jurnal Living Law Volume 8 Nomor 1, Januari 2016, Hlm. 166

¹⁸Jefri Guntoro, Emelia Kontesa, dan Herawan Sauni, *Tinjauan Yuridis Pendaftaran Hak Tanggungan Dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, Jurnal Bengkoelen Justice, Vol. 10 No. 2 November 2020, Hlm. 214-215

yaitu, PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan dapat dikatakan bahwa perbuatan penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan dan pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PPAT.

Apabila kreditur lalai dalam pendaftarannya/tidak mendaftarkannya, maka segala risiko dan akibat hukumnya terhadap jaminan yang diberikan oleh debitur tersebut tidak memberikan hak-hak istimewa yang diberikan oleh UUHT.

Disisi lain, dalam pelaksanaan perlindungan hukum yang diberikan kepada debitur dalam Sistem Hak Tanggungan elektronik masih terdapat berbagai hambatan yang merintanginya. Adapun hambatan sebagaimana dimaksud diantaranya ialah sebagai berikut:

1. Kendala yang dihadapi dalam pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor BPN adalah adanya ketidaklengkapan berkas yang dikumpulkan, sehingga petugas kantor Pertanahan harus mengembalikan kembali ke PPAT yang bersangkutan untuk memperbaikinya. Selain masalah tersebut, terkadang di dalam APHT terdapat salah penulisan identitas para pihak yang bersangkutan, sehingga petugas kantor Pertanahan akan mengembalikan kembali ke PPAT agar memperbaiki penulisan identitas para pihak tersebut sampai benar.
2. Ketika debitur sudah melaksanakan kewajiban dalam melunasi hutangnya kepada kreditur, debitur tidak serta merta mendapatkan haknya karena adanya ketidaksesuaian *database* yang dimiliki oleh BPN dengan data fisik yang tertera di Sertipikat, sehingga membutuhkan waktu untuk memasang roya tersebut.

3. Ketidaktahuan para pihak mengenai cara penggunaan SHT-el juga menjadi salah satu penghambat dalam pelaksanaan perlindungan hukum bagi debitur terutama jika krediturnya bukan badan hukum (perseorangan), karena hal ini seringkali menimbulkan persoalan-persoalan yang merugikan debitur.
4. Jika terjadi kesalahan setelah SHT-el terbit maka tidak dapat diubah atau diperbaiki. Contohnya seperti salah peringkat terhadap Hak Tanggungan Elektronik yang terbit.

Hambatan-hambatan di atas merupakan faktor yang menghambat pelaksanaan perlindungan hukum bagi debitur dalam pelaksanaan Sistem Hak Tanggungan Elektronik, sehingga diperlukan solusi atau jalan keluar dari persoalan ini.

C. Kesimpulan

Berdasarkan pada pembahasan tersebut diatas, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada debitur dalam Sistem Hak Tanggungan Elektronik ditinjau dari Permen ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 ialah Dalam hal ini perlindungan yang diberikan ialah dengan mendaftarkan APHT ke kantor badan Pertanahan dimana APHT tersebut dibuat, sehingga terdapat kepastian hukum di dalamnya dan para pihak memiliki perlindungan hukum atas hak tanggungan tersebut. Agar Hak tanggungan yang dituangkan ke dalam bentuk APHT memiliki kekuatan hukum, maka haruslah didaftarkan ke Kepala Badan Pertanahan. Dalam rangka melindungi kepentingan pemberi hak tanggungan, sebagaimana diatur dalam Pasal 12 UUHT, maka dilarang pemberian hak tanggungan disertai janji, bahwa apabila debitor

cidera janji, kreditor karena hukum akan menjadi pemilik obyek hak tanggungan. walaupun diadakan, maka janji yang demikian itu batal demi hukum.

2. Hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan perlindungan hukum yang diberikan kepada debitur dalam Sistem Hak Tanggungan Elektronik yaitu ketika debitur sudah melaksanakan kewajiban dalam melunasi hutangnya kepada kreditor, debitur tidak serta merta mendapatkan haknya karena adanya ketidaksesuaian database yang dimiliki oleh BPN dengan data fisik yang tertera di Sertipikat, sehingga membutuhkan waktu untuk memasang roya tersebut. Selanjutnya ketidaktahuan para pihak mengenai cara penggunaan SHT-el juga menjadi salah satu penghambat dalam pelaksanaan perlindungan hukum bagi debitur terutama jika krediturnya bukan badan hukum (perseorangan), karena hal ini seringkali menimbulkan persoalan-persoalan yang merugikan debitur dan jika terjadi kesalahan setelah SHT-el terbit maka tidak dapat diubah atau diperbaiki. Contohnya seperti salah peringkat terhadap Hak Tanggungan Elektronik yang terbit.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku:

- Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2005
- Kashadi, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 2000
- Lexy J Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosda Karya, Bandung, 2002

M. Rizal Arif, *Analisis Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun Dalam Kerangka Hukum Benda*, Nuansa Aulia, Bandung, 2009

Martin Roestamy, *Konsep-Konsep Hukum Kepemilikan Property Bagi Asing (Dihubungkan dengan Hukum Pertanahan)*, PT.Alumni, Bandung, 2011

Muchsin Koeswahyono (et.al), *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*, Refika Aditama, Bandung, 2007

Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011

Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017

Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika, Jakarta, 2010

Suardi, *Hukum Agraria*, Badan Penerbit IBLAM, Jakarta, 2005

Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, CV Alfabeta, Bandung, 2005

Peraturan Perundang-undangan:

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960
tentang Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996
tentang Hak Tanggungan atas
Tanah Beserta Benda-Benda Yang
Berkaitan Dengan Tanah

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

Jurnal:

Irsyad Surawirawan dan Martin Roestamy, *Pengaruh Penerapan Stelsel Negatif Terhadap Duplikasi Kepemilikan Tanah*

Dikaitkan Dengan Pengembangan Perumahan Bagi Masyarakat, Jurnal Living Law Vol. 8 No. 1, Januari 2016

Jefri Guntoro, Emelia Kontesa, dan Herawan Sauni, *Tinjauan Yuridis Pendaftaran Hak Tanggungan Dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, Jurnal Bengkoelen Justice, Vol. 10 No. 2 November 2020*

Yosua Rinaldi dan Martin Roestamy, *Analisis Yuridis Perlawanan Pelaksanaan Atas Executorial Titel Hak Tanggungan Pada Pengadilan Negeri, Jurnal Living Law Volume 8 Nomor 1, Januari 2016*

Sumber Elektronik:

<http://jurnal.unikom.ac.id/vol3/perlindungan.html>. diakses pada tanggal 28 Januari 2022 pukul 19.30 Wib