

## BAB II

# BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM UNTUK KREDITUR DALAM PEMBUATAN PENDAFTARAN SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK.

### 2.1 Pengertian Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik

Yang memegang peran yang sangat penting di sebuah perekonomian negara terutama dana masyarakat adalah sistem keuangan.<sup>14</sup> Perbankan sebagai salah satu lembaga keuangan yang memiliki fungsi utama yaitu Pengelolaan dana masyarakat dalam penyaluran dana, diubah dengan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 dan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998. Berdasarkan fungsinya, bank berkepentingan untuk menghimpun dua pihak, yaitu memadukan dana, penyaluran dana, serta layanan transaksi keuangan dan pembayaran.<sup>15</sup>

Penyaluran dana yang dilaksanakan oleh bank dengan bentuk pemberian kredit atau dengan bentuk lainnya. Pemberian kredit ini memiliki fungsi untuk meningkatkan daya guna, peredaran, lalu lintas uang serta barang. Pemberian kredit tersebut pula merupakan kegiatan usaha yang sangat beresiko mengingat pemberian kredit dapat menimbulkan masalah kredit macet apabila bank tidak mampu atau tidak dapat memajemen resiko. Manajemen resiko yang dilakukan juga merupakan serangkaian prosedur untuk mengasah identitas pengguna serta mengatur jalannya pemberian kredit agar terhindar dari adanya

---

<sup>14</sup> Hermansyah, Hukum Perbankan Nasional, Edisi kedua, Cetakan ke-8, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2014, h.3.

<sup>15</sup> Trisadini P. Usanti dan Abd. Shomad, Hukum Perbankan, Edisi pertama, Cetakan ke-1, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2016, h.9.

resiko yang timbul mengukur dari pemberian kredit seperti risiko bahwa debitor tidak dapat memenuhi kinerja pinjaman kepada para suatu pihak yang dapat menimbulkan kerugian signifikan bagi bank.<sup>16</sup> Pemberian kredit yang pada awal mulanya dilakukan melalui penutupan suatu akad, yang terdiri dari akad pokok, disusul dengan akad-akad tambahan berupa akad penjaminan debitor. Untuk jaminan sendiri dibedakan menjadi dua (2) yaitu jaminan perseorangan dan jaminan kebendaan. Namun jaminan yang sering kali digunakan adalah jaminan kebendaan yang berupa tanah (kebendaan yang tidak bisa bergerak). Untuk menjaminkan hak atas tanah sendiri menggunakan yang berupa surat – surat berharga / sertipikat tanah pada bank yang sering kali disebut dengan Hak Tanggungan. Hak yang menjamin seseorang dalam mendapatkan kredit bisa dikatakan sebagai hak tanggungan sendiri dan tidak mendapatkan campur tangan orang lain. sebagaimana yang dimaksud di dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang dipergunakan untuk pelunasan utang tertentu, memberikan kedudukan yang diutamakan yaitu terhadap kreditur tertentu terhadap kreditur – kreditur lain. Jaminan yang baik menurut Subekti memiliki kriteria :

- a. Memudahkan mendapatkan kredit;
- b. Tidak saling menjatuhkan potensi debitor untuk melakukan usahanya;
- c. Memberikan kepastian kepada debitor bahwa jaminan mudah untuk dieksekusi atau mudah untuk melunasi utang debitor.<sup>17</sup>

Burgerlijk Wetboek ( Kitab Undang – Undang yang memuat Perdata ) memberikan dua (2) lembaga jaminan yang dapat digunakan oleh masyarakat yaitu lembaga jaminan

---

<sup>16</sup> Nurwahjuni dan Abd. Shomad, Four Eyes Principle Dalam Pengelolaan Resiko Kredit Pada Bank, Yuridika, Vol.31, No. 2, 2016, h.275.

<sup>17</sup> R. Subekti, Jaminan – jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia, Cetakan ketiga, Alumni, Bandung, 1986, h. 29.

gadai dan hipotek. Yang diatur dalam buku BW pasal 1150 – 1161 dan pasal 1162 – 1232. Pada perkembangan aturan di Indonesia, lahir dua lembaga jaminan baru, yaitu lembaga jaminan fidusia dan Hak Tanggungan. Hak Tanggungan sudah diatur dalam Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996. Pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Notaris. Jaminan tambahan pada umumnya berupa jaminan Hak Atas Tanah yang dimiliki oleh debitor yang dibebani dengan Hak Tanggungan karena dinilai memiliki prospek yang menguntungkan dan dianggap paling strategis dalam peminjaman pada bank. Menurut Boedie Harsono, Hak Tanggungan memberikan hak kepada kreditur tertentu untuk melelang suatu barang tertentu yang dapat menjamin sebagai bentuk penyelesaian suatu tuntutan tertentu dalam berbagai kasus di mana debitor wanprestasi dan menerima pembayaran kembali hasilnya dijual dengan hak mendahulukan kreditur lain..<sup>18</sup>

Berdasarkan pasal 4, pasal 10 ayat 3, pasal 27 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang berkaitan dengan Tanah ( UUHT ) Jo. Pasal 47 Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun ( UURS ) , objek hak tanggungan sendiri dapat berupa:

- a) Hak Milik;
- b) Hak Guna Usaha;
- c) Hak Guna Bangunan;
- d) Hak Pakai atas tanah hak milik;

---

<sup>18</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan – Peraturan Hukum Tanah, Jembatan, Jakarta, 1999 dikutip dari Sigit Nugroho, et.al, Hukum Agraria Nasional Kafilah Publishsing, Solo, 2017, h. 59.

- e) Satuan Rumah Susun;
- f) Hak lama yang belum dikonversi; dan
- g) Hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang belum dilakukan pendaftaran.

Berdasarkan penjelasan pasal 20 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, Hak Milik atas tanah merupakan hak yang terkuat dan terpenuh diantara hak atas tanah yang lainnya. Dengan diterbitkannya sertipikat Hak Milik atas tanah, maka terwujudnya sebuah perlindungan hukum bagi pembawa hak atas tanah berupa adanya rasa aman dan tidak mendapatkan gugatan dari pihak lain.<sup>19</sup> Meskipun begitu, karena di Indonesia sendiri menganut sistem publikasi negatif dengan sedikit unsur positif, maka hal tersebut berlaku selama tidak dibuktikannya sebaliknya dari orang lain yang merasa berhak. Dengan demikian, meskipun telah memberikan jaminan berupa Hak Tanggungan atas perjanjian kredit yang sudah diberikan oleh bank sebagai pihak kreditor, tetapi terdapat beberapa resiko yang menyebabkan tidak dapat dilunasannya utang apabila terjadi wanprestasi oleh debitor.

Dalam proses Hak Tanggungan memiliki dua (2) rangkaian perbuatan yaitu pertama adalah penyerahan Hak Tanggungan yang diawali dengan dibuatnya perjanjian adanya pengajuan utang atau perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok yang diikatkan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris yang kemudian tahap yang kedua ialah terdaftar di Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat

---

<sup>19</sup> Urip Santoso, Hukum Agraria Kajian Komprehensif, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2012, h. 295.

sebagai lembaga penjaminan tanah yang mempunyai tempat istimewa dimana seharusnya pemerintah menyediakan sarana dalam proses penjaminannya. Dalam memasuki era digital, kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional ( ART/BPN) telah meluncurkan suatu pelayanan pertanahan secara elektronik diantaranya mengenai pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik / digital. Hal tersebut ditandai dengan di munculkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019. Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik sendiri juga dikenal dengan istilah Sistem Hak Tanggungan Elektronik ( sistem HT – el ).<sup>20</sup> Sehingga yang dimaksud dengan pengertian Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik adalah suatu jaminan kebendaan ( benda yang tidak bisa bergerak ) yang berupa surat berharga / sertipikat yang proses pelayanan / sistemnya mengikuti era digital tetapi dokumennya berbentuk elektronik.

Sistem HT-el sebagaimana dimaksud pada Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/ Badan Pertanahan Negara (ART/BPN) No 9 Tahun 2019 merupakan rangkaian proses pelayanan hipotek yang berkaitan dengan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Beberapa jenis layanan yang terdapat dalam sistem HT-el ini meliputi pendaftaran, perubahan nama dan penghapusan hak tanggungan. Sistem elektronik memiliki fungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengelolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan atau menyebarkan informasi secara elektronik.<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> Ricky Rustam, Hukum Jaminan, UII Press, Yogyakarta, 2017, h. 57.

<sup>21</sup> Iga Gangga Santi Dewi. Mira Novana, Kebijakan Penjamin Tanah Melalui Hak Tanggungan di Indonesia, 2020, vol 3, hlm 6.

Sertipikat elektronik sendiri merupakan rangkaian transformasi digital yang sedang bergulir di Kementerian ART/BP, adapun yang melatarbelakangi diluncurkannya sertipikat tanah elektronik adalah.<sup>22</sup>

- 1) Karena perlu meningkatkan kemudahan dalam mendaftar sebuah tanah.
- 2) Karena Menjamin digitalisasi sertipikat tanah lebih meningkat.
- 3) Karena intensitas layanan akan lebih meningkat, berbanding lurus dengan bertambahnya jumlah tanah terdaftar melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap.
- 4) Karena trend modernisasi dan tuntutan ekosistem ekonomi, sosial, budaya menuju industri 4.0 dengan adanya perkembangan teknologi sehingga cepat atau lambat harus mengikuti perubahan teknologi.
- 5) Karena meningkatnya faktor alam seperti banjir, tanah longsor dan gempa bumi, dengan adanya sertipikat tanah elektronik maka fisik sertipikat tanah tersebut akan aman karena dalam bentuk dokumen elektronik.

## **2.2 Syarat – Syarat Pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik**

Setelah diterbitkannya Permen Agraria Nomor 9 Tahun 2019, mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan mengalami perkembangan yang mengarah teknologi dengan berbasis elektronik, maka sistematis pendaftaran Hak tanggungan menjadi sebagai berikut.<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup> Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang...*, Pasal 1 butir 2.

<sup>23</sup> Pasal 7 Permen Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019

- 1) Penggunaan Jasa sistem HT-el mencakup badan hukum atau pribadi sebagai kreditur dan aparatur sipil negara kementerian yang bertanggung jawab atas pelaksanaan hak tanggungan.
- 2) Untuk menjadi pengguna dalam HT-el wajib mendaftar sebagaimana dengan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. Memiliki domisili elektronik;
  - b. Surat keterangan Terdaftar di otoritas jasa keuangan;
  - c. Pernyataan pemenuhan persyaratan dan kriteria serta persetujuan ketentuan sebagai pengguna terdaftar; dan
  - d. Syarat lainnya yang ditentukan oleh kementerian.
- 3) kementerian melakukan verifikasi atas pendaftaran dan berhak menolak pendaftaran dimaksud.

### **2.3 Sistematika Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik**

Tanah selain sebagai tempat hidup kita namun juga bisa sebagai objek jaminan untuk mendapatkan dana dalam bekerja untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia. Lembaga jaminan tanah yang mempunyai kemampuan memberikan kepastian hukum yang kuat dan melindungi baik kreditor maupun debitor yaitu Hak Tanggungan. Hak tanggungan adalah sebuah jaminan atas tanah guna untuk melakukan pelunasan utang yang kedudukan krediturnya diutamakan dari pada kreditor lain. Pada dasarnya perjanjian Hak Tanggungan merupakan perjanjian ikutan yang mengikuti perjanjian pokok. Perjanjian pokok tersebut

dapat berupa perjanjian utang maupun perjanjian kredit. Perjanjian utang ataupun perjanjian kredit dengan penjaminan hak tanggungan bukan merupakan jaminan yang lahir karena Undang – Undang melainkan lahir dari perjanjian. Oleh karena itu harus dibuatkan perjanjian terlebih dahulu antara kreditur dengan debitur dalam perjanjian utang ataupun perjanjian kredit bahwa objek jaminan akan dibebani oleh hak tanggungan.<sup>24</sup>

Dengan diundangkannya lembaga hak jaminan atas tanah dalam UUHT maka Hak Tanggungan merupakan satu – satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam hukum tanah nasional yang tertulis. Lembaga hak tanggungan atas tanah memiliki ciri – ciri sebagai berikut<sup>25</sup> :

- 1) *Droit de preferent* artinya memberi kedudukan kepada pemegangnya, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) UUHT. Kreditur *preferent* sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual melalui pelelangan umum tanah yang dapat menjaminkan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain.
- 2) *Droit de suite* artinya selalu mengikuti obyek yang di jadikan sebuah jaminan yang berada ditangan siapapun obyek itu berada, yang diatur dalam Pasal 7 UUHT. Ciri ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan.
- 3) Memenuhi asas spesialitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan

---

<sup>24</sup> Iga Gangga Santi Dewi, *Teori dan Praktek Hak Tanggungan*, Semarang:LPPM Undip,2012,hlm.28.

<sup>25</sup> Iga Gangga Santi Dewi, *Penjaminan Tanah Dengan Hak Tanggungan di Indonesia*, Semarang: Undip Law Press, 2012,hlm.21.

- 4) Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusi. Jika debitur wanprestasi/ ingkar janji maka barang jaminan akan segera dilelang. Mudah karena tanpa harus memakan waktu yang lama dan tidak perlu mengajukan gugatan di pengadilan yang sudah pasti eksekusinya disebut juga dengan *parate eksekusi*, dijelaskan pada Pasal 224 HIR.

Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang terjadi dan teratur yang dilakukan oleh Negara/ pemerintah berupa pengumpulan data mengenai tanah – tanah tertentu yang berada dalam daerah tertentu, pengelolaan, penyimpanan dan serta penyajian bagi kepentingan rakyat Indonesia dalam rangka memberikan suatu jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan termasuk pengeluaran dan pemeliharaan alat bukti tersebut.<sup>26</sup> Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana sudah diterapkan dalam pasal 3 dan pasal 4 peraturan pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Di dalam landasan filosofis dari sertipikat tanah elektronik adalah sebagai instrumen untuk melindungi dan memberikan kepastian penguasaan tanah dengan memanfaatkan kemajuan teknologi. Sedangkan landasan sosiologisnya yaitu potensial mendatangkan manfaat bagi masyarakat pemilik tanah karena kemudahan dan keutungan yang disediakan, sekaligus meningkatkan literasi digital masyarakat melalui elektronik dalam pendaftaran tanah<sup>27</sup>.

Di dalam meningkatkan efisien pendaftaran tanah, Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Negara mengeluarkan peraturan digital sertipikat tanah untuk diterapkan

---

<sup>26</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Universitas Trisakti, 2018, Cet. Ke.4, hlm. 72.

<sup>27</sup> Dwi Purnama, *Materi Webinar Mengenal Sertipikat Tanah Elektronik sebagai Upaya Peningkatan Pelayanan Pertanahan di Indonesia*, 19 Maret 2021, hlm. 3.

di Indonesia. Di dalam Undang – Undang Hak Tanggungan sudah disebutkan dengan jelas bahwa beban suatu hak yg mencakup tanah dengan suatu tanggungan, yang memiliki sistematis seperti berikut ini<sup>28</sup> :

- 1) Melakukan pendaftaran di kantor pertanahan.
- 2) Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) dalam kurun waktu tujuh (7) hari setelah mendapatkan tanda tangan atas pemberian Hak Tanggungan wajib mengirimkan akta pemberian hak tanggungan ( APHT ) kepada kantor pertanahan beserta membawa berkas yang telah ditentukan.
- 3) Kantor pertanahan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya di buku tanah hak atas tanah yang dijadikan objek hak tanggungan dengan cara menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- 4) Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah menerima secara lengkap surat – surat yang diperlukan untuk pendaftaran. Jika hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal kerja berikutnya.
- 5) Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan dibuatkan.
- 6) Kantor pertanahan mengeluarkan sertipikat hak tanggungan yang memuat aturan “demi keadilan berdasarkan ketuhanan yang maha esa “ , sehingga sertipikatnya memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan dan kemudian diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

---

<sup>28</sup> SH Bernadetha Aurelia Oktavira, ‘Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik’, HukumOnline.com, 2019, hlm 8 .

Tetapi setelah diterbitkannya Permen Agraria Nomor 9 Tahun 2019, jika pengguna sudah menjadi terdaftar maka pengguna terdaftar melakukan mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan sebagai berikut.<sup>29</sup>

1) Pengguna terdaftar mengajukan permohonan layanan Hak Tanggungan secara elektronik melalui Sistem HT-el.

2) Meminta dokumen pendaftaran dalam bentuk elektronik, dan meminta keakuratan data yang telah diajukan dan yang khusus untuk mendapatkan permohonan berupa sertifikat hak milik atas rumah susun yang harus menggunakan nama debitur.

3) Permohonan layanan yang diterima oleh Sistem HT-el mendapatkan tanda bukti pendaftaran permohonan yang di keluarkan oleh sistem, dengan paling sedikit memuat nomor berkas pendaftaran permohonan, tanggal pendaftaran permohonan, nama pemohon, dan kode pembayaran biaya layanan.

4) Layanan ini dikenakan biaya sesuai dengan apa yang telah disebutkan dalam Undang-Undang. Setelah memperoleh bukti pendaftaran, pemohon bisa melakukan pembayaran biaya melalui bank paling lambat 3 hari setelah melakukan pendaftaran.

5) Setelah melakukan pembiayaan maka permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik, dan memproses pencatatan Hak Tanggungan pada buku tanah. Pencatatan pada buku tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Kreditur dapat melakukan pencatatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah

---

<sup>29</sup> Nadia Imanda, *Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, Notarie Vol. 3 No. 1, Februari 2020, hlm 6.

Susun dengan mencetak catatan yang di keluarkan oleh Sistem HT-el dan melekatkannya pada Sertipikat Hak atas Tanah atay Hak Milik Satuan Rumah Susun.

6) Setelah seluruh tahapan selesai, hasil layanan ini paling lambat keluar pada hari ketuju setelah mengajukan pendaftaran dan dokumen serta biaya yang telah dimaksud. Hak Tanggungan yang di terbitkan yang berupa Sertipikat Hak Tanggungan dan Catatan Hak Tanggungan pada buku tanah dan Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun,

7) Sebelum hasil layanan Hak Tanggungan terbit, Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk harus memeriksa konsep sertipikat HT-el dan dokumen kelengkapan permohonan. Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk bertanggung jawab secara administraf atas hasil layanan Hak Tanggungan. Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk tidak melakukan pemeriksaan, Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk dianggap memberikan persetujuan.

8) Sementara kebenaran materiil dokumen yang menjadi dasar hasil layanan Sistem HT-el bukan merupakan tanggung jawab Kantor Pertanahan.

#### **2.4 Bentuk Aturan Perlindungan Hukum Untuk Kreditur Dalam Pelayanan Pendaftaran Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik**

Keberadaan aturan yang berada di dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban di masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat terjaga kepentingannya. Hukum tidak lain adalah suatu perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma atau suatu

kaedah. Hukum yang sebagai kumpulan peraturan atau kaedah mengandung isi yang bersifat umum dan normatif, karena berlaku bagi setiap orang, dan normatif karena dapat menentukan apa yang boleh dan apa yang tidak boleh dilakukan serta dapat menentukan cara untuk melaksanakan kepatuhan pada kaedah.

Peran hukum di dalam masyarakat adalah dapat memberi perlindungan hukum kepada anggota masyarakat yang kepentingannya terganggu. Perseteruan yang dapat terjadi di dalam masyarakat harus segera diselesaikan menurut hukum yang berlaku, sehingga dapat mencegah perilaku main hakim sendiri. Inti dari tujuan hukum sebagai perlindungan kepentingan manusia adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, sehingga dapat mewujudkan kehidupan yang seimbang.

Menurut Sudikno Mertokusumo, bahwa hukum memiliki tujuan agar bisa tercapainya ketertiban terhadap masyarakat sehingga kepentingan manusia dapat melindungi mencapai tujuan dan bertugas membagi hak dan kewajiban antar perseorangan didalam masyarakat, membagi wewenang dan mengutamakan pemecahan masalah hukum serta dapat memelihara kepastian hukum. Sedangkan menurut Subekti dalam buku Sudikno Mertokusumo berbendapat bahwa tujuan hukum itu hanya mengabdikan kepada tujuan negara yaitu dengan mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan bagi rakyatnya.<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup>Sri Soedewi Masjchoen Sofwan., *Hukum Jaminan Indonesia Pokok Pokok Hukum Jaminan dan Perorangan*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, Yogyakarta: Liberty Offset, 2001, Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Yogyakarta: Liberty, 2009, hlm 21.

Indonesia adalah negara memiliki dasar pancasila, maka sistem perlindungan hukum yang dianutnya ialah harus berpijak dengan dasar negara Pancasila, yaitu tidak dengan melihat hak dan kewajibannya saja yang didalam masyarakat. Dengan begitu perlindungan hukum memiliki arti sempit adalah sesuatu yang diberikan kepada subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum, baik itu bersifat preventif maupun represif, serta bentuk yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain, perlindungan hukum bisa diartikan sebagai sesuatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu ketenteraman bagi segala kepentingan manusia yang ada didalam masyarakat sehingga dapat tercipta keselarasan dan keseimbangan antara hidup manusia. Sedangkan perlindungan hukum dalam arti luas adalah tidak hanya hanya diberikan kepada seluruh makhluk hidup maupun segala ciptaan Tuhan Yang Maha Esa dan dimanfaatkan bersama – sama dalam rangka kehidupan yang adil dan damai.

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kreditur ketika debitur wanprestasi terdapat dalam bentuk perjanjian kredit, dimana yang berdasarkan penjelasan pasal 10 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 dijelaskan bahwa perjanjian yang dapat membuat hubungan hutang – piutang dibuat dengan cara akta dibawah tangan maupun akta autentik yang tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian tersebut. Akta dibawah tangan yang merupakan salah satu bentuk perjanjian kredit yang didalam prakteknya memiliki beberapa kelemahan, antara lain yaitu debitur mengelak untuk mengakui tanda tangan yang ia tulis ada saat penandatanganan perjanjian kredit yang akan melemahkan posisi hak sebagai kreditur apabila dapat diperkarakan di pengadilan, hilangnya arsip atau file serta kekurangan – kekurangan data – data dalam melakukan

perjanjian kredit, sehingga menurut penulis yang lebih memberikan sebuah perlindungan hukum adalah akta autentik yang berbentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan yang berisikan janji – janji guna untuk melindungi hak kreditur. Akta ini akan lebih jelas di dalamnya apabila menjamin hak kreditur telah melakukan pendaftaran kepada Kantor Pertanahan dan sebagai bukti adanya Hak Tanggungan, diterbitkanlah Sertipikat hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan, dimana sertipikat ini memiliki kekuatan yang sama seperti hakim yang memiliki kekuatan hukum tetap. Sertipikat ini berfungsi sebagai dasar di dalam pelaksanaan eksekusi apabila terdapat debitur melakukan wanprestasi atau mengingkari janjinya untuk melunasi hutangnya.<sup>31</sup>

Dalam perjanjian kredit yang dilakukan antara pihak kreditur dan debitur, tidak menutup resiko adanya tindakan wanprestasi dari pihak debitur, sehingga memerlukan jaminan kebendaan guna untuk melunasi hutang - piutang terhadap debitur. Jaminan yang umum digunakan adalah hak atas tanah yang ketentuannya diatur didalam Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 dimana Undang – Undang ini memberikan perlindungan hukum khususnya bagi pemegang Hak Tanggungan dimana yang berdasarkan penjelasan pasal 10 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 dijelaskan bahwa perjanjian yang dapat membuat hubungan hutang – piutang dibuat dengan cara akta dibawah tangan maupun akta autentik yang tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian tersebut. apabila terjadi wanprestasi dari debitur, khususnya dalam pengambilan pelunasan hutang piutang.

---

<sup>31</sup> Martha Noviaditya, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan*, 2010, hlm 7.

Salah satu ciri Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat yaitu mudah dan pasti dalam pelaksanaannya. Sehingga, hak eksekusi objek Hak Tanggungan ini juga merupakan perlindungan hukum bagi kreditur khususnya apabila terjadi wanprestasi debitur, yang ketentuannya diatur dalam pasal 6, pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) serta pasal 20 ayat (2) dan (3), dimana berdasarkan ketentuan – ketentuan tersebut dapat dijelaskan bahwa pelaksanaan eksekusinya dapat dibedakan menjadi tiga bagian macam yaitu:

- 1) Pasal 6 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 : Parate Executie atau lelang kekuasaan sendiri tanpa melalui pengadilan.
- 2) Pasal 14 ayat (1),(2), dan (3) Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 : eksekusi atau lelang dengan bisa mengajukan permohonan kepada pengadilan negeri setempat, berdasarkan irah – irah yang tercantum dalam sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap.
- 3) Pasal 20 ayat (2) dan (3) Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 : penjualan yang dibawah tangan dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pemberi dan penerima Hak Tanggungan.

Tidak semua janji yang diberikan perlindungan kepada kreditur, tetapi hanya saja sebagian besar. Dalam tersebut terdapat dua macam janji ketentuan pasal 11 yaitu:

- 1) Janji yang dapat membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan (debitur);

- 2) Janji yang dapat memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan (kreditur).

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya mengeluarkan surat tanda bukti hak berupa sertipikat atas bidang – bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun. Sertipikat adalah surat tanda bukti apabila hak sebagaimana dimaksud di dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, dan hak tanggungan yang masing – masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.<sup>32</sup>

Di Indonesia menganut sistem pendaftaran tanah negatif tetapi bertendensi positif, maksudnya ialah sistem pendaftaran tanah yang menggunakan sistem negatif yang memungkinkan terjadinya klaim pengakuan hak atas tanah, tetapi di sisilainnya pemerintah telah berupaya untuk memperoleh fakta yang sebenarnya mengenai klaim hak atas tanah tersebut. Dalam penjelasan umum Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 kepastian hukum tersebut diberikan kepada yang benar – benar berhak atas tanah, sedangkan yang terdaftar di dalam buku tanah masih dapat digugat.<sup>33</sup>

Sistem publikasi dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah dapat memperlumahkan pengetahuan seseorang untuk mempercayai kebenaran data yang telah disajikan oleh negara sebagai hasil kegiatan pendaftaran tanah yang telah dilaksanakan. Dan apabila akibat hukumnya jika orang telah melakukan suatu perbuatan hukum dengan tanah yang sudah terdaftar menggunakan data tersebut dan kemudian dinyatakan data

---

<sup>32</sup> Urip Santoso, Hukum Agraria Kajian Komprehensif, Kencana Prenada Media, Jakarta, h. 290.

<sup>33</sup> Boedi Harsono, op.cit.,, h.478.

tersebut tidak benar adanya. Sisi baik di dalam sistem negatif sendiri yaitu : a) adanya perlindungan terhadap pemegang hak yang sebenarnya; b) adanya penyelidikan terhadap riwayat tanah sebelum sertipikat tersebut diterbitkan. Dalam sistem pendaftaran negatif, bagi PPAT tidak ada keharusan untuk memeriksa atas nama pendaftaran haknya. PPAT mendaftarkan hak – haknya dalam daftar umum berdasarkan atas nama pemohon tanpa mengadakan pemeriksaan terlebih dahulu terhadap si pemohon, sehingga dapat melakukan pendaftaran peralihan hak dalam sistem negatif bisa dilakukan secara cepat, sebagai akibat tidak ditiadakannya pemeriksaan oleh PPAT adapun kelemahan dalam sistem negatif adalah ketidak terjaminnya kebenaran dari isi daftar – daftar umum sebagai pemegang hak harus menangkal sendiri resikonya jika yang terdaftar itu ternyata bukan pemegang hak yang sebenarnya.<sup>34</sup>

Didalam hal penerbitan sertipikat peraturan perundang – undangan melindungi pemegang sertipikat akan tetapi data fisik dan yuridisnya di dalam sertipikat tanah belum bisa pasti benar, meskipun harus diterima oleh pengadilan sebagai data yang benar selama tidak ada alat bukti atau alat pembukian yang membuktikan sebaliknya. Sehingga memberikan kesempatan pada para pihak lain merasa memiliki obek yang sama untuk mengajukan keberatan atas penerbitan sertipikat, hal tersebut dapat dilihat berdasarkan ketentuan pada pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat tanah bisa terwujud apabila memenuhi unsur – unsur yaitu<sup>35</sup> :

---

<sup>34</sup> Adrian Sutendi, Sertipikat Hak Atas Tanah, Jakarta; Sinar Grafika, 2014, hlm. 118.

<sup>35</sup> Urip Santoso, op.cit.,, hlm. 281.

a) Sertipikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum. pengertian atas nama orang atau badan hukum adalah sertipikat yang diterbitkan oleh kantor pertanahan kota/kabupaten untuk objek pendaftaran tanah yang berupa hak atas tanah.

b) Tanah diperoleh dengan itikad baik.

Tujuan dari asas itikad baik adalah untuk melindungi orang dengan itikad baik memperoleh sesuatu hak dari orang yang disangkanya adalah pemegang hak yang sah dari hak tersebut.

c) Tanah dikuasai secara nyata

Hak atas tanah yang secara fisik dan nyata dikuasai dan digunakan oleh pemegang hak atas tanahnya sendiri, atau digunakan oleh orang lain atau badan hukum yang mendapat persetujuan dari pemegang hak atas tanah itu.

d) Dalam kurung waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan kota/kabupaten setempat maupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat.

Pada awal tahun 2021 telah dikeluarkan kebijakan dari menteri ART/ Kepala BPN untuk mengeluarkan produk dokumen tanda bukti hak kepemilikan tanah dalam bentuk elektronik atau sertipikat elektronik. Kebijakan tersebut adalah dalam rangka untuk melakukan atau melaksanakan lebih lanjut terhadap ketentuan UU Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dalam kluster pertanahan, bahwa pelayanan dalam bidang pertanahan

diahlihan dalam bentuk elektronik termasuk dokumen tanda bukti haknya yang berbentuk elektronik. Kebijakan tersebut kemudian dituangkan dalam peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Negara Nomor 1 Tahun 2021 tentang sertipikat elektronik. Pelayanan pendaftaran tanah yang lebih ke arah elektronik ini sebenarnya sudah dirancag sejak berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997. Dokumen elektronik merupakan alat bukti surat yang diatur dalam KUHAP. Syarat formil yang mengenai alat bukti tersebut diatur dalam pasal 5 ayat (4) UU ITE, bahwa suatu informasi atau dokumen elektronik bukanlah dokumen atau surat yang menurut perundang – undangan harus berbentuk tertulis<sup>36</sup>, sedangkan syarat materil diatur dalam pasal 6, pasal 15, dan pasal 16 UU ITE yaitu alat bukti elektronik dapat diterima di pengadilan adalah suatu informasi atau dokumen elektroniknya hars dapat dijamin ketersediaannya, keutuhannya serta keautentikannya.<sup>37</sup> Sertipikat tanah elektronik, sebagai bukti kepemilikan elektronik yang diakui oleh UU ITE khususnya yang diatur dalam pasal 6, dari sisi hukum persoalan pembukian sertipikat tanah elektronik tidak menjadi masalah.

Alat bukti dalam Hukum Acara Pidana diaur dalam pasal 184 ayat (1) Kitab Undang – Undang Hukum Acara Pidana disebutkan bahwa alat bukti yang statusnya sah adalah memiliki keterangan saksi, keterangan ahli, surat petunjuk dan keterangan terdakwa.<sup>38</sup> Dalam sistem pembuktian Hukum Acara Pidana yang menganut stelsel negatif, hanya alat – alat bukti yang sah menurut Undang – Undang yang dapat dipergunakan

---

<sup>36</sup>Jasua Sitompul, *Cybercrime, cyberlaw; Tinjauan Aspek Hukum Pidana*, Jakarta: Tatanusa,2012, hlm. 65.

<sup>37</sup> Budi Suhariyanto, *Tindak Pidana Teknologi Informasi (cybercrime) Urgensi Pengaturan dan Celah Hukumnya*, Jakarta; Raja Grafindo Persada, 2013, hlm. 10.

<sup>38</sup> Nandatama Ayu Lafitri, "Kepastian Hukum Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik Dalam Hukum Pembuktian di Peradilan Menurut Hukum Acara Perdata," *Jurnal Pro Hukum* Volume 9 Nomor 2, Desember 2020, hlm11.

sebagai alat bukti. Terdapat beberapa persyaratan yuridis di Indonesia agar suatu Informasi elektronik, dokumen elektronik, dan serta hasil cetakannya dapat diakui sebagai alat bukti yang sah dan penuh di pengadilan yaitu:<sup>39</sup>

- 1) Para pihak yang melakukan transaksi elektronik harus beritikad baik dan dapat menuangkan transaksi elektronik tersebut dalam suatu kontrak elektronik.
- 2) Pembuktian dalam sistem elektronik tidak berlaku terhadap pembuktian yang oleh Undang – Undang disyaratkan dalam bentuk tertulis, pembuktian yang oleh Undang – Undang disyaratkan dalam bentuk akta notaris atau akta yang dibuat oleh PPAT.
- 3) Menggunakan sistem elektronik sebagaimana yang telah ditentukan oleh Undang – Undang yaitu dengan sistem elektronik yang berupa serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengelola, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirim, dan atau menyebarkan informasi elektronik.
- 4) Informasi yang sudah terdapat dalam informasi elektronik atau dokumen elektronik dapat diakses dan dapat ditampilkan dan serta terjamin keutuhannya.

Asas Hak Tanggungan adalah asas publisitas. Hal ini memberikan pengaruh penting terhadap perjanjian jaminan kebendaan yang dibuat oleh debitur dan kreditur. Pelaksanaan

---

<sup>39</sup>Munir Fuady, *Teori Hukum Pembuktian Pidana dan Perdata*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2020, hlm. 170-171.

asas – asas publisitas mengakibatkan bahwa perjanjian kebendaan tersebut tidak sekedar hanya berlaku dan tidak hanya mengikat para pihak saja, tetapi juga akan mengikat pihak ketiga sehingga ada suatu kewajiban yang dipikul perlunya yaitu keharusan menghormati hak kebendaan yang dimaksud. Asas publisitas ini penting agar supaya perjanjian jaminan kebendaan yang dibuat oleh kreditur dan debitor, juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga kendati bukan merupakan pihak kontrak.<sup>40</sup>

Asas publisitas dapat diartikan bahwa Hak Tanggungan juga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan, jika telah didaftarkan di kantor pertanahan sehingga terbuka dan diketahui oleh umum.<sup>41</sup> Jaminan kebendaan seperti halnya Hak Tanggungan merupakan hak kebendaan yang dapat diberikan karena wajib memenuhi asas pencatatan dan publisitas agar dapat melahirkan hak atas kebendaan yang dijaminan tersebut. Terbitnya kebendaan pada hak kebendaan juga bersifat memberikan jaminan, yaitu digantungkannya pada penerapan dari asas publisitas yang didaftarkan ke kantor pertanahan maka terbitlah hak kebendaan.<sup>42</sup>

Dengan munculnya sistem Hak Tanggungan elektronik yang mempunyai tujuan untuk memudahkan pendaftaran Hak Tanggungan yang dapat memungkinkan kreditur untuk mencetak sendiri dan diterbitkan oleh sistem Hak Tanggungan elektronik kemudian melekatkannya pada sertifikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun, hal tersebut tidak akan menjadi semerta – merta menjadikan Hak Tanggungan lahir, apabila belum dilakukan pencatatan pada buku tanah oleh kantor pertanahan, sebab pencatatan

---

<sup>40</sup> Isnaeni Moch, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, Revka Petra Media, 2016, hlm 146-147.

<sup>41</sup> Imron Rosyadi, *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah* Kencana 2017, hlm 95.

<sup>42</sup> Juliana Evawati, 'Asas Publisitas Pada Hak Jaminan Atas Resi Gudang, 2014,29 Yuridika, hlm 235-236.

sendiri telah menjadikan Hak Tanggungan terbuka dan umum, sehingga pihak yang tidak terikat pada perjanjian jaminan tersebut mengetahui bahwa adanya hak kebendaan di atas hak atas tanah tersebut yaitu Hak Tanggungan.

