

### **Kebijakan Penjaminan Tanah Melalui Hak Tanggungan di Indonesia** (Studi Penjaminan Hak Tanggungan Elektronik di Kabupaten Badung Provinsi Bali)

**IGA Gangga Santi Dewi, Mira Novana**  
Fakultas Hukum Universitas Diponegoro  
Email: [ganggasanti@gmail.com](mailto:ganggasanti@gmail.com)

#### **Abstrak**

Penjaminan Hak Tanggungan diatur dalam dua kebijakan yaitu Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 dan PMATR/KBPN No. 9 Tahun 2019. Pada kedua kebijakan tersebut tidak ada keharusan atau kewajiban untuk dilakukan secara manual atau secara elektronik. Di Kabupaten Badung Provinsi Bali telah dilakukan pemberian Hak Tanggungan secara elektronik dimana PPAT hanya bertugas menyampaikan Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta berkasnya secara *online* dan tidak melakukan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan. Permasalahan timbul ketika dalam kedua kebijakan tersebut tidak menyebutkan hak dan kewajiban masing-masing pihak secara jelas dalam pendaftaran HT juga kewenangan pemberian HT untuk obyek HT. Terdapat perbedaan secara signifikan dalam ketentuannya antara kebijakan penjaminan Hak Tanggungan menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 dengan penjaminan Hak Tanggungan berdasarkan PMATR/ KBPN No. 9 Tahun 2019 terkait pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan.

**Kata kunci:** Kebijakan, Hak Tanggungan, Elektronik, Perbedaan.

#### **Abstract**

*Guarantees of Underwriting Rights are regulated in two policies, namely Law No. 4 of 1996 and PMATR / KBPN No. 9 of 2019. In both policies there is no obligation or obligation to be done manually or electronically. In Badung Regency, Bali Province has been given an electronic Mortgage Right where the PPAT is only tasked with submitting the Deed of Granting Mortgage and its files online and does not register Mortgage in the Land Office. Problems arise when the two policies do not clearly mention the rights and obligations of each party in HT registration as well as the authority to grant HT for HT objects. There is a significant difference in the provisions between the Underwriting Guarantee policy under Law No. 4 of 1996 with guaranteed Underwriting Rights based on PMATR / KBPN No. 9 of 2019 relating to the granting and registration of Mortgage Rights.*

**Keywords:** Policy, Mortgage Rights, Electronics, Differences.

### A. Latar Belakang Masalah

Dalam rangka mewujudkan pembangunan berkelanjutan, semua pelaku pembangunan baik Pemerintah maupun masyarakat sipil (sebagai orang perorangan dan badan hukum), membutuhkan dana. Dana dibutuhkan untuk operasional usahanya, sehingga dana merupakan kebutuhan yang sangat esensial. Dana yang diperlukan untuk operasional usaha pada umumnya berjumlah sangat besar, sedangkan dana pribadi tidak mencukupi. Sehingga karena dibutuhkan kredit dengan lembaga penjaminan yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditor maupun debitor.

Tanah selain sebagai tempat hidup kita juga dapat digunakan sebagai obyek jaminan untuk mendapatkan dana dalam bekerja untuk memenuhi kebutuhan hidup<sup>1</sup>. Lembaga jaminan tanah yang mempunyai kemampuan memberikan kepastian hukum yang kuat dan melindungi baik kreditor maupun debitur yaitu “Hak Tanggungan”. “Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah guna pelunasan utang yang kedudukan krediturnya diutamakan daripada kreditur lain. Kreditor Hak Tanggungan merupakan kreditor *preference* yaitu kreditor yang didahulukan dalam mendapatkan pelunasan utang dan berhak mengeksekusi secara langsung dengan lembaga *parate eksekusi*”. “Sehingga apabila debitur cidera janji, kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan dapat menjual obyek Hak Tanggungan melalui penjualan dimuka umum atau pelelangan”.

Pada dasarnya perjanjian Hak Tanggungan merupakan perjanjian ikutan (*accessoir*) yang mengikuti perjanjian pokok. Perjanjian pokok tersebut dapat berupa perjanjian utang maupun perjanjian kredit. Perjanjian utang atau kredit dengan penjaminan Hak Tanggungan bukan merupakan hak jaminan yang lahir karena Undang-Undang melainkan lahir dari perjanjian. Oleh karena itu harus diperjanjikan terlebih dahulu antara kreditor dengan debitur dalam perjanjian utang atau perjanjian kredit bahwa obyek jaminan akan dibebani Hak Tanggungan<sup>2</sup>.

“Hak-hak atas tanah yang dapat menjadi obyek jaminan Hak Tanggungan didasarkan pada

<sup>1</sup> Nur Adhim, Ana Silviana, and Cinthya Govianda, ‘Problematika Pembatalan 605 Sertifikat Tanah Dalam Kawasan Otorita Batam ( Studi Putusan Ptun Tanjung Pinang No : 15 / G / 2014 / PTUN-TPI )’, *Law, Development & Justice Review*, 2.1 (2019), hlm. 9.

<sup>2</sup> Iga Gangga Santi Dewi, *Teori dan Praktek Hak Tanggungan*, (Semarang:LPPM Undip,2012),hlm.28.

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT)”.

Proses penjaminan Hak Tanggungan ada 2 (dua) tahap, yaitu *pertama* tahap pemberian Hak Tanggungan yang diawali dengan dibuatnya perjanjian utang atau perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok. Tahap pemberian Hak Tanggungan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh dan di hadapan PPAT, yang bentuk dan isinya ditetapkan dengan “Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996. Di dalam APHT dapat dicantumkan janji oleh para pihak, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 11 ayat (2) UUHT”. *Kedua* tahap pendaftaran Hak Tanggungan dengan didaftarkannya Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan setempat, maka lahirlah Hak Tanggungan. Mengingat pentingnya penjaminan Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan tanah yang mempunyai kedudukan istimewa, sudah seharusnya pemerintah memberikan kemudahan dalam proses penjaminannya.

Pemerintah melalui Menteri ATR / Kepala BPN menerbitkan “Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 (PMATR/KBPN No. 9 Tahun 2019) tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang mulai berlaku tanggal 21 Juni 2019”. “PMATR/KBPN No. 9 tahun 2019,” ini merupakan langkah maju Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional dalam mempermudah masyarakat untuk mendapatkan layanan penjaminan tanah Hak Tanggungan (HT). Masyarakat yang akan menjaminkan tanah juga pihak terkait dalam penjaminan HT tidak perlu datang dan antri untuk mendapatkan pelayanan HT di Kantor Pertanahan, akan tetapi cukup lewat internet untuk mendaftarkan HT dalam memperoleh Sertifikat Hak Tanggungan yang berkekuatan eksekutorial.

Di Kabupaten Badung Provinsi Bali, para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah melaksanakan penjaminan HT Elektronik dengan menyampaikan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) ke Kantor Pertanahan secara *online* . Penulis tertarik meneliti terkait praktek HT secara elektronik disebabkan adanya perbedaan secara signifikan dalam pengaturan antara kebijakan penjaminan HT menurut UUHT dan penjaminan HT berdasarkan “PMATR/ KBPN No. 9 Tahun 2019”. Berdasarkan latar belakang maka dapat dirumuskan 2

(dua) permasalahan yaitu 1. Bagaimana mekanisme penjaminan Hak Tanggungan di Kabupaten Badang Provinsi Bali ? 2. Apakah perbedaan mekanisme penjaminan Hak Tanggungan menurut “Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 dengan penjaminan HT menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 2019”?

### B. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian *yuridis normatif*. Penulis akan meneliti lebih mendalam tentang proses atau mekanisme penjaminan Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT dan “PMATR/KBPN No. 9 Tahun 2019 yang peraturan yang terkait dengan penjaminan HT secara elektronik yaitu PMATR/KBPN No. Tahun 2019 dan PMATR/KBPN No. Tahun 2019”. Metode pendekatan penelitian yaitu perundang-undangan (*The Statute Aproach*) dengan pendekatan konsep (*Consept Aproach*), pendekatan analitis (*Analytical Aproach*).<sup>3</sup> Peneliti juga menggunakan pendekatan lain yakni pendekatan kasus (*The Case Aproach*), yang terjadi dalam masyarakat yaitu di 5 (lima) kantor PPAT di Kabupaten Badung Provinsi Bali yang telah melaksanakan proses penjaminan HT secara elektronik. Penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan (*library-research*) terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.<sup>4</sup> Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat berupa norma dasar (Pancasila), peraturan dasar (Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dengan amandamen), UUHT, PMATR/KBPN terkait penjaminan HT. Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis serta memahami bahan hukum primer misalnya, rancangan perundang-undangan, hasil karya para sarjana, hasil-hasil penelitian, jurnal, dan sebagainya.<sup>5</sup> Di samping itu digunakan bahan hukum Tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder<sup>6</sup> dan bibliografi.<sup>7</sup> Penelitian hukum normatif ini yang dianalisis data berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, dilakukan secara preskriptif,

<sup>3</sup> Johnny Ibrahim, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: L.Bayu Publishing, 2006), hlm. 300

<sup>4</sup> M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 96

<sup>5</sup> *Ibid*

<sup>6</sup> Soerjono Soekamto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2007), hllm. 52

<sup>7</sup> Ronny Hamijojo Soemantri, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Chalia Indonesia, 1988), hlm. 11-12

sistematis, konstruksi, interpretatif, evaluatif, argumentatif, analisis penafsiran ekstensif dan futuristik. Bahan hukum yang dikumpulkan akan disajikan secara utuh, kemudian dianalisis.

### C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

#### 1. Mekanisme Penjaminan Hak Tanggungan Secara Elektronik (HT *el*)

##### a. Mekanisme Penjaminan Hak Tanggungan Secara Elektronik Berdasarkan PMATR/KBPN No. 9 Tahun 2019

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah menerbitkan pelayanan Hak Tanggungan (HT) secara digital atau elektronik. Hal ini diatur dalam “Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik”. Pelayanan HT secara elektronik dikenal dengan Sistem Hak Tanggungan Elektronik (“Sistem HT-*el*”).

Sistem HT-*el* sebagaimana dimaksud pada “PMATR/BPN No 9 Tahun 2019” merupakan serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Beberapa jenis layanan yang terdapat di dalam Sistem HT-*el* ini meliputi pendaftaran Hak Tanggungan, peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama kreditor dan penghapusan Hak Tanggungan. Sistem Elektronik adalah serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik.

Berdasarkan “Pasal 7 ayat (1) PMATR/BPN No. 9 Tahun 2019”, yang dapat menggunakan layanan Sistem HT-*el* disebut pengguna HT adalah perseorangan/badan hukum selaku kreditor dan Aparatur Sipil Negara Kementerian yang bertugas melayani Hak Tanggungan yaitu Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pada awal sebelum proses penjaminan HT *el* dilakukan, pengguna harus terlebih dahulu terdaftar pada Sistem HT-*el* sebagaimana diatur dalam “PMATR/KBPN No. 9 Tahun 2019”.

Berdasarkan “PMATR/KBPN No. 9 Tahun 2019”, mekanisme penjaminan Hak Tanggungan dengan Sistem HT-*el* sebagai berikut:

- 1) Pengguna terdaftar mengajukan permohonan layanan Hak Tanggungan secara elektronik melalui Sistem HT-*el* yang telah disediakan oleh Kementerian

ATR/BPN serta melengkapi persyaratan permohonan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

- 2) Pemohon harus membuat surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan. Persyaratan permohonan berikut dengan surat pernyataan tersebut dibuat dalam bentuk Dokumen Elektronik. Dokumen Elektronik adalah 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.
- 3) Khusus mengenai persyaratan berupa Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus atas nama Debitor;
- 4) Permohonan layanan yang telah diterima oleh Sistem HT-*el* akan diberikan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem. Bukti pendaftaran permohonan dimaksud paling sedikit memuat antara lain nomor berkas pendaftaran permohonan; tanggal pendaftaran permohonan; nama pemohon; dan kode pembayaran biaya layanan;
- 5) Permohonan diproses setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik. Berdasarkan Pasal 12 PMATR/KBPN No. 9 Tahun 2019, layanan Hak Tanggungan dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian ATR/BPN RI.
- 6) Setelah mendapatkan bukti pendaftaran permohonan, pemohon melakukan pembayaran biaya melalui bank persepsi paling lambat 3 (tiga) hari setelah tanggal pendaftaran permohonan.
- 7) Permohonan diproses setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik. Dalam hal pembayaran biaya pendaftaran oleh pemohon tidak terkonfirmasi oleh sistem, pemohon dapat

melakukan konfirmasi secara langsung ke Kantor Pertanahan atau Layanan Pengaduan. Dalam hal jangka waktu berakhir dan Pemohon tidak melakukan pembayaran maka permohonan dinyatakan batal.

- 8) Penerbitan hasil layanan Hak Tanggungan dilakukan pada hari ke-7 (tujuh) setelah pengajuan permohonan terkonfirmasi.
- 9) Sistem HT-*el* akan menerbitkan hasil layanan hak tanggungan berupa Sertipikat Hak Tanggungan; dan catatan hak tanggungan pada buku tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- 10) Pencatatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun dapat dilakukan oleh kreditor dengan cara mencetak catatan yang diterbitkan oleh Sistem HT-*el* dan melekatkan hasil cetakan catatan tersebut pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun.

Dokumen Elektronik, Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Sistem HT-*el* diberikan tanda tangan elektronik. Tanda Tangan Elektronik adalah tanda tangan yang terdiri atas Informasi Elektronik yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan Informasi Elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentikasi. Tanda Tangan Elektronik dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu PMATR/KBPN No. 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan elektronik.

Demikian hasil layanan Hak Tanggungan melalui Sistem HT-*el* akan diperoleh Sertipikat Hak Tanggungan dan Catatan Hak Tanggungan pada Buku Tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun berupa Dokumen Elektronik yang diterbitkan oleh Sistem HT-*el*.

### **b. Mekanisme Penjaminan Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kabupaten Badung Provinsi Bali**

Penjaminan HT *el* yang dilakukan PPAT Kabupaten Badung hanya pada tahap Pemberian Hak Tanggungan. Pemberian HT merupakan salah satu perbuatan hukum yang harus dibuktikan dengan akta yang dibuat PPAT. Dengan demikian Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) merupakan kewenangan PPAT untuk membuatnya. Prosedur untuk membuat APHT harus memperhatikan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam “Peraturan

Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP24/1997), UUHT serta peraturan terkait lainnya”.

Pada “PP 24/1997” mengatur PPAT harus melakukan pengecekan Sertipikat Hak Atas Tanah dengan Buku Tanah yang ada di Kantor Pertanahan terlebih dahulu sedangkan UUHT mengatur mengenai syarat subyek dan obyek hak tanggungan, serta janji-janji yang boleh, dapat dan dilarang dimuat dalam APHT, juga diatur mengenai apabila pemberi HT tidak dapat hadir sendiri dihadapan PPAT maka dibuatlah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

Berdasarkan hasil penelitian, pada awalnya para PPAT Kabupaten Badung merasa kesulitan dalam melaksanakan HT secara *online* karena kurang begitu mengerti mengoperasionalkan HT-*el*. Setelah diadakan sosialisasi beberapa kali baik dari Kementerian Agraria Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan juga Organisasi Ikatan Pejabat Pembuatan Akta Tanah (IPPAT) akhirnya mereka sudah dapat melaksanakan penjaminan HT secara elektronik/*online*. Mereka menganggap proses penjaminan secara elektronik memudahkan mereka dalam penyampaian berkas sehingga tidak menghabiskan waktu, tenaga dan biaya untuk ke Kantor Pertanahan.

Sebelum berlakunya PMATR/ KBPN No. 9 Tahun 2019, PPAT Kabupaten Badung menyerahkan APHT dan berkas penjaminan HT secara manual yaitu dengan menyampaikan berkas fisik di loket pendaftaran Hak Tanggungan Kantor Pertanahan baik sendiri atau melalui orang yang dikuasakannya. Biasanya dikuasakan pada pegawai PPAT sendiri dengan surat kuasa umum. PPAT Kabupaten Badung sekarang memproses HT *el* dengan menyerahkan file APHT beserta berkas-berkas secara *online* pada Kantor Pertanahan.

Tahap penjaminan Hak Tanggungan dengan Sistem HT-*el* yang dilakukan PPAT Kabupaten Badung yaitu tahap pemberian HT. Hal ini terkait dengan tugas, fungsi dan kewenangan sebagai PPAT yaitu pembuatan dan penyampaian APHT beserta semua berkas ke Kantor Pertanahan secara *online*. Penyampaian APHT beserta berkas-berkas merupakan kewajiban PPAT dengan ancaman sanksi yang diatur dalam UUHT apabila tidak dilakukan.

Berdasarkan “PMATR/ KBPN No. 9 Tahun 2019”, pelayanan HT "dapat" dilaksanakan secara elektronik/*online* melalui Sistem Hak Tanggungan (HT-*el*). PPAT Kabupaten Badung melaksanakan proses penjaminan HT secara elektronik/*online*, meskipun menurut UUHT dan “PMATR/KBPN No. 9 Tahun 2019” masih boleh manual yaitu



menyerahkan APHT dan berkas penjaminan HT secara fisik ke Kantor Pertanahan wilayah obyek HT berada.

Pada proses penjaminan HT, PPAT Kabupaten Badung hanya menyampaikan APHT beserta berkas yang terkait dengan penjaminan HT pada Kantor Pertanahan secara *online* tanpa melakukan pendaftaran HT *online* maupun manual pada Kantor Pertanahan Badung. Hal ini sesuai dengan apa yang diatur dalam “PMATR/KBPN no 9 Tahun 2019” bahwa yang dapat mendaftarkan HT pada Kantor Pertanahan adalah Kreditor. Dengan demikian berdasarkan “PMATR/KBPN No. 9 Tahun 2019”, PPAT tidak dapat melakukan pendaftaran HT pada Kantor Pertanahan.

PPAT adalah pejabat umum yang mempunyai fungsi membantu tugas pemerintah (Kementerian ATR/BPN) untuk mengesahkan perbuatan hukum tertentu yang obyeknya berupa tanah. Hal ini berarti tugas pokok PPAT adalah membuat akta yang berkaitan dengan hak atas tanah dan menyampaikan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan untuk dilakukan pendaftaran pemeliharaan data. Dalam konteks penjaminan HT *el*, PPAT wajib menyerahkan (mengunggah) file APHT beserta berkas-berkas paling lambat 7 hari setelah penandatanganan APHT secara *online* pada Kantor Pertanahan.

Dalam rangka penjaminan HT secara elektronik, PPAT dibebaskan dari kewajiban mewakili pemohon (kreditor) untuk mendaftarkan HT pada Kantor Pertanahan. Hal ini untuk mengembalikan fungsi, tugas dan kewenangan PPAT sebagai pejabat umum yang mempunyai tugas utama membuat akta mengenai perbuatan hukum dengan obyek tanah bukan menjalankan tugas yang secara kode etik PPAT diluar pekerjaan utamanya.

## **2. Perbedaan Pengaturan Kebijakan Penjaminan HT Menurut UUHT dengan PMATR/KBPN No. 9 tahun 2019**

Hak Tanggungan merupakan Hukum Jaminan Nasional yang disebutkan dalam Pasal 51 UUPA, bahwa Hak Tanggungan dapat dibebankan kepada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan yang diatur dengan undang-undang. Berdasarkan amanat Pasal 51 UUPA tersebut, maka diundangkan “Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT)”.

Pada Pasal 29 UUHT ditentukan bahwa dengan berlakunya UUHT, maka ketentuan mengenai *Credietverband* dan ketentuan mengenai *Hypotheek* sebagaimana tersebut dalam

Buku II KUH Perdata sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi. Demikian dengan diundangkannya UUHT tersebut maka Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang tertulis.

Lembaga hak jaminan atas tanah Hak Tanggungan mempunyai ciri-ciri sebagai berikut<sup>8</sup> :

1. *Droit de preferent* artinya memberikan kedudukan atau mendahului kepada pemegangnya, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) UUHT. Kreditur *preferent* sebagai pemegang HT berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain.
2. *Droit de suite* artinya selalu mengikuti obyek yang dijaminakan di tangan 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 spesialisitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusi. Apabila debitur wanprestasi/cidera janji maka dapat langsung dilakukan lelang obyek yang dijadikan jaminan. Mudah karena tanpa harus melakukan gugatan di Pengadilan yang memerlukan waktu yang lama dan pasti eksekusinya yang disebut *parate eksekusi*, yang diatur dalam Pasal 224 HIR.

Saat ini mekanisme penjaminan HT diatur dalam 2 (dua) kebijakan yaitu “Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 (UUHT) dan PMATR/KBPN No. 9 Tahun 2019”. Proses penjaminan dapat dilakukan secara manual/fisik maupun secara elektronik. Pada kedua kebijakan tersebut tidak ada keharusan atau kewajiban untuk dilakukan secara manual atau secara elektronik, sehingga para pihak baik Debitor maupun Kreditor dapat memilih salah satu dalam penjaminan HT untuk memperkuat perjanjian pokoknya.

---

<sup>8</sup> Iga Gangga Santi Dewi, *Penjaminan Tanah Dengan Hak Tanggungan di Indonesia*, (Semarang: Undip Law Press, 2012) hlm.21.

Permasalahan timbul ketika dalam kedua kebijakan ternyata tidak menyebutkan hak dan kewajiban masing-masing pihak secara jelas dalam pendaftaran HT juga kewenangan pemberian HT untuk obyek HT.

“Pasal 13 ayat (1) UUHT” mewajibkan APHT didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran tersebut dilakukan oleh Kantor Pertanahan. Namun UUHT tidak mengatur siapakah yang menjadi pemohon dalam pendaftaran HT tersebut. Dalam “PP 24/1997”, yang dapat memohon dilakukannya pendaftaran tanah adalah pemilik tanah atau penerima hak. Pada “Pasal 7 ayat (1) PMATR/ KBPN No. 9 Tahun 2019” yang menjadi pengguna / pemohon pendaftaran HT elektronik adalah penerima hak tanggungan yaitu Kreditor.

Selama ini berdasarkan UUHT perbuatan penyampaian akta sekaligus pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan “PPAT. PMATR/KBPN No.9 Tahun 2019” mengatur penyampaian APHT kepada Kantor Pertanahan menjadi tugas PPAT dan permohonan pendaftaran HT-el menjadi kewajiban Kreditor. Apabila kreditor lalai tidak mendaftarkannya maka resiko dan akibat hukumnya tidak ada hak-hak istimewa dalam penjaminan yang diberikan oleh UUHT. Oleh karena itu terdapat perbedaan pengaturan dalam kewenangan dalam tahap pendaftaran HT di Kantor Pertanahan.

Dalam konteks tahap pemberian HT terkait obyek HT, dalam “Pasal 9 ayat (5) PMATR/KBPN No.9 Tahun 2019” mengatur pemberi HT yang harus oleh Debitor sendiri, dalam hal ini harus atas nama Debitor. Hal ini merupakan larangan terhadap pembuatan APHT dengan obyek HT yang bukan milik Debitor sendiri. Dengan demikian apabila pemberi HT bukan Debitor, maka tidak dapat menggunakan layanan HT-el yang artinya pendaftaran HT dilakukan secara manual/fisik.

“PMATR/KBPN No. 9 Tahun 2019” sebagai bentuk larangan bagi obyek penjaminan HT yang bukan milik debitor dan itu bertentangan dengan UUPA dan UUHT. Di sini pasti banyak pihak yang dirugikan atas kebijakan dari ketentuan HT elektronik ini.

#### **D. Kesimpulan**

Pada proses penjaminan HT, PPAT Kabupaten Badung hanya menyampaikan APHT beserta berkas yang terkait dengan perbuatan hukum pemberian HT pada Kantor Pertanahan secara *online*. PPAT Kabupaten Badung tidak melakukan pendaftaran HT *online* maupun manual pada Kantor Pertanahan Badung. Hal ini sesuai dengan apa yang diatur dalam

---

Volume:	3	E-ISSN:	2655-1942
Number:	1	Terbitan:	Mei 2020
Page :	57-69		

---

PMATR/KBPN No 9 Tahun 2019 bahwa yang dapat mendaftarkan HT pada Kantor Pertanahan adalah Kreditor.

Perbedaan pengaturan pada kebijakan UUHT dengan PMATR/ KBPN No.9 Tahun 2019 karena kedua kebijakan tersebut tidak menyebutkan hak dan kewajiban masing-masing pihak secara jelas dalam pendaftaran HT juga kewenangan pemberian HT untuk obyek HT. Berdasarkan kebijakan UUHT perbuatan penyampaian akta sekaligus pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan PPAT sedangkan PMATR/KBPN No.9 Tahun 2019 mengatur penyampaian APHT kepada Kantor Pertanahan menjadi tugas PPAT dan permohonan pendaftaran HT-el menjadi kewajiban kreditor. Dalam konteks pemberi HT terkait obyek HT, dalam Pasal 9 ayat (5) PMATR/KBPN No.9 Tahun 2019 mengatur pemberi HT yang harus oleh Debitor sendiri, dalam hal ini harus atas nama Debitor. Di sini pasti banyak pihak yang dirugikan atas kebijakan dari ketentuan HT elektronik ini. Pihak yang dirugikan atas diberlakukannya Pasal 9 ayat (5) ini dapat mengajukan uji materi pada Mahkamah Agung RI. Pemerintah harus segera merevisi dua kebijakan ini sehingga dihasilkan ketentuan yang sinkron dan komprehensif .

## Daftar Pustaka

### a. Buku dan Jurnal

- Adhim, Nur, Ana Silviana, and Cinthya Govianda, 'Problematika Pembatalan 605 Sertifikat Tanah Dalam Kawasan Otorita Batam ( Studi Putusan Ptun Tanjung Pinang No : 15 / G / 2014 / PTUN-TPI )', *Law, Development & Justice Review*, 2.1 (2019), 8–22
- Dewi, Iga Gangga Santi, 2012, *Teori dan Praktek Hak Tanggungan*, LPPM Undip, Semarang.
- \_\_\_\_\_, 2012, *Penjaminan Tanah Dengan Hak Tanggungan di Indonesia*, Undip Law Press, Semarang.
- Ibrahim, Johnny, 2006, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, L.Bayu Publishing, Jakarta.
- M. Syamsudin, M, 2007, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Soekamto, Soerjono dan Mamudji, Sri, 2007, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo, Jakarta.
- Soemantri, Ronny Hamijojo, 1998, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Chalia Indonesia, Jakarta.

### b. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang – Undang No. 5 TAHUN 1960 tentang Peraturan dasar Poko-Pokok Agraria
- Undang – Undang No 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 No. 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik.
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.