



TINJAUAN HUKUM PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK (HT-eI) SEBAGAI PEMENUHAN ASAS PUBLICITEIT

Putri Ayi Winarsasi^a

^aFakultas Hukum, Universitas Antakusuma, Indonesia

Abstrak

Perkembangan teknologi sangat mempengaruhi berbagai aspek dalam kehidupan masyarakat, tak terkecuali dalam perjanjian kredit yang merupakan perjanjian pokok yang diikuti dengan perjanjian aksesoir atau perjanjian jaminan. Perjanjian jaminan untuk benda tidak bergerak seperti tanah/bangunan, berlaku ketentuan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau yang dikenal dengan Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT). Namun, pendaftaran HT yang dilakukan secara manual ternyata masih banyak kendala yang dihadapi, seperti lamanya waktu, panjangnya birokrasi dan lain sebagainya. Sehingga perlu memanfaatkan teknologi informasi agar prosedur pelayanan hak tanggungan dapat terintegrasi secara elektronik agar menjadi lebih efektif dan efisien. Menteri ATR/Kepala BPN menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang berlaku sejak 21 Juni 2019. Peraturan Menteri tersebut berkesinambungan dengan Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 2019 tentang penggunaan sistem elektronik dan Peraturan Menteri Nomor 7 Tahun 2019 tentang perubahan bentuk sertifikat. Diterbitkannya peraturan tersebut merupakan langkah maju yang diharapkan dapat mempermudah masyarakat untuk mendapatkan pelayanan, khususnya pendaftaran HT secara Elektronik. Hal ini dianggap sangat sesuai dengan situasi negara Indonesia yang sedang menghadapi wabah covid-19.

Kata Kunci: Asas Publiciteit; Hak Tanggungan; Pendaftaran; Tinjauan Hukum

Abstract

Technology development is very influential in many aspects, including credit agreement as the principal agreement that followed by the accessoir agreement or guarantee agreement. Guarantee agreement is aimed for immovable objects, such as land or building, which written on Law number 4/1966 on Mortgage Rights of Land and other related objects or known as Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)/ Mortgage Law. However, the registration of mortgage rights which done manually is still having some obstacles, such as the long-time duration, slow bureaucracy, and others. Therefore, it is needed to use information technology to make the mortgage service procedure can be integrated electronically, thus it will become effective and efficient. The Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning (APR) or Head of National Land Agency (BPN) has issued a Regulation of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Lang Agency number 9/2019 about electronically integrated mortgage service since June 21st 2019. This regulation is related to the Regulation number 3/2019 on the use of electronic system and Regulation number 7/2019 on transformation of certificate form. The issuance of these regulations is one of the way to handle the mortgage registration service. It is hoped it can facilitate people to get the service. The electronic registration is also considered as appropriate service to the situation of covid-19 pandemic nowadays.

Keywords: *publiciteit principle, mortgage rights; egistration; legal review*

Email Penulis: ^aputriwinarsasii@gmail.com

LATAR BELAKANG

Menurut J. Satrio, hukum jaminan adalah peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap seorang debitur, artinya hukum jaminan adalah hukum yang mengatur tentang jaminan piutang seseorang¹. Disamping itu, Salim HS juga memberikan perumusan tentang hukum jaminan, yaitu keseluruhan kaidah – kaidah hukum yang mengatur hubungan antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit². Dari dua pendapat perumusan pengertian hukum jaminan di atas dapat disimpulkan inti dari hukum jaminan adalah ketentuan hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi jaminan atau debitur dengan penerima jaminan atau kreditur sebagai pembebanan suatu utang tertentu atau kredit dengan suatu jaminan (benda atau orang tertentu). Hak kebendaan yang bersifat sebagai pelunasan hutang (hak jaminan) adalah hak jaminan yang melekat pada kreditur yang memberikan kewenangan untuk melakukan eksekusi kepada benda yang dijadikan jaminan jika debitur melakukan wanprestasi terhadap suatu prestasi. Jika diantara para kreditur ada yang menghendaki kedudukan yang lebih, lebih dari sesama kreditur konkuren, maka kreditur dapat memperjanjikan hak jaminan, baik hak jaminan perorangan, seperti pada debitur tanggung-menanggung dan adanya borg yang memberikan kepadanya kedudukan yang lebih baik, karena adanya lebih dari seorang yang dapat ditagih, maupun memperjanjikan hak jaminan kebendaan yang memberikan kepadanya hak untuk didahulukan di dalam mengambil pelunasan atas hasil penjualan benda tertentu atau sekelompok benda-benda tertentu milik debitur, pemberi jaminan, dan ada kalanya disamping itu juga dipermudah dalam melaksanakan haknya.

Didalam setiap kegiatan perbankan dan penyaluran kredit tentunya memerlukan suatu ketentuan yuridis yang menjadi dasar hukumnya. Hal ini sebagai konsekuensi dari suatu prinsip bahwa negara Indonesia adalah negara hukum, dimana peraturan perundang-undangan menduduki urutan yang sangat penting sebagai sumber hukumnya. Demikian juga terhadap suatu perbuatan hukum pemberian kredit, tentunya juga memerlukan suatu basis hukum yang kuat. Dasar hukum pemberian kredit antara lain:

- a. Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Maka dengan ketentuan dalam Pasal 1338 ayat (1) ini, berlakulah bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah, bahkan kekuatannya sama dengan kekuatan undang-undang.
- b. Di Indonesia, Undang-undang yang khusus mengatur tentang Perbankan adalah Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 yang mengatur Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. Pengertian Perbankan diatur secara tegas, berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992. Yang menyatakan bahwa: “Perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya”.

Marhainis Abdul Hay, yang menyatakan bahwa : “Perjanjian Kredit adalah identik dengan perjanjian pinjam-meminjam dan dikuasai oleh ketentuan Bab XIII dari Buku III KUH Perdata³. Hal yang sama dikemukakan pula oleh Mariam Darus Badruzaman : “Dari rumusan yang terdapat di dalam Undang- undang Perbankan mengenai Perjanjian Kredit, dapat disimpulkan bahwa dasar perjanjian kredit adalah perjanjian pinjam-meminjam di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1754. Perjanjian pinjam-meminjam ini juga mengandung makna yang luas yaitu objeknya adalah benda yang menghabis jika

¹ S H Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I* (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2002).

² Salim H Sidik, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007).

³ Marhais Abdul Hay, *Hukum Perbankan Di Indonesia* (Bandung: Pradnya Paramita, 1975).

verbruiklening termasuk di dalamnya uang. Berdasarkan perjanjian pinjam-meminjam ini, pihak penerima pinjaman menjadi pemilik yang dipinjam dan kemudian harus dikembalikan dengan jenis yang sama kepada pihak yang meminjamkan. Karenanya perjanjian kredit ini merupakan perjanjian yang bersifat riil, yaitu bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh "Penyerahan" uang oleh bank kepada nasabah⁴.

Syarat sahnya suatu perjanjian secara umum diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Terdapat 4 (empat) syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya perjanjian. Syarat-syarat tersebut adalah:

1. Kesepakatan mereka yang mengingatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Perjanjian kredit perlu mendapat perhatian secara khusus, baik oleh bank selaku kreditur ataupun debitur. Karena perjanjian kredit merupakan dasar hubungan kontraktual antara para pihak. Dari perjanjian kredit dapat ditelusuri berbagai hal tentang pemberian, pengelolaan, ataupun penatausahaan kredit itu sendiri. Menurut Gatot Wardoyo, perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi :

- a. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.
- b. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditur dan debitur.
- c. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit⁵.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) merumuskan dalam Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata. Dalam Pasal 1131 KUH Perdata dinyatakan bahwa : "Segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan". Ketentuan khusus tentang perundang-undangan perbankan, tidak menjelaskan tentang kedudukan dari para kreditur. Ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang jaminan kredit tercantum dalam Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Pasal 8 yang menyatakan bahwa : "Dalam memberikan kredit, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan". Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Pasal 8 menyebutkan bahwa :

- Ayat (1) : "Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.
- Ayat (2) : Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia".

Dalam melaksanakan perjanjian kredit, dapat dibuat dengan sebuah akta, baik akta dibawah tangan maupun akta autentik sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perjanjian kredit yang diikuti dengan perjanjian jaminan kebendaan berupa barang tidak bergerak seperti tanah atau bangunan disebut dengan Hak Tanggungan (HT), maka

⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis* (Bandung: Alumni, 1994).

⁵ Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial Dan Konsumtif Dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum Dan Ekonomi)* (Jakarta: Mandar Maju, 2004).

selanjutnya wajib diikuti dengan pendaftaran Hak Tanggungan untuk memenuhi asas publiciteit.

PERMASALAHAN

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana tinjauan hukum pada pendaftaran hak tanggungan secara elektronik (HT-el) sebagai pemenuhan asas publiciteit.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian hukum normatif biasa disebut sebagai penelitian hukum doktriner atau penelitian perpustakaan. Dinamakan penelitian hukum doktriner dikarenakan penelitian ini hanya ditujukan pada peraturan-peraturan tertulis sehingga penelitian ini sangat erat hubungannya pada perpustakaan karena akan membutuhkan data-data yang bersifat sekunder pada perpustakaan. Dalam penelitian hukum normatif hukum yang tertulis dikaji dari berbagai aspek seperti aspek teori, filosofi, perbandingan, struktur/ komposisi, konsistensi, penjelasan umum dan penjelasan pada tiap pasal, formalitas dan kekuatan mengikat suatu undang-undang serta bahasa yang digunakan adalah bahasa hukum.

Metode pendekatan yang penulis gunakan yaitu yuridis normatif. Menurut Soerjono Soekanto pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti⁶. Dalam hal ini penulis membahas dan menganalisa tentang Tinjauan Hukum Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik (HT-el) sebagai pemenuhan asas publiciteit dalam hukum jaminan, berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

PEMBAHASAN

Pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik

Fungsi Jaminan secara yuridis, bahwa jaminan adalah sesuatu yang mempunyai nilai, yang disertakan dalam transaksi, dalam rangka untuk menjamin hutangnya. Tanpa disertakannya jaminan, maka yang terjadi hanya suatu kontrak atas hutang atau atas piutang, dan suatu kewajiban untuk melunasinya. Menurut Prof Dr. R. Subekti, SH. mengemukakan bahwa jaminan Kredit yang baik (ideal) adalah :

1. yang dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukan.
2. yang tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya.
3. yang memberikan kepastian kepada si pemberi Kredit, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi utangnya si penerima (pengambil) kredit.

Jaminan adalah sarana perlindungan bagi keamanan kreditur, yaitu kepastian atas pelunasan hutang debitur atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau oleh penjamin debitur. Keberadaan jaminan merupakan persyaratan untuk memperkecil risiko bank dalam menyalurkan kredit. Walaupun demikian secara prinsip jaminan bukan persyaratan utama. Bank memprioritaskan dan kelayakan usaha yang dibiayainya sebagai jaminan utama bagi pengembalian kredit sesuai dengan jadwal yang disepakati bersama. Sebagai langkah antisipatif dalam menarik kembali dana yang telah disalurkan oleh kreditur kepada debitur, jaminan hendaknya dipertimbangkan dua faktor, yaitu :

a. Secured

⁶ Soerjono Soekanto and Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015).

Artinya jaminan kredit dapat diadakan pengikatan secara yuridis formal, sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan. Jika dikemudian hari terjadi wanprestasi dari debitur, maka bank memiliki kekuatan yuridis untuk melakukan tindakan eksekusi.

b. Marketable

Artinya jaminan tersebut bila hendak dieksekusi, dapat segera dijual atau diuangkan untuk melunasi seluruh kewajiban debitur. Dengan mempertimbangkan dua faktor di atas, jaminan yang diterima oleh pihak bank dapat meminimal risiko dalam penyaluran kredit sesuai dengan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*). Secara normatif sarana perlindungan bagi kreditur tercantum dalam berbagai ketentuan perundang-undangan.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, atau yang dikenal dengan Undang-undang Hak Tanggungan (HT), yang mengatur tentang jaminan yang mana obyeknya adalah berupa tanah, bangunan, tanah dan bangunan. Sebelum Undang-undang HT terbentuk, dan sesuai dengan ketentuan pasal 51 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) hak tanggungan mengenai tanah berlaku hipotek, sebagaimana diatur dalam KUHPerdara Indonesia dan Credietverband sebagaimana diatur dalam Koninklijk Besluit dalam Stb. 1908 No. 452 sebagaimana telah diubah dengan Stb 1937 No.190.⁷

Menurut ketentuan pasal 51 UUPA dapat diketahui bahwa obyek hak tanggungan berupa tanah diatur dalam ketentuan pasal 25 (hak milik), pasal 33 (hak guna usaha), dan pasal 39 (hak guna bangunan). Ketiga hak atas tanah tersebut merupakan obyek hak tanggungan menurut Undang-undang disebabkan karena:

- a. Hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dalam daftar umum, dalam hal ini pada kantor pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (*preferent*) yang diberikan kepada kreditur pemegang hak tanggungan terhadap kreditur lainnya. Dengan pendaftaran, maka adanya pencatatan hak tanggungan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebani hak tersebut, orang lain dapat mengetahuinya.
- b. Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasikan untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya⁸.

Ketentuan tentang pendaftaran HT secara elektronik menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik mengatur antara lain sebagai berikut: Pengertian Hak Tanggungan sampai dengan Kantor Pertanahan dapat dilihat pada ketentuan Pasal 1 angka 1 sampai dengan angka 15. Pasal 1 angka 1, Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Pasal 1 angka 4, Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Pasal 1 angka 5, Akta Pemberian Hak Tanggungan yang selanjutnya disingkat APHT adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan

⁷ Gatot Supramono, *Perbankan Dan Masalah Kredit (Suatu Tinjauan Dibidang Yuridis)* (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2009).

⁸ Supramono.

kepada kredito tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. Pasal 1 angka 6, Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang selanjutnya disebut Sistem HT-*e/* adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Pasal 1 angka 7, Sistem Elektronik adalah serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik. Pasal 1 angka 8, 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. Pasal 1 angka 9, Domisili Elektronik adalah domisili para pihak berupa alamat surat elektronik dan/atau nomor telepon seluler yang telah terverifikasi. Pasal 1 angka 10, Pengguna Terdaftar adalah pengguna layanan yang memenuhi syarat sebagai pengguna Sistem HT-*e/* dengan hak dan kewajiban yang diatur oleh Kementerian. Pasal 1 angka 11, 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 sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik.

Pasal 3 ayat (1) Pelayanan Hak Tanggungan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai standar pelayanan dan pengaturan pertanahan di lingkungan Kementerian. Pasal 3 ayat (2) Pelayanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan secara elektronik melalui Sistem HT-*e/*. Pasal 4 ayat (1) Sistem HT-*e/* diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan. Pasal 4 ayat (2) Sistem HT-*e/* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan secara bertahap menyesuaikan dengan kesiapan data pendukung. Pasal 4 ayat (3) Penetapan Kantor Pertanahan yang menyelenggarakan Sistem HT-*e/* dilakukan oleh Menteri sesuai dengan kesiapan data pendukung sebagaimana dimaksud pada ayat (2). Pasal 5 ayat (1) Sistem HT-*e/* diselenggarakan secara andal dan aman serta bertanggung jawab terhadap beroperasinya sistem elektronik. Pasal 5 ayat (2) Sistem HT-*e/* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan sistem yang tersertifikasi dari instansi yang berwenang. Tentang jenis layanan, terdapat dalam ketentuan Pasal 6, Jenis layanan Hak Tanggungan yang dapat diajukan melalui Sistem HT-*e/*, meliputi:

- a. Pendaftaran Hak Tanggungan;
- b. Peralihan Hak Tanggungan;
- c. Perubahan nama kreditor; dan
- d. Penghapusan Hak Tanggungan.

Pengaturan tentang Pengguna Layanan dapat dilihat pada ketentuan Pasal 7 ayat (1) Pengguna layanan Sistem HT-*e/*, meliputi:

- a. Perseorangan/badan hukum selaku kreditor sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Hak Tanggungan; dan
- b. Aparatur Sipil Negara Kementerian yang bertugas melayani Hak Tanggungan.

Ayat (2) Perseorangan/badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus menjadi Pengguna Terdaftar pada Sistem HT-*e/*.

Ayat (3) Untuk menjadi Pengguna Terdaftar sebagaimana dimaksud pada ayat (2), perseorangan/badan hukum melakukan pendaftaran pada Sistem HT-*e/* dengan syarat meliputi:

- a. Mempunyai 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.

Ayat (4) Kementerian melakukan verifikasi atas pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan berhak menolak pendaftaran dimaksud.

Tentang ketentuan pengguna terdaftar dapat dilihat pada ketentuan Pasal 9 Ayat (1) Pengguna Terdaftar mengajukan permohonan layanan Hak Tanggungan secara elektronik melalui Sistem HT-*e/* yang disediakan oleh Kementerian. Ayat (2) Persyaratan permohonan layanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dapat dilihat pada ketentuan Pasal 10 Ayat (1) Dalam hal permohonan layanan berupa pendaftaran Hak Tanggungan, persyaratan permohonan yang berupa APHT disampaikan oleh PPAT dalam bentuk Dokumen Elektronik. Ayat (2) Penyampaian APHT dilakukan melalui sistem elektronik yang terintegrasi dengan Sistem HT-*e/*. Ayat (3) Mekanisme penyampaian APHT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 11 ayat (1) Permohonan layanan yang telah diterima oleh Sistem HT- *e/* diberikan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem. Ayat (2) Bukti pendaftaran permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:

- a. nomor berkas pendaftaran permohonan;
- b. tanggal pendaftaran permohonan;
- c. nama pemohon; dan
- d. kode pembayaran biaya layanan.

Biaya pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam ketentuan Pasal 12 Ayat (1) Layanan Hak Tanggungan dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian.

Ayat (2) Setelah mendapatkan bukti pendaftaran permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11, pemohon melakukan pembayaran biaya melalui bank persepsi paling lambat 3 (tiga) hari setelah tanggal pendaftaran permohonan.

Pasal 13 Ayat (1) Layanan Hak Tanggungan diproses dengan melakukan pencatatan Hak Tanggungan pada buku tanah dan Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun. Ayat (2) Pencatatan Hak Tanggungan pada buku tanah yang bersangkutan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Ayat (3) Pencatatan Hak Tanggungan pada Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun dapat dilakukan oleh Kreditor dengan mencetak catatan yang diterbitkan oleh Sistem HT-*e/*. Ayat (4) Kreditor melekatkan hasil cetakan catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) pada Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun. Ayat (5) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) menjadi satu kesatuan dengan Sertifikat Hak Tanggungan. Pasal 14 ayat (1) Hasil layanan Hak Tanggungan melalui Sistem HT-*e/* berupa:

- a. Sertifikat Hak Tanggungan; dan
- b. Catatan hak tanggungan pada buku tanah dan Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Pasal 14 ayat (2) Hasil layanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa Dokumen Elektronik yang diterbitkan oleh Sistem HT-*e/*. Ayat (3) Untuk menjaga keutuhan dan keautentikan Dokumen Elektronik, Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Sistem HT-*e/* diberikan tanda tangan elektronik. Ayat (4) Tanda Tangan Elektronik dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Ayat (5) Penerbitan hasil layanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada hari ke-7 (tujuh) setelah pengajuan permohonan terkonfirmasi.

Ayat (6) Bentuk Sertifikat Hak Tanggungan dan catatan pembebanan hak tanggungan dibuat sesuai dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini. Pasal 15 ayat (1) Sebelum hasil layanan Hak Tanggungan diterbitkan, Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk harus memeriksa konsep sertifikat HT-*e/* dan dokumen kelengkapan permohonan.

Pasal 15 ayat (2) Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertanggung jawab secara administratif atas hasil layanan Hak Tanggungan. Ayat (3) Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk tidak melakukan pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk dianggap memberikan persetujuan. Pasal 16 Ayat (1). Sertifikat Hak Tanggungan hasil layanan peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama kreditor, atau penghapusan Hak Tanggungan parsial, diterbitkan dengan nomor yang sama dengan sertifikat sebelumnya, yang berisikan data perubahan terakhir. Ayat (2) Sertifikat sebelumnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan tanda khusus yang menyatakan bahwa sertifikat tidak berlaku⁹. Pendaftaran Hak Tanggungan wajib dilakukan oleh Kreditur setelah memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku, sebagai pemenuhan asas publiciteit/ asas publisitas, yang mana sebelumnya pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan secara manual, kini dapat dilakukan secara elektronik sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

PENUTUP

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok, yang umumnya diikuti dengan perjanjian aksesoir yaitu perjanjian jaminan, untuk perjanjian jaminan kebendaan berupa benda tidak bergerak seperti tanah/bangunan dikenal dengan Hak Tanggungan (HT), dibuat dalam bentuk akta autentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), seperti SKMHT dan APHT, yang kemudian dilakukan pendaftaran untuk memenuhi asas publiciteit atau publisitas, sebagaimana diatur dalam ketentuan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.

Dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, maka telah terjadi perubahan pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan (ATR/BPN), yang semula secara manual menjadi secara elektronik (online) yang dikenal dengan sistem HT-el, dengan harapan hal ini mempermudah masyarakat dan pihak Kreditur dalam melakukan pendaftaran Hak Tanggungan sehingga memenuhi asas publiciteit. Jenis layanan Hak Tanggungan yang dapat diajukan melalui Sistem HT-el, meliputi:

- a. pendaftaran Hak Tanggungan;
- b. peralihan Hak Tanggungan;
- c. perubahan nama kreditor; dan
- d. penghapusan Hak Tanggungan

Adanya biaya yang dibebankan dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik (HT-el) diatur dalam ketentuan Pasal 12 Ayat (1) Layanan Hak Tanggungan dikenakan biaya, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

DAFTAR PUSTAKA

- Badruzaman, Mariam Darus. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: Alumni, 1994.
- Hay, Marhais Abdul. *Hukum Perbankan Di Indonesia*. Bandung: Pradnya Paramita, 1975.
- Ibrahim, Johannes. *Mengupas Tuntas Kredit Komersial Dan Konsumtif Dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum Dan Ekonomi)*. Jakarta: Mandar Maju, 2004.

⁹ Putri Ayi Winarsasi, *Hukum Jaminan Di Indonesia, Perkembangan Pendaftaran Jaminan Secara Elektronik* (Surabaya: Jakad Publishing, 2020).

- Satrio, S H. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002.
- Sidik, Salim H. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007.
- Soekanto, Soerjono, and Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers, 2015.
- Supramono, Gatot. *Perbankan Dan Masalah Kredit (Suatu Tinjauan Dibidang Yuridis)*. Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2009.
- Winarsasi, Putri Ayi. *Hukum Jaminan Di Indonesia, Perkembangan Pendaftaran Jaminan Secara Elektronik*. Surabaya: Jakad Publishing, 2020.