

# Pendaftaran Akta Jaminan Hak Tanggungan Secara Elektronik di Hubungkan dengan Kepastian Hukum

Nouvalia Mahardinia, Lina Jamilah  
 Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum  
 Universitas Islam Bandung  
 Bandung, Indonesia  
 nouvalimhr@gmail.com, linajamilah62@gmail.com

**Abstract**— In the electronic mortgage registration process, this can be done at the National Land Bandan Office. Registration of Mortgage Rights is regulated in two policies, namely the Law of Mortgage Number 4 of 1996 and Regulation of the Minister of Agrarian and Spatial Planning / National Land Agency Number 9 of 2019. In this case, the granting of Mortgage Rights electronically in which the Land Deed Making Officer is only tasked with submitting the Deed Granting Mortgage Rights and their files online and not registering Mortgage Rights at the Land Office. With the issuance of Permen ATR / BPN no.9 of 2019 that it is easier for PPAT to convey or register Mortgage Rights. The problem in this research is the extent to which the effectiveness of the application of the mortgage registration process and the five-day period in sending APHT and other documents from the Land Deed Making Official to the completion of the mortgage registration process at the Land Office online and legal consequences for creditor rights . The research objective is to know and understand the implementation of electronic mortgage registration faced by the Bandung City and Cimahi City National Land Agency Offices and to know and understand the registration arrangements and legal certainty of implementing Electronic Mortgage Registration by the Bandung City and Cimahi City Land Agency Offices. The research method used in the study is the Juridical-Normative method and uses literature data collection techniques using secondary data consisting of primary legal materials and secondary legal materials. The results obtained are the implementation of electronic mortgage registration at the National Land Agency Office in Bandung and Cimahi City. that PPAT has a big responsibility in the Mortgage registration process. In the period of registration of Mortgage Rights, it is often not on time and in the registration process there is an incomplete identity or incomplete documents of the parties. In this case the legal result of the inaccuracy of the registration process of the Mortgage Rights on the rights of creditors is normative, as long as the Certificate of Mortgage has not been issued, thus making the creditor position as a concurrent creditor. In this case the Land Office continues to process APHT until the Certificate of Mortgage Rights is issued as an effort to provide legal certainty for interested parties. Repeated violations by the PPAT result in the PPAT being only subject to administrative sanctions, namely a written warning.

**Keywords**— *Mortgage, Electronic, Time Period, Legal Certainty.*

**Abstrak**— *Pendaftaran Akata Dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik ini dapat di lakukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam dua kebijakan ialah Undang-Undang Hak*

*Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019. Dalam hal ini pemberian Hak Tanggungan secara elektronik dimana Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya bertugas menyampaikan Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta berkasnya secara online dan tidak melakukan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan. Dengan di keluarkannya Permen ATR/BPN no.9 Tahun 2019 bahwa PPAT lebih mudah menyampaikan atau mendaftarkan Hak Tanggungan. Permasalahan di dalam penelitian ini adalah sejauh mana efektifitas pemberlakuan proses pendaftaran Hak Tanggungan serta jangka waktu lima hari dalam pengiriman APHT dan warkah lain dari Pejabat Pembuat Akta Tanah sampai kepada proses penyelesaian pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan secara online dan akibat hukum terhadap hak-hak kreditor. Tujuan penelitian mengetahui dan memahami implementasi dalam pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik yang dihadapi oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung dan Kota Cimahi serta mengetahui dan memahami pengaturan pendaftaran dan kepastian hukum pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Bandung dan Kota Cimahi. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian adalah metode Yuridis-Normatif dan menggunakan teknik pengumpulan data secara kepustakaan dengan menggunakan data-data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Hasil penelitian yang diperoleh ialah implementasi dalam pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung dan Kota Cimahi. bahwa PPAT mempunyai tanggungjawab yang besar dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan. Dalam jangka waktu pendaftaran Hak Tanggungan sering kali tidak tepat waktu serta dalam proses pendaftaran terjadi kurang lengkapnya identitas atau kurang lengkapnya dokumen para pihak. Dalam hal ini akibat hukum ketidak tepatan waktu proses pendaftaran Hak Tanggungan terhadap hak-hak kreditor secara normatif, selama sertipikat Hak Tanggungan belum terbit, sehingga menjadikan kedudukan kreditor sebagai kreditor konkuren. Pada hal ini Kantor Pertanahan tetap memproses APHT sampai terbit Sertipikat Hak Tanggungan sebagai upaya kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan. Pelanggaran yang dilakukan berkali-kali oleh PPAT mengakibatkan PPAT yang bersangkutan hanya dikenai sanksi Administratif yaitu teguran tertulis*

**. Kata Kunci**— *Hak Tanggungan, Elektronik, Jangka Waktu, Kepastian Hukum*

## I. PENDAHULUAN

Hak Tanggungan merupakan lembaga jaminan

kebendaan yang mana adanya kewajiban objek jaminan harus didaftarkan, Sistem Hak Tanggungan elektronik ini dikeluarkannya Permen ATR/BPN No. 9 Tahun 2019, namun Pelayanan yang dilakukan secara elektronik ini diatur berdasarkan Pemen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 yang mengatur tentang pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik. Sebelum adanya pelayanan elektronik ini hak tanggungan didaftarkan secara manual, dengan ketentuan mengenai pendaftaran hak tanggungan diatur dalam pasal 13-pasal 14 UUHT.

Dalam sistem ini dapat mempermudah masyarakat untuk mendapatkan layanan penjaminan tanah Hak Tanggungan (HT). Sistem Elektronik ini masyarakat yang menjaminkan tanah ataupun pihak yang terkait pada penjaminan Hak Tanggungan (HT) tidak perlu lagi datang dan antri untuk mendapatkan pelayanan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan, maka cukup dengan menggunakan internet untuk mendaftarkan Hak Tanggungan untuk memperoleh sertifikat Hak Tanggungan yang bersifat eksekutorial.

Lembaga jaminan tanah dapat memberikan kepastian hukum yang kuat untuk dapat melindungi baik kreditur maupun debitur ialah Hak Tanggungan. Hak tanggungan merupakan hak jaminan yang di bebaskan atas hak tanah. Pada dasarnya hak tanggungan merupakan hak yang memiliki perjanjian pokok, yang dimaksud pokok tersebut ialah suatu perjanjian utang maupun perjanjian kredit. Pada hal ini perjanjian utang atau perjanjian kredit merupakan suatu penjamin Hak Tanggungan yang dapat dikatakan hak jaminan yang lahir bukan dari Undang-Undang melainkan lahir dari suatu perjanjian. Maka dari itu kreditur dengan debitur harus melakukan perjanjian terlebih dahulu dalam perjanjian utang atau dalam perjanjian kredit bahwa objek jaminan adakan dibebankan pada hak tanggungan.

Dalam pendaftaran Hak Tanggungan (HT) secara elektronik terdapat beberapa yang menjadi hambatan dalam pembuatan Akta Jaminan Hak Tanggungan ini sering terjadinya para pihak yang mendaftarkan sering kurangnya persyaratan yang kurang lengkap, selain itu pula file yang didaftarkan kurang jelas, maka hal ini dapat menghambat terjadinya pembuatan akta. Namun dapat terjadi juga dalam pendaftaran Hak Tanggungan ini apabila tidak dapat melengkapi pihak persetujuan para ahli waris, terutama bagi ahli waris yang masih dibawah umur perlu adanya kuasa, maka jika persetujuannya dilakukan oleh anak dibawah umur wajib melampirkan penetapan perwalian dari pengadilan. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka pendaftaran Akta Jaminan Hak Tanggungan secara elektronik melalui Kantor Pertanahan Kota Bandung dan Kota Cimahi dirasakan proses pengurusan atau pembuatannya membutuhkan waktu yang sangat lama karena pelaksanaan sistem Hak Tanggungan secara elektronik (HT-el) ini diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan secara bertahap menyesuaikan dengan kesiapan data pendukung.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka perumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. bagaimana implementasi pendaftaran Akta Jaminan Hak tanggungan secara Elektronik?"
2. Bagaimana perlindungan hukum pendaftaran Akta Jaminan Hak Tanggungan secara elektronik di hubungkan dengan kepastian hukum ?

selanjutnya, tujuan dalam penelitian ini diuraikan dalam pokok-pokok sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan memahami implementasi dalam pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik yang dihadapi oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung dan Kota Cimahi
2. Untuk mengetahui dan memahami pengaturan pendaftaran dan kepastian hukum pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Bandung dan Kota Cimahi.

## II. LANDASAN TEORI

Perjanjian dalam kamus hukum merupakan persetujuan baik secara tertulis ataupun secara lisan yang dibuat oleh kedua belah pihak atau lebih yang dimana masing-masing berjanji akan mentaati apa yang asda dalam persetujuan itu sebagai kesepakatan bersama, selain itu pula perjanja merupakan persetujuan atau kesepakatan resmi antara dua orang atau pihak ataupun negara dalam bidang-bidang tertentu seperti keamanan, perdagangan, perserikatan dan sebagainya.

Pada dasarnya perjanjian kebendaan dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu perjanjian pokok dan perjanjian aksesoir. Perjanjian pokok merupakan perjanjian untuk mendapatkan fasilitas kredit dari lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank. Perjanjian aksesoir adalah perjanjian yang bersifat tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok. Jadi sifat perjanjian jaminan adalah perjanjian aksesoir, yaitu mengikuti perjanjian pokok.

Dalam hak tanggungan ada yang dinamakan perjanjian kredit ialah suatu perjanjian para pihak mempunyai hak dan kewajiban masing-masing yang harus dipenuhi. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana dua orang atau dua pihak saling berjanji untuk melakukan suatu hal. Dalam perjanjian kredit ialah merupakan perjanjian pendahuluan atau pactum de contrahendo. Bahwa pada perjanjian ini mendahulukan perjanjian hutang piutang. Perjanjian kredit ini merupakan perjanjian pokok serta bersifat konsensuil (pactade contrahendo obligatoir) disertai adanya pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan hukum antara keduanya.

Jaminan merupakan hal yang sangat penting dalam pengajuan pengkreditan bank, jaminan merupakan perikatan antara kreditur dan debitur, bahwa debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan hutang sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku apabila dalam waktu yang telah ditentukan terjadi kemacetan pembayaran pada si debitur.

Menurut menurut Prof. Budi Harsono mengartikan hak tanggungan sebagai berikut :*"Hak Tanggungan adalah*

*penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kredittur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji, dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.*” Dalam Hak Tanggungan dapat dikatakan sebagai lembaga jaminan untuk pelunasan hutang tertentu, yang artinya bahwa Hak Tanggungan merupakan perjanjian ikatan dari suatu perjanjian yang dapat menimbulkan hubungan hukum dengan utang piutang yang dijamin pelunasannya. Pada hal ini bahwa Hak Tanggungan merupakan perjanjian *accessoir* atau dapat dikatakan sebagai perjanjian pokok.

Dalam asas hak tanggungan ini terdapat beberapa asas yang terkait, asas hak tanggungan ini terdapat 2 asas ialah Asas Kepastian Hukum merupakan hukum bertugas menciptakan kepastian hukum dikarenakan bertujuan agar menciptakan ketertiban dalam masyarakat. Secara gramatikal kepastian berasal dari kata “pasti” yang dapat diartikan “tetap”, “mesti”, dan “tentu”. Dalam kamus Besar Bahasa Indonesia bahwa pengertian kepastian ialah perihal pasti yang artinya “keadaan sudah tetap”. Selanjutnya terdapat Asas Publisitas ialah Asas publisitas dalam hukum jaminan atau pun hak tanggungan sangat bermakna melahirkan hak kebendaan. Pada setiap lembaga jaminan lahirnya hak kebendaan dengan cara yang berbeda-beda.

Bahwa dalam sistem mekanisme secara elektronik ini Hak tanggungan tetap diharuskan dicatat dalam buku tanah, namun terdapat juga yang menjadi pembeda dari UUHT dengan PERMEN ATR/BPN No. 9 Tahun 2019 ialah bahwa kredittur dapat melakukan pencatatan hak tanggungan pada sertipikat hak tanah atau hak milik satuan rumah susun itu sendiri dengan mencetak catatan yang diterbitkan oleh sistem Hak Tanggungan Elektronik sehingga melekatkannya pada sertipikat hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun. Lahirnya Hak Tanggungan secara Elektronik ini dapat memunculkan beberapa ciri-ciri pokok, ialah:

1. Dapat memberikan kedudukan yang diutamakan kepada para kredittur
2. Dapat mengikuti objek pada tangan siapapun
3. Dapat memenuhi asas publisitas
4. Hal ini mudah serta pasti terlaksanakan

Dalam lahirnya sistem HT-el ini dengan mewujudkan sistem yang mudah, cepat, tepat, dan terjangkau sehingga akan lebih efektif apabila adanya kerjasama yang komprehensif dari pihak-pihak yang berkepentingan.

Dapat dilihat dengan adanya sistem ini adanya kemajuan dalam pemikiran Pemerintah untuk dapat menanggulangi kebutuhan pada masyarakat serta dapat mengikuti dengan kemajuan perkembangan pada teknologi yang semakin lama semakin canggih. Oleh karena itu diperlukannya konsistensi terhadap penerapan pada sistem Hak Tanggungan Secara Elektronik ini yang dapat dimulai dengan melakukan secara menyeluruh dan merata di seluruh Badan Pertanahan Nasional yang ada di Indonesia.

### III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Implementasi Pendaftaran Akta Jaminan Hak Tanggungan secara Elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional

Pada pendaftaran Layanan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) setelah diluncurkan oleh Kementerian ini pada September 2019 lalu. Mulai 8 Juli 2020 ini, Kementerian ATR/BPN menghilangkan layanan manual dan konvensional pengurusan Hak Tanggungan beralih ke layanan elektronik. Sebagai uji coba dilakukan di 42 Kantor Pertanahan Kabupaten dan Kota di Indonesia. Awal tahun 2020, layanan ini baru dimanfaatkan sekitar 12,59 persen, namun sejak wabah Covid-19 layanan HT-el meningkat menjadi 82,7 persen. Pada pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional atau disebut juga sebagai ATR/BPN Kota Bandung telah siap menerapkan sistem secara elektronik ini sehingga terdapat 56.756 para pihak yang mendaftarkan HT-el ini pada tahun 2020, Kantor Badan Pertanahan Nasional atau ATR/BPN Kota Cimahi juga telah menerapkan sistem secara elektronik atau online terdapat 15.041 para pihak yang mendaftarkan Hak Tanggungan secara sistem elektronik atau online.

Dalam petunjuk teknis memuat tentang tahapan-tahapan untuk melakukan pendaftaran Hak Tanggungan secara sistem elektronik. Yang dimaksud dalam tahapan-tahapannya ialah pendaftaran akun mitra kerja, verifikasi akun, menu log in, proses pendaftaran, proses konfirmasi berkas, proses pembayaran, proses perbaikan data, proses pencetakan sertifikat, serta dokumen Hak Tanggungan. Dalam UUHT bahwa mensyaratkan Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Dikarenakan untuk memenuhi salah satu asas Hak Tanggungan, yakni asas publisitas. Bahwa pendaftaran Hak Tanggungan tersebut merupakan syarat yang mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut serta mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga, atau dengan dapat disebut dengan kata lain ialah kredittur memperoleh kedudukan *preferensi*.

Dalam pendaftaran sistem HT-el ini sering terjadi adanya kekurangan berkas sehingga dapat menyebabkan memperlambat jangka waktu yang sangat lama. Pada pendaftaran sistem HT-el ini para pihak BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kota Bandung memberi jangka waktu dalam pendaftaran memberi waktu 5 (lima) hari, akan tetapi apabila ada berkas yang kurang atau tidak lengkap maka biaya pendaftaran akan hangus, misalnya apabila terdapat kebijakan yang di informasikan oleh pihak BPN atau pihak operator PPAT maupun Bank sepertinya adanya kekurangan berkas, sehingga responnya kurang cepat maka berkas akan ditutup oleh sistem, sehingga harus melakukan daftar ulang dan harus bayar PNBP (Penerimaan Negara Bukan Pajak).

Dalam Peraturan Pemerintah No.13 Tahun 2010 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak menyebutkan bahwa biaya atau nilai dalam pendaftaran hak tanggungan secara elektronik, sebagai berikut :

1. 0 - 250 Jt = Rp. 50.000
2. 251 Jt - 1 M = Rp. 200.000
3. 1.1 M - 10 M = Rp. 2.500.000
4. 10.1 M - 1 T = Rp. 25.000.000
5. 1.1 T - Tak Terhingga = Rp. 50.000.000

Hasil wawancara selaku pihak PPAT ibu Riyanti, menjelaskan bahwa dalam rangka pendaftaran Hak Tanggungan PPAT wajib untuk melakukan pengecekan terhadap Sertipikat hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan.

#### B. *Perlindungan Hukum Pendaftaran Akta Jaminan Hak Tanggungan Secara Elektronik di Hubungkan Dengan Kepastian Hukum*

Kepastian hukum itu sendiri. Apabila terjadi masalah seperti halnya debitur cidera janji, maka akan lebih mudah untuk adanya proses pelelangan agar dapat melunasi hutang. Pendaftaran Hak Tanggungan Pada Kantor ATR/BPN baik di Kota Bandung ataupun Kota Cimahi dapat membuat Hak Tanggungan elektronik memiliki kekuatan hukum yang sah, dikarenakan adanya publikasi kepada umum sehingga agar dapat diketahui oleh umum.

Pendaftaran berbasis elektronik ini memiliki asas kepastian hukum, asas kepastian hukum itu sendiri merupakan hukum bertugas menciptakan kepastian hukum dikarenakan bertujuan agar menciptakan ketertiban dalam masyarakat. Secara gramatikal kepastian berasal dari kata "pasti" yang dapat diartikan "tetap", "mesti", dan "tentu". Dalam kamus Besar Bahasa Indonesia bahwa pengertian kepastian ialah perihal pasti yang artinya "keadaan sudah tetap". Dalam asas kepastian hukum ini banyak dari pendapat para ahli hukum yang telah memberikan pendapatnya terhadap tentang asas kepastian hukum. Asas kepastian hukum menurut Van Apeldoorn : "*Kepastian hukum dapat juga berarti hal yang dapat ditentukan oleh hukum dalam hal-hal yang konkret.*"

Yang dimaksud dari pendapat Van Apeldoorn ialah bahwa kepastian hukum adalah sebuah jaminan bahwa hukum dijalankan. Kepastian hukum dapat diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat yang dikenakan pada peraturan ini. Dalam pengertian tersebut dapat dimaknai bahwa terdapat kejelasan dan ketegasan terhadap berlakunya hukum di dalam kehidupan masyarakat. Bahwa hal ini tidak dapat menimbulkan adanya banyak kesalah pahaman atau tafsir.

Dalam kepastian hukum ini sudah menunjuk kepada pembelakuan hukum yang jelas, tetap, dan konsisten yang dimana pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang bersifat subjektif.

Dalam pendaftaran Hak tanggungan secara elektronik ini pula bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pada melakukan pendaftaran hak tanggungan atau Hak Atas Tanah merupakan kewajiban pemerintah maupun pemegang Hak Atas Tanah. Bahwa dalam pasal 19 ayat (1) UUPA telah di jelaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-

ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Sebagaimana telah dapat diketahui bahwa tujuan dalam pendaftaran Hak Tanggungan serta adanya lembaga jaminan ialah untuk memberikan perlindungan hukum. Khususnya kepada kreditur apabila debitur cidera janji atau malakukan wanprestasi. Bahwa dalam hal memberikan perlindungan tidak cukup hanya dari pembuatan APHT saja, maka adanya pendaftaran Hak Tanggungan yang di lakukan kepada Kantor Badan Pertanahan, diakrenakan lahirnya Hak Tanggungan yang menjadikan kedudukan kreditur yang akan menjadi kreditur preferen dari kreditur yang lainnya, pada saatnya dibuat buku tanah Hak Tanggungan bersangkutan. adanya sistem elektronik ini membuat data ataupun dokumen lebih privasi, akan tetapi adapun pendaftaran Hak Tanggungan oleh PPAT melalui sistem elektronik ini bermasalah teknis dengan kurang lengkapnya data ataupun dokumen identitas dari debitur. Akan tetapi PPAT bekerja lebih cepat dan menjadi responden dalam meneliti berbagai hal, dengan jawaban PPAT ialah bahwa setelah penandatanganan APHT harus cepat-cepat didaftarkan, dikarenakan adanya jangka waktu dalam perbaikan data selambat-lambatnya selama 5 (hari).

Kewajiban PPAT untuk mendaftarkan APHT ke Kantor Pertanahan, merupakan salah satu wujud pemberian kepastian hukum kepada penerima Hak Tanggungan yang bersangkutan. Sertipikat Hak Tanggungan merupakan salinan buku tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT yang sudah disahkan oleh kepala Kantor Pertanahan serta dijadikan file PDF menjadi satu dalam satu dokumen. Buku tanah sendiri merupakan dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

Bahwa akibat hukum pada pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT terhadap batas waktu untuk mengirimkan atau mendaftarkan APHT beserta kelengkapan berkas-berkasnya untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Telah diatur dalam Pasal 13 ayat (2) jo Pasal 23 ayat (1) UUHT hanya dikenakan terhadap PPAT yang bersangkutan, sedangkan APHT tetap didaftarkan, akan tetapi keterlambatan pendaftaran menyebabkan hak preferansi dari kreditur menjadi tertangguhkan. Sehingga kedudukan kreditur masih dijamin dengan Pasal 1131 KUH Perdata, serta mejadi kreditur konkuren. Maka dalam hal ini akan menimbulkan resiko, apabila dikemudian hari terjadi ada permohonan sita jaminan dari pengadilan atas objek Hak Tanggungan tersebut.

Dalam hal ini, maka yang menjadi tanggung jawab tidak hanya dari PPAT saja melainkan kantor Badan Pertanahan Nasional juga ikut serta dalam bertanggung jawab, apabila keterlambatan pada penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan. Jika dalam pelaksanaannya hal tersebut akan mengakibatkan kerugian terhadap kreditur, kerugian yang dimaksud merupakan tidak dapat dilaksanakannya hak-hak istimewa yang seharusnya menjadi hak pemegang Hak Tanggungan, maka dengan ini dapat dituntut dikarenakan telah melakukan perbuatan melawan hukum atau disebut juga sebagai *Onrechmatigedaad*, yang

sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata.

#### IV. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian dan pembahasan pada bab-bab diatas, maka dapat diambil kesimpulan ialah, sebagai berikut:

##### **Impelementasi Pendaftaran Akta Jaminan Hak Tanggungan Secara Elektronik**

Berdasarkan pada hasil penelitian di Kantor ATR/BPN Kota Bandung dan ATR/BPN Kota Cimahi mengenai pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan di Kantor ATR/BPN Kota Bandung dan Kota Cimahi, maka dapat diambil suatu kesimpulan bahwa proses dalam pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik yang di atur dalam Permen ATR/BPN No. 9 Tahun 2019, telah sesuai menggunakan sistem elektronic. Hal ini diajukan permohonan oleh PPAT dalam malakukan pendaftaran secara elektronik ataupun online, yang dikelola oleh Kantor Pertanahan.

Dalam Pengajuan oleh PPAT tersebut yang berupa permohonan seperti, surat pernyataan, Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun yang harus atas nama debitur, dan APHT dapat diajukan dalam bentuk dokumen elektronik yang kemudian didapatkan tanda bukti permohonan. Dengan tanda bukti permohonan tersebut dilakukan pembayaran melalui bank dan setelah permohonan dikonfirmasi oleh sistem barulah dikeluarkan Sertipikat Hak Tanggungan dalam bentuk elektronik.

##### **Kepastian Hukum Bagi Para Pihak**

Pendaftaran secara elektronik ini memiliki asas kepastian hukum, asas kepastian hukum itu sendiri merupakan hukum bertugas menciptakan kepastian hukum dikarenakan bertujuan agar menciptakan ketertiban dalam masyarakat.

Dalam hal ini pendaftaran Hak Tanggungan serta adanya lembaga jaminan ialah untuk memberikan perlindungan hukum. Khususnya kepada kreditur apabila debitur cidera janji atau malakukan wanprestasi. Bahwa dalam hal memberikan perlindungan tidak cukup hanya dari pembuatan APHT saja, maka adanya pendaftaran Hak Tanggungan yang di lakukan kepada Kantor Badan Pertanahan.

#### V. SARAN

##### *A. Implementasi Pendaftaran Akta Jaminan Hak Tanggungan Secara Elektornik*

Dari kesimpulan yang saya sampaikan dari hasil penelitian, maka akan disajikan beberapa saran agar kinerja Kantor Pertanahan Kota Bandung dan Cimahi pada waktu kedepan menjadi lebih baik dan lebih maksimal dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat pada khususnya dalam pendaftaran Hak Tanggungan di kantor Pertanahan Kota Bandung dan Cimahi

Dalam pendaftaran Hak Tanggungan pada PPAT lebih memperhatikan secara teliti mengenai penulisan identitas para pihak dalam APHT agar tidak terjadi kesalahan dalam

penulisan di dalam APHT. PPAT juga harus lebih meneliti kembali mengenai kelengkapan syarat-syarat yang harus terpenuhi di dalam pendafrtan Hak Tanggungan, agar proses pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Bandung maupun Cimahi dapat berjalan dengan lancar.

##### *B. Kepastian hukum Bagi Para Pihak*

Pada kepastian hukum bagi para pihak dimana masyarakat sebaiknya pola pikirnya terhadap kepastian hukum dan perlindungan hukum atas tanah hak milik harus jelas, sehingga timbul kesadaran akan pentingnya kepastian hukum dan perlindungan hukum, menjamin terbayarnya kredit bank maka pihak bank perlu adanya jaminan kredit yang berupa tanah bersertipikat Hak Milik dan Hak Guna Bangunan.

Kepada lembaga Perbankan selaku kreditor diharapkan pencairan dana sebaiknya menunggu pada waktu APHT didaftarkan di Kantor Pertanahan yang bersangkutan sehingga kreditor memiliki kedudukan sebagai kreditor preferent.

#### DAFTAR PUSTAKA

- [1] Dewi, G. S. (2012). Teori dan Praktek Hak Tanggungan. Dalam G. S. Dewi, *Teori dan Praktek Hak Tanggungan* (hal. 28). Semarang.
- [2] Djailil, S. A. (2019). *PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTAHANAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 27 TAHUN 2019 TENTANG PERTIMBANGAN TEKNIS PERTANAHAN*. Dipetik January 14, 2021, dari <https://peraturan.go.id/common/dokumen/bn/2019/bn1433-2019.pdf>
- [3] Ibrahim, J. (t.thn.). Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Komsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank Prespektif Hukum dan Ekonomi. Dalam J. Ibrahim, *MengupasTuntas Kredit Komersial dan Komsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank Prespektif Hukum dan Ekonomi* (hal. 19).
- [4] Salim. (2008). Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia. Dalam Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (hal. 97). Jakarta: P.T Rajagrafindo Persada.
- [5] Salim. (2008). Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, Ed. 1. Dalam Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, Ed. 1* (hal. 29-30). Jakarta: P.T Rajagrafindo Persada.
- [6] Soemardjo, M. S. (1993). Pendaftaran Hak Tanggungan. 82.
- [7] Soemardjono, M. S. (1996). Hak Tanggungan dan Fidusia. Dalam M. S. Soemardjono, *Hak Tanggungan dan Fidusia* (hal. 2). Citra Aditya Bakti.
- [8] Sudarsono. (Jakarta). Kamus Hukum, Ed. Baru. Dalam Sudarsono, *Kamus Hukum, Ed. Baru* (hal. 194). 2007: P.T Rineka Cipta.
- [9] Supramono, G. (t.thn.). Perbankan dan Masalah Kredit. Dalam G. Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit* (hal. 75).