

## LEGAL CERTAINTY IN ELECTRONIC MANUFACTURING OF MORTGAGE CERTIFICATES

### KEPASTIAN HUKUM DALAM PEMBUATAN SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK

Aisyah Juliviani <sup>1a(\*)</sup>, Moh. Saleh <sup>2b</sup>

<sup>12</sup> Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, Jalan Arif Rachman Hakim Nomor 51 Surabaya, Jawa Timur, Indonesia 60117

<sup>a</sup> Aisyahjuliviani@gmail.com

<sup>b</sup> m.shaleh@narotama.ac.id

(\*) Corresponding Author

Aisyahjuliviani@gmail.com

**How to Cite:** aisyah (2023). Kepastian Hukum Dalam Pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan Secara Elektronik  
 doi: 10.36526/js.3535

Received : 11-12-2023  
 Revised : 25-01-2024  
 Accepted : 09-02-2024

#### Abstract

The debt guarantee that will be given by the prospective debtor will be associated with a right to guarantee according to the type of guarantee submitted. In Indonesia itself, it has just implemented services through electronic means, services by carrying out a new interaction mechanism between the government and the community and for the benefit of other people who are interested, involving the use of technology and information (especially the internet) aimed at improving quality. in community service. According to the author, the Electronic Mortgage Service does not yet have legal protection for creditors so that the author uses normative legal research methods so that the author can use the basic analysis of the laws and regulations or some other legal document. The author's purpose in this study aims to identify and analyze forms of legal protection for creditors in making Electronic Mortgage certificates.

#### Keywords:

Legal Assurance,  
 Mortgage Certificates,  
 Electronic

### Introduction

Pada mulanya pemberian kredit dilakukan dengan mengadakan suatu perjanjian, di dalam perjanjian tersebut terdiri atas perjanjian pokok yang nanti akan diikuti dengan perjanjian tambahan berupa perjanjian pemberian jaminan oleh pihak debitor. Dalam isi perjanjian tersebut tentu akan diperlukannya suatu jaminan yang digunakan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum untuk para pihak yang terlibat di dalamnya.

Jaminan yang akan diberikan oleh calon debitor akan dikaitkan dengan suatu hak atas jaminan sesuai dengan jenis jaminan yang diserahkan. Di dalam praktik perbankan, jaminan merupakan langkah terakhir jika debitor tersebut tidak dapat melaksanakan kewajibannya lagi untuk membayar kreditnya kepada pihak bank, kemudian jaminan tersebut dapat diambil alih dan kemudian dijual atau dilelang oleh bank setelah mendapat pengesahan dari pengadilan (Riky, 2017).

Jaminan juga dapat dibedakan menjadi jaminan perseorangan dan jaminan kebendaan. Namun di dalam dunia perbankan jaminan yang sering digunakan adalah jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan juga bisa berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak, jaminan benda tidak bergerak berupa tanah atau benda – benda yang berkaitan dengan tanah yang paling banyak digunakan sebagai tanggungan dalam perjanjian kredit bank berupa : Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Untuk itu menjamin suatu hak atas tanah adalah dengan menjaminkan berupa surat – surat berharga atau sertipikat tanah pada bank, yang disebut dengan sebagai Hak Tanggungan.

Di dalam proses Hak Tanggungan yang diikatkan dengan akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian didaftarkan di kantor Badan Pertanahan Nasional setempat. Di dalam sertipikat tersebut

nanti akan dibebankan jaminan yang berupa Hak Tanggungan yang saling mengikat antara pihak debitor dan pihak kreditor.

Hak Tanggungan sendiri memiliki sifat yaitu tidak dapat dibagi – bagi yang memiliki arti Hak Tanggungan tersebut membebani secara utuh objeknya dan setiap dari bagian objeknya tidak dapat dibebaskan dari seluruh beban tanggungan (Oka, 2019).

Dengan adanya kemajuan teknologi, untuk menghadapi tantangan globalisasi di era industri 4.0, di suatu lembaga atau organisasi harus dapat beradaptasi dan mengadopsi Teknologi Informasi dan Komunikasi (TIK) untuk memudahkan dan memberikan kenyamanan dalam berbagai konteks yaitu pendidikan, perdagangan, sosial dan lain-lain. Sementara dalam studi yang dilakukan oleh para ahli yaitu menunjukkan 60% dari warga yakin bahwa pemerintah dapat meningkatkan kualitas layanannya ketika suatu layanan disediakan dalam bentuk elektronik yang dapat disebut juga dengan electronic government (e-Government), studi tersebut yang melaporkan bahwa warga menginginkan berbagai pelayanan- pelayanan seperti perizinan, pajak kendaraan bermotor, parkir dan lain –lain (Dermawan, 2020).

Di Indonesia sendiri baru baru saja menerapkan pelayanan – pelayanan yang melalui secara elektronik, pelayanan dengan cara melakukan mekanisme interaksi baru antara pemerintah dengan masyarakat dan bagi kepentingan orang lain yang sedang berkepentingan, dengan melibatkan penggunaan teknologi dan informasi (terutama internet) bertujuan untuk meningkatkan kualitas mutu dalam pelayanan masyarakat.

Transaksi – transaksi yang dilakukan melalui media Internet di Indonesia dalam tingkatan konvensional belum dapat dijangkau oleh hukum sepenuhnya. Pemberlakuan Undang – Undang Nomor 19 tahun 2016 tentang perubahan atas Undang – Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang informasi Elektronik menjadi dasar dalam pelaksanaan suatu sistem di Indonesia( Imam, 2020).

Pemerintah di Indonesia telah menyediakan bermacam – macam sarana termasuk untuk menunjang permodalan dengan memberikan fasilitas yang berupa fasilitas kredit melalui lembaga – lembaga keuangan, baik itu berbentuk Badan Usaha Milik Negara atau swasta dalam rangka mendorong perekonomian bangsa. Fasilitas kredit tersebut pun disalurkan melalui lembaga – lembaga keuangan dengan mengadakan perjanjian kredit.

Hal di atas tersebut dikarena kedudukan bank sebagai lembaga keuangan yang kegiatan operasionalnya berada lingkup usaha menghimpun dana dari masyarakat dan mengelola dana tersebut dengan menanamkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk pemberian kreditnya sampai dana tersebut kembali lagi bank (Hasanudin, 1995).

Dalam praktik pemberian kredit sebagian besar di Indonesia yang menjadikan objek jaminannya ialah dengan jaminan hak atas tanah, dengan begitu diperlukan lembaga hak jaminan yang mampu dalam memberikan kepastian hukum bagi pihak – pihak yang berkepentingan dalam mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur sesuai dengan Pancasila dan Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang berkaitan dengan tanah tersebut kemudian dibentuk untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam hal mengenai tersebut (Eugenia, 1996). Sehubungan dengan perkembangan Hak Tanggungan di Indonesia, pemerintah menyediakan layanan termasuk pendaftaran Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 dan Permen ART/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik atau biasa disebut juga dengan HT-el.

Ketentuan yang mengenai dalam pembuatan sertifikat Hak Tanggungan secara Elektronik sebelumnya diatur dalam peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 yang segala prosesnya dilakukan secara online atau elektronik, serta hasil dari sertifikat Hak Tanggungan tersebut berupa hasil cetakan dokumen elektronik.

Setelah terbitnya peraturan tentang pelayanan hak tanggungan secara elektronik sehingga segala sesuatu proses hak tanggungan dilakukan secara elektronik melalui komputer dan website yang sudah disediakan, kemudian dalam proses tersebut tentu sangat berbeda dengan proses yang sebelumnya. Tetapi sebelum hasil pelayanan hak tanggungan elektronik diterbitkan, kepala kantor

pertanahan atau pejabat yang ditunjuk harus memeriksa kesesuaian dokumen persyaratan dan konsep sertipikat hak tanggungan elektronik, apabila terdapat dokumen yang tidak lengkap atau tidak sesuai dengan yang diberitahukan kepada kreditur atau Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) untuk segera dilengkapi jangka waktu paling lama yaitu hari ke lima ( 5 ) sejak permohonan pelayanan diterima oleh sistem hak tanggungan elektronik dan dalam hal jangka waktu tersebut berakhir dan kreditur dan ataupun PPAT tidak dilengkapi maka permohonan dinyatakan batal( Muhammad, 2020).

Bagi dunia perbankan tentu diharapkan dengan adanya layanan Hak Tanggungan secara Elektronik dapat memberikan banyak manfaat diantaranya ketepatan waktu pendaftaran Hak Tanggungan pada hari ke tujuh (7) setelah didaftar. Pendaftaran tersebut lebih ekonomis karena tidak perlu lagi kita datang ketempat kantor Pertanahan setempat. Manfaat lainnya juga dapat melakukan Roya dan Oper Kredit secara cepat, kemudian juga kemudahan manajemen aset ( tidak perlu memindai sertipikat Hak Tanggungan) dan juga dapat membuat laporan dan memonitor jumlah dan nilai Hak Tanggungan diseluruh cabang Bank yang bersangkutan (Juli, 2020).

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka penulis merasa tertarik untuk membahas mengenai “ Kepastian Hukum Dalam Pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan secara Elektronik” , karena penulis ingin mengetahui perlindungan hukum untuk kreditur dalam pembuatan sertipikat Hak Tanggungan, apa saja kendala dan penyelesaian kendala yang dihadapi oleh kreditur dalam pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik yang diakibatkan oleh sistem IT dari pemerintah.

## Research Methods

Tipe penelitian adalah penelitian hukum normatif. Tipe penelitian ini digunakan sesuai dengan tujuan yang akan dicapai dalam penelitian skripsi dengan menggunakan dasar analisis terhadap peraturan perundang – undangan atau beberapa dokumen hukum lainnya.

Mukti Fajar ND dan Yulianto Ahmad menyatakan pengertian penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai norma. Maksudnya adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran) (Mukti, 2010).

## Results and Discussion

### Results

#### 1. Bentuk Perlindungan Hukum untuk Kreditur dalam Pembuatan Pendaftaran Sertipikat Hak Tanggungan secara Elektronik.

Keberadaan hukum 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 sebagaimana cara untuk melaksanakan kepatuhan pada kaedah.

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

Menurut Sudikno Mertokusumo, bahwa hukum itu bertujuan agar dapat tercapainya ketertiban di dalam masyarakat sehingga diharapkan kepentingan manusia akan melindungi untuk mencapai tujuannya dan bertugas membagi hak dan kewajiban antar perseorangan dalam 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 (Sri, 2009).

Indonesia adalah negara yang berdasarkan 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 yang memiliki arti sempit adalah sesuatu yang diberikan kepada subjek hukum didalam bentuk perangkat hukum, baik itu bersifat preventif maupun represif, serta dalam 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 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 menimbulkan hubungan hutang – piutang dapat dibuat dengan kata 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 menyangkal untuk mengakui tanda tangan yang ia bubuhkan pada 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 dalam nya 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 berkekuatan hukum tetap. Sertipikat ini berfungsi sebagai dasar di dalam pelaksanaan eksekusi apabila dikemudian hari terdapat debitur melakukan wanprestasi atau mengingkari janjinya untuk melunasi hutangnya (Martha, 2010).

Dalam suatu perjanjian kredit yang dilakukan antara pihak kreditur dan debitur, tidak menutup resiko adanya tindakan wanprestasi dari pihak debitur, sehingga diperlukan jaminan kebendaan guna menjamin pelunasan piutang terhadap debitur. Jaminan yang paling banyak digunakan umumnya adalah hak atas tanah yang ketentuannya diatur didalam Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda yang berkaitan dengan tanah, dimana Undang – Undang ini memberikan perlindungan hukum khususnya bagi pemegang Hak Tanggungan apabila dikemudian hari terdapat debitur yang cedera janji atau tidak memenuhi kewajibannya, dan perlindungan hukum yang diberikan menurut ketentuan Undang – Undang adalah Pasal 1 angka 1. Hak – hak kreditur yang didahulukan merupakan salah satu wujud perlindungan hukum yang diberikan bagi pihak kreditur apabila terjadi wanprestasi dari debitur, khususnya dalam pengambilan pelunasan hutang piutang.

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:

2. Pasal 6 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 : Parate Executie atau lelang kekuasaan sendiri tanpa melalui pengadilan.
3. 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 sertipikat Hak Tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap.

4. 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 hal ini 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 menghasilkan 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.

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.

Sistem publikasi dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah dapat memperlumahkan sejauh mana orang boleh mempercayai kebenaran data yang telah disajikan oleh negara sebagai hasil kegiatan pendaftaran tanah yang telah dilaksanakan. Dan apabila akibat hukumnya jika orang telah melakukan perbuatan hukum dengan tanah yang sudah terdaftar menggunakan data tersebut dan kemudian dinyatakan data tersebut tidak benar adanya. Kebaikan dari 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 siapa pendaftaran haknya. PPAT mendaftarkan hak – haknya dalam daftar – daftar umum atas nama pemohonnya tanpa mengadakan pemeriksaan terlebih dahulu terhadap si pemohonnya, sehingga pekerjaan pendaftaran peralihan hak dalam sistem negatif dapat dilakukan secara cepat, sebagai akibat tidak diadakannya pemeriksaan oleh PPAT adapun kelemahan dalam sistem negatif adalah ketidak terjaminnya kebenaran dari isi daftar – daftar umum sebagai pemegang hak harus menangkal sendiri risikonya jika yang terdaftar itu ternyata bukan pemegang hak yang sebenarnya (andrian, 2014).

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 :

1. 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.
2. Tanah diperoleh dengan itikad baik.
3. Tujuan dari asas itikad baik adalah untuk melindungi orang dnegan itikad baik memperoleh sesuatu hak dari orang yang disangkanya adalah pemegang hak yang sah dari hak tersebut.

4. Tanah dikuasai secara nyata.
5. 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.
6. 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 dirancang 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, yaitu bahwa suatu informasi atau dokumen elektronik bukanlah dokumen atau surat yang menurut perundang – undangan harus berbentuk tertulis (Jusua, 2012), 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 harus dapat dijamin ketersediaannya, keutuhannya serta keautentikannya (budi, 2013). 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 diatur dalam pasal 184 ayat (1) Kitab Undang – Undang Hukum Acara Pidana disebutkan bahwa alat bukti yang sah adalah keterangan saksi, keterangan ahli, surat petunjuk dan keterangan terdakwa (Nandatama, 2020). Dalam sistem pembuktian Hukum Acara Pidana yang menganut stelsel negatif, hanya alat – alat bukti yang sah menurut Undang – Undang yang dapat dipergunakan sebagai alat bukti. Terdapat beberapa persyaratan yuridis di Indonesia agar suatu Informasi elektronik, dokumen elektronik, dan serta hasil cetaknya dapat diakui sebagai alat bukti yang sah dan penuh di pengadilan yaitu (munir, 2020):

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. Asas publisitas membawa pengaruh penting terhadap perjanjian jaminan kebendaan yang dibuat oleh debitur dan kreditor. Pemenuhan asas publisitas mengakibatkan bahwa perjanjian kebendaan tersebut tidak sekedar hanya berlaku dan mengikat para pihak saja, tetapi juga akan mengikat pihak ketiga sehingga ada suatu kewajiban yang terpikul dipundaknya yaitu keharusan menghormati hak kebendaan yang dimaksud. Asas publisitas ini penting agar supaya perjanjian jaminan kebendaan yang dibuat oleh kreditor dan

debitor, juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga kendati bukan merupakan pihak seperjanjian (Isnaini, 2020).

Asas publisitas ini juga dapat diartikan bahwa Hak Tanggungan juga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak – pihak yang berkepentingan, jika telah didaftarkan di kantor pertanahan sehingga terbuka dan diketahui oleh umum (Imron, 2017). 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 dijaminakan tersebut. Lahirnya kebendaan pada hak kebendaan juga bersifat memberikan jaminan, yaitu digantungkannya pada penerapan dari asas publisitas dengan mendaftarkan ke kantor pertanahan maka lahir hak kebendaan (Juliana, 20140).

Dengan munculnya sistem Hak Tanggungan elektronik yang bertujuan untuk mempermudah pendaftaran Hak Tanggungan yang dapat memungkinkan kreditur untuk mencetak dengan sendirinya yang diterbitkan oleh sistem Hak Tanggungan elektronik kemudian melekatkannya pada sertipikat 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 sendiri telah menjadikan Hak Tanggungan terbuka dan umum, sehingga pihak lain yang tidak terikat pada perjanjian jaminan tersebut mengetahui bahwa adanya hak kebendaan di atas hak atas tanah tersebut yaitu Hak Tanggungan.

#### **5. Penyelesaian Kendala yang Dihadapi oleh Kreditur dalam Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik Akibat dari Teknologi Informasi dari Pemerintah.**

Hukum diciptakan untuk mengatur sistem bernegara serta memiliki peran sebagai penjaga ketertiban di dalam masyarakat. Di sisi lain hukum diciptakan untuk mengatasi suatu permasalahan tertentu yang timbul di dalam masyarakat. Namun sering kali hukum yang diciptakan justru menimbulkan permasalahan yang baru dalam pelaksanaannya. Berbagai faktor menjadi penyebab timbulnya permasalahan, antara lain disebabkan banyaknya peraturan perundang – undangan yang dibuat tidak mencerminkan aspirasi masyarakat dan kebutuhan pembangunan. Aturan – aturan pemerintah dalam menindak lanjut penyelesaian kendala di dalam pelayanan pembuatan sertipikat hak Tanggungan di dalam hal perbedaan pengaturan pasal 10 ayat (3) Undang – Undang Hak Tanggungan dengan Peraturan Menteri ART/BPN Nomor 5 Tahun 2020 terkait jaminan Hak Atas Tanah yang belum di daftarkan yang dimana pada penjelasan pasal 10 ayat (3) UUHT bahwa pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah itu dimungkinkan asalkan pemberiannya tersebut dilakukan bersama dengan pemohon pendaftaran hak atas tanah tersebut. Kemungkinan yang dimaksudkan ini untuk memberi kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertipikat untuk memperoleh kredit. Disamping itu memiliki kemungkinan yang juga untuk mendorong persertipikatan hak atas tanah pada umumnya. Dengan ketentuan tersebut berarti penggunaan tanah yang bukti kepemilikannya berupa petok, girik dan lain lain yang sejenis masih di mungkinkan sebagai guna sebagaimana yang diatur dalam Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan. Sedangkan di dalam Peraturan Menteri ART/BPN Nomor 5 Tahun 2020 pasal 15 hanya mengatur hak atas tanah yang sudah bersertipikat saja. Ketika terdapat hak atas tanah yang belum di daftarkan lalu digunakan sebagai jaminan hak tanggungan, maka harus dikonversikan atau di daftarkan secara paralel yang maksudnya ialah hak atas tanah lama terlebih dahulu harus didaftarkan sesuai dengan prosedur yang sudah berlaku seperti biasa. Setelah sertipikat hak atas tanah terbit, tujuh hari dari penerbitan baru bisa dipasang untuk jaminan hak atas tanah. Di BPN sendiri sudah terdapat program strategis nasional yang bernama PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) yang dahulunya disebut prona, yang dimana di seluruh tanah di Indonesia sendiri harus sudah bersertipikat (Nailu, 2020). Berbagai problema atau kendala di dalam pelaksanaan hak tanggungan elektronik, berdasarkan Peraturan Menteri ART/BPN Nomor 5 Tahun 2020 yang telah dilaksanakan serentak secara nasional sejak tanggal 8 Juli 2020 banyak sekali dan menjadi tantangan bagi pengguna Hak Tanggungan Elektronik terutama PPAT dan kreditur diantaranya:

6. Jika tidak terdaftar, data PPAT bisa dihapus dampai saat ini banyak PPAT yang belum melakukan pemutakhiran data diri.
7. Hanya kreditur yang terdaftar, tervalidasi dan terverifikasi yang bisa menggunakan aplikasi mitra ART/BPN, yang faktanya masih banyak institusi perbankan yang belum mengajukan permohonan pendaftaran layanan Hak Tanggungan Elektronik sehingga sebagai pengguna belum mempunyai akun yang harus didaftarkan.
8. Validasi sertipkat dan jangka waktu pengecekan sertipkat hak atas tanah yang mau dibebankan hak tanggungan di dalam kantor pertanahan sering lama dan belum sesuai dengan jangka waktu SOP dengan berbagai alasan.
9. PPAT banyak mengalami kendala di saat pengimputan data berdasarkan APHT yang dibuatnya dan data pendukungnya dalam format file pdf yang juga termasuk pernyataan yang dibuat PPAT bertanggungjawab terhadap kebenaran dokumen baik itu secara formil dan materil.
10. Perubahan nama kreditor, roya dan revisi hak tanggungan yang diajukan oleh kreditor ketika menghubungi pihak kantor pertanahan sering kali lama responnya sehingga waktu perbaikan sering kali menjadi lewat dan merugikan para pengguna.
11. Saat server eror peringkat hak tanggungan salah dan harus bayar ulang PNBPN.
12. Apabila debitur wanprestasi berdasarkan pasal 6 UUHT maka kreditor berhak menjual objek Hak Tanggungan yang sebagaimana pengaturan pelaksanaannya objek hak tanggungan secara elektronik( Aziz, 2019).

Dari berbagai problem dan kendala di atas hampir semua tertuju kepada sistem IT yang telah disiapkan Pemerintah PUSDATIN (pusat data informasi pertanahan dan tata ruang). Belum juga pasal 22 peraturan menteri ART/BPN mengatur larangan yang mesti menjadi pencermatan tersendiri bagi pengguna layanan Hak Tanggungan Elektronik yaitu larangan memalsukan identitas, memberikan username dan password kepada pihak lain yang dapat menyebabkan terbukanya informasi, memalsukan dokumen dan atau memberikan informasi yang tidak benar yang dapat menyebabkan kesalahan penyelenggara Hak Tanggungan Elektronik dan perbuatan lain juga yang ditetapkan oleh penyelenggara Hak Tanggungan Elektronik. Di dalam pasal 23 dilihat mengenai sanksinya yaitu penutupan akses sementara atau juga permanen, pembatalan sertipkat hak tanggungan elektronik dan dilaporkan kepada aparat penegak hukum.

Di dalam pasal 10 ayat (3) Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bahwa objek Hak Tanggungan sendiri yaitu berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah mematuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya sendiri belum dilakukan, maka pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Dengan berlakunya seluruh Hak Tanggungan Elektronik maka ketentuan pasal 10 ayat (3) UUHT tidak bisa dilaksanakan karena Hak Tanggungan elektronik berbasis data tanah yang sudah bersertipkat dan sudah terdaftar pada kantor pertanahan setempat. Akan menjadi problem atau kendala bagi pengguna setidaknya dapat diketahui bahwa peraturan menteri ART/BPN Nomor 5 Tahun 2020 yang mengatur layanan Hak Tanggungan elektronik belum mengakomodasi ketentuan di dalam pasal 10 ayat (3) UUHT di atas. Jika PPAT hendak ingin membuat APHT dengan jaminan hak atas tanah yang belum bersertipkat, lalu bagaimana pendaftarannya karena sekarang BPN tidak lagi menerima pendaftaran secara konvensional.

Hak atas tanah yang belum bersertipkat berdasarkan pasal 10 ayat (3) UUHT di atas dibolehkan, jika akan dilakukan maka PPAT akan menggunakan kebiasaanyang sudah berjalan yaitu dengan cara memakai SKMHT atau Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, yang kemudian mendaftarkan konversi atau pensertipkatnya baru yang kemudian dipasangkanlah APHT. Oleh karena itu sebaiknya kantor pertanahan tetap menerima pendaftaran hak tanggungan secara manual atau konversi untuk bidang hak atas tanah yang dijadikan jaminan tetapi belum bersertipkat guna untuk memenuhi ketentuan pasal 10 ayat (3) UUHT. Kementerian ART/BPN berkenan dengan problem layanan pendaftaran hak tanggungan elektronik ini telah membuat petunjuk teknisnya pada saat tanggal 29 April Tahun 2020. Namun fakta problem dan kendala yang muncul atas pelaksanaan

layanan Hak Tanggungan Elektronik berdasarkan Peraturan Menteri RT/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tersebut masih tetap ada dan bahkan banyak sebagaimana terurai di atas.

Petunjuk teknis di atas yang dimaksud sebagai pedoman bagi kantor pertanahan dan pengguna layanan hak tanggungan elektronik sebagai tujuan untuk standarisasi, panduan dan petunjuk lebih rinci dalam pelayanan hak tanggungan elektronik. Ruang lingkup petunjuk teknis ini juga meliputi:

1. Penggunaan layanan sistem hak tanggungan elektronik dalam hal ini terdiri dari tiga pilar yaitu kantor pertanahan, PPAT dan serta kreditur;
2. Objek Hak Tanggungan;
3. Persiapan;
4. Pelaksanaan oleh PPAT dan Kreditur;
5. Pelaksanaan oleh kantor pertanahan;
6. Pelayanan lanjutan hak tanggungan manual;
7. Pemecahan hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan elektronik.

Dari apa yang tergambar tersebut di dalam petunjuk teknis tidak ada formula yang dapat mengakomodasi untuk dapat dilaksanakannya pasal 10 ayat (3) Undang – Undang Hak Tanggungan.

### Conclusion

1. Dengan adanya kemajuan teknologi, pembuatan sertipikat hak tanggungan elektronik ini memiliki segi positifnya yaitu memudahkan kreditur dan PPAT, mempersingkat waktu untuk membuat dan mendaftarkan sertipikat hak tanggungan elektronik tanpa harus ke kantor pertanahan, bentuk perlindungan hukumnya sendiri yaitu berbentuk akta dibawah tangan atau akta autentik yang memiliki kekuatan hukum dan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik bisa di download dan dicetak oleh kreditur, sertipikat ini berbentuk file pdf yang juga memiliki kekuatan hukum.
2. Penyelesaian problem dan kendala yang dihadapi oleh pengguna hak tanggungan elektronik terutama PPAT dan kreditur mengacu pada petunjuk teknis yang dibuat oleh Kementerian ART/PN seperti pengguna belum memiliki akun yang harus di daftarkan, pengimputan data tidak sesuai, hingga server eror peringkat hak tanggungan karena pada dasarnya problem dan kendala tersebut sebagian besar berkaitan dengan sistem IT dan server layanan Hak Tanggungan Elektronik. Pengguna (PPAT dan kreditur) harus selalu mengkonfirmasi problem IT tersebut kepada penyelenggara layanan hak tanggungan elektronik yaitu kantor pertanahan setempat.

### Daftar Pustaka

- Adrian Sutendi, Sertipikat Hak Atas Tanah, Jakarta; Sinar Grafika, 2014
- Aziz Bahri, Kajian Yuridis Pelaksanaan Pelelangan Objek Hak Tanggungan secara Elektronik, Jurnal Hukum Online, Universitas Mataram, bulan April 2019.
- Budi Suhariyanto, Tindak Pidana Teknologi Informasi (cybercrime) Urgensi Pengaturan dan Celah Hukumnya, Jakarta; Raja Grafindo Persada, 2013.
- Darmawan Napitupulu, et al, E-Government:Implementasi, Strategi dan Inovasi ,Yayasan Kita Menulis,2020.
- Eugenia Liliawati Mulyono, Tinjauan Yuridis Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dalam Kaitannya dengan Pemberian Kredit oleh Perbankan, Harvarindo, Jakarta, 2003.
- Hasannudin Rahman, Aspek-aspek Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Iman Sjahputra, Problematika Hukum Internet Indonesia, Jakarta, 2002.
- I Ketut Oka Setiawan, Hukum Pendaftaran & Hak Tanggungan, Sinar Grafika, Jakarta, 2019.

- Isnaeni Moch, Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan ,Revka Petra Media ,2016.
- Imron Rosyadi, Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah Kencana 2017.
- Juliana Evawati, 'Asas Publisitas Pada Hak Jaminan Atas Resi Gudang, 2014.
- Jasua Sitompul, Cybercrime, cyberlaw; Tinjauan Aspek Hukum Pidana, Jakarta: Tatanusa,2012.
- Juli Asril, Beberapa Permasalahan Terkait Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah, Jurnal Ilmiah MEA (Management, Ekonomi dan Akuntansi) Vol. 4 No. 2, Universitas Islam Nusantara, Bandung, 2020.
- Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Hukum Empiris, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010.
- Riky Rustam, Hukum Jaminan, UII Press, Yogyakarta, 2017
- 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.
- Martha Noviaditya, Perilindungan Hukum Bagi Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan, 2010.
- Munir Fuady, Teori Hukum Pembuktian Pidana dan Perdata, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2020.
- Muhammad Ayub, Fungsi Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Bagi Pemilik Tanah di Lembaga Keuangan", Jurnal Ilmu Komputer dan Ateematika Vol. 1 Nomor 2, Kudus, 2020.
- 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.
- Nailu Vina Amaliadkk, "Analisis Ketentuan Hak Tanggungan Elektronik Pada Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan", Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan, Volume 5, 29 Desember 2020.
- Perundang – Undangan
- Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.
- Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- Undang – Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.