

**AKIBAT HUKUM PENJAMINAN HAK TANGGUNAN ELEKTRONIK  
MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996  
(STUDI KASUS DI MAYBANK KOTA SEMARANG)**

**Devita Heriana Putri\*, I.G.A Gangga Santi Dewi, Mira Novana Ardani**  
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
E-mail : devitavivi14@gmail.com

**Abstrak**

Penjaminan Hak Tanggungan diatur dalam dua kebijakan yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dan PMATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020. Pada kedua kebijakan tersebut tidak ada keharusan atau kewajiban untuk dilakukan secara manual atau secara elektronik. Di Kota Semarang telah dilakukan pemberian Hak Tanggungan secara elektronik dimana PPAT hanya bertugas menyampaikan Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta berkasnya secara online dan tidak melakukan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan. Permasalahan timbul ketika dalam kedua kebijakan tersebut tidak menyebutkan hak dan kewajiban masing-masing pihak secara jelas dalam pendaftaran HT juga kewenangan pemberian HT untuk obyek HT. Terdapat perbedaan secara signifikan dalam ketentuannya antara kebijakan penjaminan Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dengan penjaminan Hak Tanggungan berdasarkan PMATR/ KBPN Nomor 5 Tahun 2020 terkait pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan. Tujuan Penelitian ini untuk mengetahui proses pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik di Maybank Kota Semarang dan untuk mengetahui apakah akibat hukum dari pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik ditinjau dari Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Metode Penelitian yang dipergunakan adalah yuridis empiris, spesifikasi penelitian menggunakan deskriptif analitis, metode pengumpulan data dengan data primer dan bahan hukum sekunder, metode analisis data menggunakan pendekatan analisis kualitatif dimana data-data tidak diolah menjadi angka melainkan dengan kata-kata. Hasil Penelitian, akta hak tanggungan dari notaris masih bersifat manual yang kemudian ditandatangani oleh para pihak yang berkepentingan dalam hak tanggungan elektronik lalu pihak Kreditor melakukan pendaftaran Hak Tanggungan melalui aplikasi Mitra Kerja, pihak Kreditor sendiri yang mengeluarkan sertipikat elektronik tersebut dan mengecek sertipikat yang dikeluarkan oleh pihak Kreditor berupa scan kemudian diupload, keluar berupa SPA pengantar akta yang nantinya diurus oleh pihak Notaris. Ternyata pendaftaran Hak Tanggungan seluruhnya dilakukan oleh pihak Kreditor sendiri.

**Kata kunci :** Kebijakan; Hak Tanggungan Elektronik; Akibat Hukum.

**Abstract**

*Guarantee of Mortgage Rights is regulated in two policies, namely Law Number 4 of 1996 and PMATR / KBPN Number 5 of 2020. In both policies there is no requirement or obligation to be carried out manually or electronically. In the city of Semarang, an electronic mortgage has been granted where the PPAT is only tasked with submitting the Deed of Granting Mortgage and its files online and does not register Mortgage Rights at the Land Office. Problems arise when the two policies do not state the rights and obligations of each party in an online manner. clearly in the HT registration is also the authority to grant HT for HT objects. There is a significant difference in the provisions between the guarantee policy of Mortgage Rights according to Law Number 4 of 1996 and guarantees of Mortgage Rights based on PMATR / KBPN Number 5 of 2020 regarding the granting and registration of Mortgage Rights. The purpose of this study is to determine the electronic mortgage registration process in Maybank, Semarang City and to find out whether the legal consequences of electronic mortgage registration are reviewed from Law No. 4 of 1996 on Mortgage Rights. The research method used is juridical empirical, the research specification uses descriptive analytical, data collection methods with primary data and secondary legal materials, the data analysis method uses a qualitative analysis approach where the data is*

*not processed into numbers but in words. The results of the research, the mortgage deed from the notary is still manual which is then signed by the parties with an electronic security right then the notary registers the Mortgage Rights to the Land Office and checks the certificate issued by the bank in the form of a scan then uploaded, comes out in the form of an introductory SPA deed. It turns out that the registration of the Mortgage Rights itself is still carried out at the National Land Agency.*

**Keywords :** Policy; Electronic Mortgage; Legal Consequences.

## **I. PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, pada 6 April 2020, menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020, tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dengan terbitnya Peraturan Menteri Agraria dan Badan Pertanahan Nomor 5 Tahun 2020 ini, maka proses pelayanan Hak Tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang selama ini diselenggarakan dengan sistem manual (non elektronik) dan dengan menggunakan dokumen fisik, dirubah atau beralih menjadi sistem elektronik dan dengan menggunakan dokumen elektronik. Salah satu contoh peralihan atau perubahan dari sistem manual menjadi sistem elektronik dan peralihan atau perubahan dari dokumen fisik menjadi dokumen elektronik dalam proses pelayanan Hak Tanggungan ini adalah proses pendaftaran HT (Hak Tanggungan) yang dilakukan oleh Kreditor.

Pembentukan Peraturan Menteri Agraria dan Badan Pertanahan Nomor 5 Tahun 2020 ini bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011

tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (UUP3). Menurut UUP3, dalam membentuk peraturan perundang-undangan (termasuk peraturan menteri) harus dilakukan berdasarkan asas kesesuaian antara jenis, hierarki (tata urutan), dan materi muatan. Yang dimaksud dengan hierarki (tata urutan) menurut UUP3 adalah penjenjangan setiap jenis peraturan perundang-undangan yang didasarkan pada asas bahwa peraturan perundang-undangan yang lebih rendah (peraturan menteri) tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi (undang-undang) dan sejalan dengan itu berdasarkan ketentuan UUP3 kekuatan hukum peraturan perundang-undangan sesuai dengan hierarkinya. Hierarki (tata urutan) peraturan perundang-undangan di Indonesia menurut UUP3, adalah sebagai berikut:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat
3. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang

4. Peraturan Pemerintah
5. Peraturan Presiden dan
6. Peraturan Daerah Provinsi
7. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Meskipun peraturan menteri tidak tercantum dalam hierarki di atas, menurut UUP3 peraturan yang ditetapkan oleh menteri juga diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat. Secara hierarki Undang-Undang Hak Tanggungan posisinya berada di atas atau lebih tinggi Peraturan Menteri Agraria dan Badan Pertanahan Nomor 5 Tahun 2020, oleh karena itu menurut UUP3, Peraturan Menteri Agraria dan Badan Pertanahan Nomor 5 Tahun 2020 bertentangan dengan UUP3, karena Peraturan Menteri Agraria dan Badan Pertanahan Nomor 5 Tahun 2020 mengatur materi muatan yang tidak diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Hal ini dibuktikan bahwa pada UUHT tidak ada perintah dalam hal pembentukan Peraturan Menteri Agraria dan Badan Pertanahan Nomor 5 Tahun 2020 tentang Hak Tanggungan elektronik, ini merupakan suatu konflik norma antara Undang-Undang Hak Tanggungan dengan Peraturan Menteri Agraria dan Badan Pertanahan Nomor 5 Tahun 2020.

Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan aturan yang dibentuk berdasarkan kewenangan atributif yang diberikan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 berbeda

dengan Peraturan Menteri Agraria dan Badan Pertanahan Nomor 5 Tahun 2020 yang dibentuk oleh menteri agraria yang pada dasarnya dalam pembentukan peraturan menteri haruslah didasarkan dengan kewenangan delegasi atau pelimpahan kewenangan.<sup>1</sup> Undang-Undang Hak Tanggungan yang mana tidak ada ketentuan memberdelegasi (*delegans*) yakni Undang-Undang Hak Tanggungan kepada yang menerima delegasi (*delegataris*) yakni Peraturan Menteri Agraria dan Badan Pertanahan Nomor 5 Tahun 2020 dengan tanggungjawab pelaksanaan kewenangan tersebut pada *delegataris* sendiri. Jadi ini yang saya maksud sebagai konflik norma yang dilihat berdasarkan hierarki Peraturan Perundang-Undangan.

## B. Kerangka Teori

Teori yang digunakan adalah Teori Pelimpahan Wewenang yaitu :

### a. Teori Atribusi

Atribusi adalah pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan. Berdasarkan Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (UU Administrasi Pemerintahan), Atribusi adalah pemberian Kewenangan kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 atau Undang-Undang. Atribusi kewenangan perundang-undangan diartikan

---

<sup>1</sup>Sari, I.G.A.D., Wairocana, I.G.N., & Resen, M.G.S. K.2018. *Kewenangan Notaris Dan PPAT Dalam Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik*. Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan, 3(1), 41-58.p. 4.

penciptaan wewenang (baru) oleh konstitusi/*grondwet* atau oleh pembentuk undang-undang (*wetgever*) yang diberikan kepada suatu organ negara, baik yang sudah ada maupun yang dibentuk baru untuk itu.

b. Teori Delegasi.

Delegasi adalah pelimpahan wewenang pemerintahan dari satu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan lainnya. Berdasarkan UU Administrasi Pemerintahan, delegasi adalah pelimpahan Kewenangan dari Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih tinggi kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih rendah dengan tanggung jawab dan tanggung gugat beralih sepenuhnya kepada penerima delegasi.<sup>2</sup> Sementara itu, delegasi dalam bidang perundang-undangan ialah pemindahan/ penyerahan kewenangan untuk membentuk peraturan dari pemegang kewenangan asal yang memberdelegasi (*delegans*) kepada yang menerima delegasi (*delegataris*) dengan tanggungjawab pelaksanaan kewenangan tersebut pada *delegataris* sendiri, sedangkan tanggungjawab *delegans* terbatas sekali<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Ridwan HR.2006.*Hukum Administrasi Negara*, PT. Raja Grafindo Persada

<sup>3</sup>Hamid S. Attamim.1990. *Peranan Keputusan Presiden Ri dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Negara Suatu Stud! Analisis Mengenai Keputusan Presiden yang BerfungsiPengaturan dalam Kurun Waktu Pelita I- Pelita Vi*.Jakarta.Disertasi Doktor.Pascasarjana Universitas Indo nesia.hlm 347

### C. Rumusan Masalah

Berdasarkan Latar Belakang di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan yaitu :

1. Bagaimanakah proses pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik di Maybank kota Semarang?
2. Apakah akibat hukum pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik ditinjau dari Undang- Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan di Maybank kota Semarang?

## II. METODE PENELITIAN

Menurut Rony Hanitijo Soemitro, suatu penelitian yang menekankan pada fakta-fakta yang diperolehnya dari hasil penelitian yang didasarkan pada metode ilmiah serta juga berpedoman dengan teori hukum yang ada<sup>4</sup> disebut penelitian secara empiris.

Spesifikasi Penelitian ini menggunakan deskriptif analisis,yaitu menggambarkan peraturan perundang-perundangan yang berlaku dikaitkan dengan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut dalam penelitian ini<sup>5</sup>, dengan masalah yang diselidiki menggambarkan keadaan obyek penelitian yaitu terselenggaranya peraturan baru yaitu Peraturan Menteri Pertanahan dan Agraria Nomor 5 Tahun 2020 tentang Hak Tanggungan Elektronik Terintegrasi di Maybank Kota Semarang dimana adanya konflik norma antara Peraturan Menteri Agraria dan Badan Pertanahan Nomor 5 Tahun 2020 dengan Undang-Undang Hak

<sup>4</sup>Ronny Hanitijo Soemitro.1998. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta : Ghalia Indonesia. hlm 36

<sup>5</sup>*Ibid*. hlm.97

Tanggung jawab mengenai pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik.

Sumber Data dari penelitian ini berasal dari data primer sekunder.

1. Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari penelitian lapangan yang berasal dari responden, informan, narasumber. Data Primer diperoleh dari sumber pertama, yakni perilaku warga masyarakat, melalui penelitian.<sup>6</sup>

2. Data Sekunder yaitu data yang diperoleh dari dokumen – dokumen resmi, buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi, dan peraturan perundang-undangan.

<sup>7</sup>Pada penelitian ini, setiap peneliti menggunakan cara pandang/pedoman sesuai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan menyelaraskan dengan Peraturan Menteri Nomor 5 Tahun 2020.

Teknik Pengumpulan Data dilaksanakan dengan pendekatan konseptual dan analisis terhadap permasalahan yang diambil dengan membandingkan data-data di lapangan dengan konsep-konsep baik dari buku-buku, majalah-majalah, makalah, maupun dari sumber lain dengan kalimat yang tersusun secara sistematis.<sup>8</sup>

Teknik Analisis yang digunakan dalam menganalisis dan mengolah data-data yang terkumpul adalah analisis kualitatif. Analisis data

<sup>6</sup>Soerjono Soekanto, *Op.cit.*, hlm. 12.

<sup>7</sup>Zainuddin Ali, 2009. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika. hlm 106.

<sup>8</sup>Lexy Maleong. 1999. *Metode penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya. Hlm 5

merupakan hal yang sangat penting dalam suatu penelitian dalam rangka memberikan jawaban terhadap masalah yang diteliti, sebelum nalisis data dilakukan, terlebih dahulu diadakan pengumpulan data.<sup>9</sup>

### III. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### A. Proses Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik di Maybank Kota Semarang



(Gambar 1. Tata Cara Peminjaman Kredit dengan Agunan di Maybank Semarang Melalui Aplikasi M2U)

Jika ingin melakukan pendaftaran sebagai nasabah untuk menikmati hak pelayanan di Maybank, pihak yang ingin menggunakan layanan Maybank harus melakukan pendaftaran melalui software yang disebut M2u, lalu kita sebagai nasabah bisa meminta kepada Customer Service jika ingin

<sup>9</sup>Ronny Hanitjo Soemitro, *op.cit.*, hlm. 98.

melakukan peminjaman kredit dengan agunan dan nanti Customer Service akan mengarahkan nasabah ke bagian Marketing Maybank untuk dijelaskan bagaimana prosedur peminjaman kredit melalui aplikasi M2U (Maybank Application) yang bisa didownload di PlayStore dan persyaratannya. Seperti yang tertera pada gambar, pada Aplikasi M2u, nasabah bisa memilih Kredit Properti Multiguna (dengan agunan), selanjutnya nasabah bisa memilih properti apa yang ingin diagunkan (misal apartamen, rumah atau hanya tanah) dan disitu akan dikalkulasi langsung mengenai harga jual rumah bisa ditulis nominalnya berapa, dan jumlah peminjaman nasabah ingin berapa persen dari harga jual rumah yang akan diagunkan tersebut (minimal 30% dari harga jual rumah) berikutnya kita bisa memilih tenor (waktu peminjaman yang diinginkan), di Maybank waktu peminjaman bisa sampai 10 tahun (apabila syarat memenuhi), selanjutnya kita bisa memilih bunga reguler atau float, dll.

Kemudian pihak Maybank yang akan memberikan konfirmasi kepada nasabah yang akan melakukan peminjaman kredit tersebut apabila telah disetujui oleh pihak Maybank.

Apabila sudah disetujui oleh pihak Maybank, barulah untuk menggunakan Sistem HT-el, pengguna (Kreditor) harus terdaftar terlebih dahulu dengan ketentuan sebagai berikut :<sup>10</sup>

1. Pengguna layanan Sistem HT-el terdiri dari perseorangan/badan hukumselaku Kreditor dan Aparatur

Sipil Negara Kementerian yang bertugas melayani Hak Tanggungan;

2. Terhadap perseorangan/badan hukum sebagaimana dimaksud sebelumnya harus menjadi pada Sistem HT-el, dengan memenuhi persyaratan:

- a. Mempunyai domisili elektronik;
- b. Surat Keterangan Terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan;
- c. Pernyataan pemenuhan persyaratan dan kriteria serta persetujuan ketentuan sebagai Pengguna Terdaftar;
- d. Syarat lainnya yang ditentukan oleh Kementerian.

3. Kementerian melakukan verifikasi atas pendaftaran dan berhak menolak pendaftaran dimaksud.

Pada dasarnya untuk menggunakan sistem HT-el, pengguna harus terdaftar terlebih dahulu dengan ketentuan sebagai berikut :<sup>11</sup>Aparatur Sipil Negara Kantor Pertanahan yang dapat mempunyai akun dalam Sistem HT-el, meliputi: a. Verifikator, yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan; b. Kepala Subseksi, Kepala Seksi atau pejabat fungsional yang menangani Hak Tanggungan; dan c. Kepala Kantor Pertanahan. 2. Pejabat aktif yang berwenang mengesahkan Sertipikat HT-el adalah Kepala Kantor Pertanahan. 3. Kepala Kantor Pertanahan dapat melimpahkan kewenangan untuk mengesahkan Sertipikat HT-el kepada pejabat struktural maupun fungsional yang ditunjuk. Penunjukan pejabat yang mendapat pelimpahan kewenangan dapat lebih dari 1 (satu) orang dengan

<sup>10</sup>Tuti Wardhany SH.23 September 2020.Wawancara dengan Notaris Maybank

<sup>11</sup>Tuti Wardhany SH.23 September 2020.Wawancara dengan Notaris Maybank

mempertimbangkan jenis pelayanan dan volume pekerjaan.

Pada awalnya, Pengguna terdaftar(kreditor) melakukan pendaftaran layanan Hak Tanggungan secara elektronik melalui Sistem HT-el dan pihak Notaris PPAT melakukan pengecekan sertipikat setelah itu seluruh kelengkapan Hak Tanggungan Elektronik di-scan, memasuki aplikasi lalu scan tersebut diupload sesuai dicantumkan pada aplikasi tersebut.

Selain berkas persyaratan permohonan pendaftaran dalam bentuk dokumen elektronik, pemohon juga membuat surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan. Permohonan layanan yang diterima oleh Sistem HT-el akan mendapatkan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem, dengan paling sedikit memuat nomor berkas pendaftaran permohonan, tanggal pendaftaran permohonan, nama pemohon, dan kode pembayaran biaya layanan. Lalu keluar SPA (Surat Pengantar Akta), Notaris sendirilah yang akan mengantar ke Maybank yang bekerjasama dengannya. Layanan Hak Tanggungan ini dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian. Setelah mendapatkan bukti pendaftaran permohonan, pemohon melakukan pembayaran biaya melalui bank persepsi paling lambat 10 hari setelah tanggal pendaftaran permohonan.

Menurut analisis Penulis terhadap penelitian Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik di Maybank, sudah mengikuti prosedur yang sesuai dengan Petunjuk Teknis Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/JUKNIS-400.HR.02/IV/2020 Tahun 2020 dan proses pendaftaran hak tanggungan secara elektronik di Maybank saat berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Badan Pertanahan Nomor 5 Tahun 2020 tersebut, Notaris PPAT tidak memiliki kewajiban untuk membantu melakukan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik namun hanya membuat APHT saja. Kreditor adalah pihak yang bertanggung atas seluruhnya, terbukti pada Aplikasi Mitra Kerja ketika login yang dapat masuk ke akun hanyalah Pengguna Terdaftar yaitu Kreditor dan PPAT. Kreditor dan PPAT secara terpisah mendapatkan bagian masing-masing. User Kreditor mendapatkan bagian formulir pendaftaran Hak Tanggungan Online dan pemilihan wilayah Kantor Badan Pertanahan maupun pemilihan Notaris PPAT. Sedangkan User Notaris PPAT, mendapatkan bagian dalam mengisi dan membuat APHT. Serta Kreditor melakukan pembuatan surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran dokumen elektronik yang diajukan baik permohonan dan surat pernyataan tersebut diajukan dalam bentuk dokumen elektronik sesuai Pasal 10 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Badan Pertanahan nomor 5 Tahun 2020.<sup>12</sup>

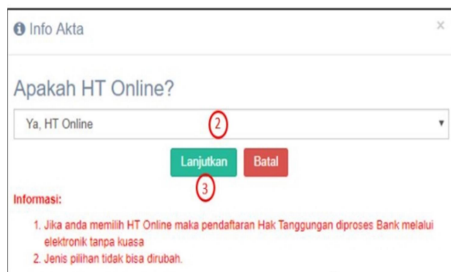
<sup>12</sup>IWayan Jody Bagus Wiguna. April 2020. *Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak*

## **B. Hak Tanggungan Elektronik Ditinjau dari Undang - Undang Nomor 4 Tahun 19**

Pada penjaminan Hak Tanggungan Elektronik, semua kewajiban pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik dibebankan oleh pihak Pengguna Terdaftar yaitu Kreditor, sehingga kreditor yang harus bertanggungjawab dalam hal jangka waktu dan keabsahan dokumen elektronik. Apabila jangka waktu berakhir maka Kreditor dan/atau PPAT tidak melengkapi berkas, maka permohonan dinyatakan batal. Hal ini tercantum pada pasal 13 ayat 4 dan ayat 5 Peraturan Menteri Agraria dan Badan Pertanahan nomor 5 Tahun 2020, disitu tercantum bahwa jangka waktu dibatasi hanya sampai maksimal hari ke 5, tetapi pada Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tercantum paling lambat pendaftaran pada hari ke 7, hal ini tercantum dalam pasal 13 ayat 2 yakni "Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan." Kreditor juga harus memastikan dan bertanggungjawab keabsahan data dokumen elektronik yang ia terima dari pihak lain hal ini tercantum pada pasal 10 ayat 2 Peraturan Menteri Agraria dan Badan Pertanahan Nomor 5 Tahun 2020 yaitu

"Penyampaian dokumen dilengkapi dengan Surat Pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan." Tentunya ini merupakan peraturan yang kurang memberikan keadilan bagi kreditor sebagai pihak yang berpiutang. Sehingga saat berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Badan Pertanahan Nomor 5 Tahun 2020 tersebut, Notaris PPAT tidak memiliki kewajiban untuk membantu melakukan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik namun hanya membuat APHT saja. Ditambah lagi bahwa apabila Kantor Pertanahan tidak melakukan pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Badan Pertanahan sampai pada hari ke-7 (tujuh) dan hasil Pelayanan HT-el diterbitkan oleh Sistem HT-el, maka dianggap memberikan persetujuan dan/atau Pengesahan, Kantor Pertanahan juga tidak dapat dipertanggungjawabkan atas kebenaran dokumennya, hal ini tercantum pada pasal 20 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Badan Pertanahan Nomor 5 Tahun 2020 yang berbunyi "Kebenaran materiil dokumen yang menjadi dasar hasil Pelayanan HT-el bukan merupakan tanggungjawab Kantor Pertanahan."





Info Akta

Apakah HT Online?

Ya, HT Online

Lanjutkan Batal

Informasi:

1. Jika anda memilih HT Online maka pendaftaran Hak Tanggungan diproses Bank melalui elektronik tanpa kuasa
2. Jenis pilihan tidak bisa dirubah

- Klik pilihan Ya, HT Online atau Tidak (nomor 2)
- Klik lanjutkan (nomor 3)

(Gambar 2. Berikut adalah contoh bukti ketika mendaftarkan APHT secara online bahwa disitu jelas tertulis “apabila nemilih Hak Tanggungan Online maka Pendaftaran Hak Tanggungan diproses Bank melalui elektronik Tanpa Kuasa.)

Menurut penulis, adanya konflik norma pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dengan Peraturan Menteri Agraria dan Badan Pertanahan Nomor 5 Tahun 2020 adalah implementasi Peraturan Menteri Agraria dan Badan Pertanahan Nomor 5 Tahun 2020 berbeda dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, pihak Kreditor secara jelas dirugikan dalam kewajiban pendaftaran Hak Tanggungan Online tanpa dibantu oleh PPAT dan sanksi biaya maupun pembatalan pendaftaran Hak Tanggungan apabila terlambat mendaftarkan Hak Tanggungan Online, ditambah Kreditor harus memastikan dan bertanggungjawab keabsahan data yang ia terima dari pihak lain hal ini tercantum pada pasal 10 ayat 2 Peraturan Menteri Agraria dan Badan Pertanahan

Nomor 5 Tahun 2020 yaitu “Penyampaian dokumen dilengkapi dengan Surat Pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan.”

#### IV. KESIMPULAN

1. Saat berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Badan Pertanahan Nomor 5 Tahun 2020, Notaris PPAT tidak memiliki kewajiban untuk membantu melakukan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik namun hanya membuat APHT saja. Berbeda dengan Undang - Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, bahwa Notaris PPAT masih bisa membantu (dengan cara membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dengan akta notaris hal ini tercantum pada pasal 15 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996). Kreditor adalah pihak yang bertanggung atas seluruhnya terbukti pada Aplikasi Mitra Kerja, User Kreditor mendapatkan bagian formulir pendaftaran Hak Tanggungan Online dan pemilihan wilayah Kantor Badan Pertanahan maupun pemilihan Notaris PPAT. Sedangkan User Notaris PPAT, mendapatkan bagian dalam mengisi dan membuat APHT. Ditambah Kreditor harus memastikan dan bertanggungjawab keabsahan data yang ia terima dari pihak lain hal ini tercantum pada pasal 10 ayat 2 Peraturan Menteri Agraria dan Badan Pertanahan Nomor 5 Tahun 2020 yaitu “Penyampaian dokumen dilengkapi dengan Surat Pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik

yang diajukan.” Kantor Pertanahan juga tidak dapat dipertanggungjawabkan atas kebenaran dokumennya hal ini tercantum pada pasal 20 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Badan Pertanahan Nomor 5 Tahun 2020 yang berbunyi ”Kebenaran materiil dokumen yang menjadi dasar hasil Pelayanan HT-el bukan merupakan tanggung jawab Kantor Pertanahan.” Namun sanksi administratif bagi Kepala Kantor Pertanahan tetap dicantumkan pada Peraturan Menteri Agraria dan Badan Pertanahan Nomor 5 Tahun 2020 tersebut.

2. Undang-Undang Hak Tanggungan, tidak ada ketentuan memberdelegasi (*delegans*) kepada yang menerima delegasi (*delegataris*) yakni Peraturan Menteri Agraria dan Badan Pertanahan Nomor 5 Tahun 2020 dengan tanggungjawab pelaksanaan kewenangan tersebut pada *delegataris* sendiri. Sehingga konflik norma antara Peraturan Menteri Agraria dan Badan Pertanahan Nomor 5 Tahun 2020 dengan Undang-Undang Hak Tanggungan adalah tidak adanya pelimpahan kewenangan secara atribusi maupun delegasi untuk dibuatnya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tidak terdapat dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, sehingga penjaminan HT-el tidak memberikan kepastian hukum bagi pemegang Hak Tanggungan yaitu Kreditor.

## V. DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

Ali, Zainuddin. *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika.2009)

Arikunti Suharsimi. *Prosedur Suatu Penelitian Suatu Pendekatan Prektek*, Edisi Revisi V (Jakarta: Rineka Cipta.2002)

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*. (Jakarta : Djambatan.2005)

H. Salim HS. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada. 2011)

Lexy Maleong. *Metode penelitian Kualitatif* (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.1999)

Ronny Hanitijo Soemitro. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. (Jakarta : Ghalia Indonesia. 1998)

Santi Dewi, IGA Gangga. *Penjaminan Tanah dengan Hak Tanggungan di Indonesia* (Semarang : Undip Law Press.2012)

Soertjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta : UI-Press.1986)

Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif* (Bandung :Alfabeta.2009)

### B. Jurnal

Hamid S.Attamim. *Peranan Keputusan Presiden Ri dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Negara Suatu Studi Analisis Mengenai*

*Keputusan Presiden yang Berfungsi Pengaturan dalam Kurun Waktu Pelita 1-Pelita Vi.* (Jakarta : Disertasi Doktor Pascasarjana Universitas Indonesia. 1990)

Trisadini Prasastinah Usanti. *Lahirnya Kebendaan.* (Surabaya : Jurnal Hukum Universitas Airlangga.2012)

Sari, I.G.A.D.,Wairocana, I.G.N.,& Resen, M.G.S.K.*Kewenangan Notaris Dan PPAT Dalam Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik.* (Jurnal Hukum Kenotariatan.2018 )

Rizka Muthiadina. *Kedudukan Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan yang telah Disampaikan oleh PPAT dalam Bentuk Dokumen Elektronik yang Tidak Diikuti Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik oleh Kreditor.*(Jurnal Hukum. Juli 2020.)

Achmad Chosyali dan Tulus Sartono. *Optimalisasi Peningkatan Kualitas Kredit dalam Rangka Mengatasi Kredit Bermasalah* (Semarang: Jurnal Magister Ilmu Hukum Universitas Diponegoro.2016)

I Wayan Jody Bagus Wiguna. *Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik.*(Jurnal Hukum Kenotariatan. April 2020)

Jefri Guntoro, Emelia Kontesa dan Herawan Sauni. *Tinjauan Yuridis Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi*

*secara Elektronik. (Jurnal Ilmu Hukum. November 2020)*

### C. Peraturan

Undang-Undang Dasar Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik

Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan Nomor 2 Tahun 2020

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah



- Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik
- Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria
- Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional dan Tata Ruang
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019
- . Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Peraturan Menteri Agraria dan Badan Pertanahan Nomor 5 Tahun 2020 tentang Hak Tanggungan Elektronik Terintegrasi