

BAB II

KAJIAN PUSTAKA MENGENAI EFEKTIVITAS PENGGUNAAN APLIKASI MITRA ATR BPN TERHADAP HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK

2.1 Pengertian Hak Tanggungan.

Pemerintah membuat Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah. Sedangkan pengertian hak tanggungan sebagai jaminan yang dilahirkan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Berikut beberapa istilah hak tanggungan yang di tafsirkan oleh para ahli, diantaranya :

- a. Prof. Boedi Harsono, S. H. yang menafsirkan bahwa " Hak Tanggungan ialah dominasi hak atas tanah, berisi wewenang bagi kreditur dalam berbuat sesuatu tentang tanah yang dijadikan jaminan. Namun bukan untuk dikuasai secara fisik serta digunakan, melainkan guna menjualnya Bila debitur cedera janji dan mengambil berasal hasilnya seluruhnya atau sebagian-sebagian pembayaran lunas utang debitur kepadanya".¹
- b. Kartini Muljadi, S.H, M.H. dan Gunawan Widjaja S.H. menafsirkan bahwa "Hak Tanggungan ialah suatu bentuk agunan pelunasan utang, menggunakan hak mendahului, menggunakan objek (jaminannya)

¹ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan (Jakarta Djembatan: 1999), hlm 24.

berupa hak- hak atas tanah yang diatur pada Undang-Undang angka 5 Tahun 1960 perihal Peraturan Dasar pokok-pokok Agraria atau Undang-Undang pokok Agraria".²

- c. Ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 menyatakan bahwa hak tanggungan ialah: "Hak agunan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud pada Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960 perihal Peraturan Dasar pokok-pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu guna pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan untuk kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya".
- d. Pada penjelasan umum Nomor 4 mengenai Undang-undang Hak Tanggungan menafsirkan bahwa Hak Tanggungan ialah hak agunan atas tanah buat pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur. dalam arti, bahwa Bila debitur cedera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan agunan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, menggunakan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan tersebut diutamakan tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara berdasarkan ketentuan-ketentuan aturan yang berlaku.

² Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, Hak Tanggungan (Jakarta: Kencana, 2005), hlm 13.

Sesuai beberapa pengertian itu maka terdapat beberapa unsur-unsur dari pengertian hak tanggungan, yaitu sebagai berikut.³

- a. Hak Tanggungan merupakan hak agunan untuk pelunasan utang tertentu, yaitu hak tanggungan bisa membereskan dan menuntaskan pembayaran utang debitur pada kreditur jika cedera janji menggunakan menjual objek jaminan hak tanggungan.
- b. Hak Tanggungan ialah hak jaminan yang dibebankan atas tanah. yaitu hak dominasi yang secara spesifik bisa diberikan kepada kreditur, yang memberi wewenang kepadanya untuk menjual tanah yang secara spesifik ditunjuk menjadi jaminan piutangnya jika debitur cedera janji serta mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan utangnya tersebut dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya.
- c. Objek Hak Tanggungan merupakan hak atas tanah sesuai UUPA, khususnya dalam Pasal 25, 33, 39, serta Pasal 51.
- d. Hak Tanggungan bisa dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi bisa juga dibebankan berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- e. Menyampaikan kedudukan yang diutamakan pada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Dalam Pasal 51 yang berkaitan dengan Pasal 57 Undang-undang Pokok Agraria lalu membaca bagian menimbang dari pembukaan undang-

³ H.M. Arba dan Diman Ade Mulada, Hukum Hak Tanggungan Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda di Atasnya (Jakarta Timur: Sinar Grafika Offset, 2020), hlm. 16.

undang tersebut bisa disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan hak tanggungan ini merupakan suatu Lembaga hak jaminan, dimana objek yang menjadi jaminan suatu hutang dalam perikatan adalah benda yang berupa tanah.

2.2 Hak Tanggungan dalam Integrasi Elektronik.

Pelayanan hak tanggungan secara elektronik dikenal pula menggunakan kata sistem hak tanggungan elektronik. Sistem ht-el sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri ATR BPN 9/2019 ialah serangkaian proses aplikasi hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data registrasi tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi untuk menyelenggarakan sistem ht-el saat ini masih terbatas serta diselenggarakan secara sedikit demi sedikit sesuai kesiapan data pendukung yang ada.

Hak Tanggungan elektronik dilaksanakan di beberapa kantor Pertanahan di Indonesia, dimana yang bisa dilaksanakan pemasangan Hak Tanggungan secara elektronik melalui sistem HT-el yang artinya untuk Debitur yang sekaligus menjadi Pemegang Hak Atas Tanah yang menjadi objek agunan yg dibebani Hak Tanggungan elektronik.

Dibentuknya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 perihal Pelayanan Hak Tanggungan Secara elektronik yang diundangkan semenjak 8 April 2020, maka Peraturan Menteri ATR Nomor 9 Tahun 2019 diatas dicabut. Selanjutnya terbit petunjuk teknis menjadi panduan pada aplikasi Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara elektronik.

sesuai Peraturan Pemerintah ATR/BPN tersebut diatas, sejak 8 Juli 2020 serentak dilaksanakan dan wajib diimplementasikan Pelayanan Hak Tanggungan Secara elektronik di seluruh kantor Pertanahan yang ada pada Indonesia.

2.3 Dasar Hukum Terciptanya Hak Tanggungan.

Adapun landasan filosofis, yuridis, dan sosiologis dari pembentuk hak tanggungan, yaitu sebagai berikut.⁴

A. Landasan Filosofis

Landasan filosofis terbentuk atas argumen dimana menggambarkan suatu peraturan yang mempertimbangkan pandangan hidup, kesadaran, dan citra hukum. Landasan filosofis ini meliputi :

a. Pancasila sebagai Dasar Filsafati Bangsa Indonesia

Pancasila dikatakan sebagai dasar filsafati bangsa negara yang memuat nilai-nilai pada bangsa Indonesia, nilai yang hidup serta berkembang dikalangan warga bangsa Indonesia. Nilai yang tertuang pada Pancasila adalah kristalisasi yang berasal dari nilai kehidupan bangsa Indonesia yang sangat religius, selalu menghargai harkat martabat manusia, komunalistis, kebersamaan, musyawarah mufakat, serta berkeadilan.

⁴ H.M. Arba dan Diman Ade Mulada, Hukum Hak Tanggungan Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda di Atasnya (Jakarta Timur: Sinar Grafika Offset, 2020), hlm. 1.

b. Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dalam alinea ke-4 (empat) menuturkan dengan tegas mengenai tujuan negara kesatuan Republik Indonesia diantaranya :

- a. Melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia
- b. Memajukan kesejahteraan umum.
- c. Mencerdaskan kehidupan bangsa.
- d. Dan ikut melaksanakan ketertiban dunia serta perdamaian abadi.

Salah satu tujuan ini merupakan landasan filosofis dari hak tanggungan itu sendiri. Landasan filosofis itu dapat dilihat dari tujuan negeri ingin memajukan kesejahteraan umum. Untuk memajukannya bisa melalui lembaga keuangan seperti bank selaku kreditur menyalurkan pinjaman kredit kepada nasabah selaku debitur dengan memberikan jaminan yang dimilikinya dalam bentuk hak tanggungan, sehingga dari pinjaman tersebut debitur dapat dimanfaatkan pinjamannya untuk mencukupi kebutuhannya.

2.4 Landasan Yuridis.

Landasan yuridis menyangkut permasalahan hukum yang berkaitan dengan materi yang diatur sehingga perlu diciptanya Peraturan

Perundang-undangan yang baru. Berikut landasan yuridis dari hak tanggungan.⁵

- a. Dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960: Lembaga yang mengawali munculnya hak tanggungan ini disebutkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dalam Pasal 25 yang berbunyi: "Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan"; sedangkan Pasal 33; "Hak guna usaha dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan", serta pada Pasal 39: "Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan". Menurut ketentuan Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan: "Hak tanggungan yang dapat dibenarkan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33, dan 39 diatur dengan undang-undang".
- b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996: Dalam ketentuan Pasal 51 Undang-undang Pokok Agraria yang kemudian dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berhubungan dengan Tanah, yang dimuat dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1996, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632

⁵ I Ketut Oka Setiawan, Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan (Jakarta Timur: Sinar Grafika Offset, 2019), hlm. 98.

- Tahun 1996. Dengan berlakunya undang-undang ini sejak itu hak tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang bersifat tertulis.
- c. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996: menentukan bentuk akta pembebanan hak tanggungan, surat kuasa membebankan hak tanggungan, sertifikat hak tanggungan dan buku tanah hak tanggungan.
 - d. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996: menentukan batas waktu penggunaan surat kuasa membebankan hak tanggungan untuk menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu.
 - e. Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 26 Mei 1996, Nomor 630.1-1826: tentang pembuatan buku tanah dan sertifikat hak tanggungan.
 - f. Ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan: sebelum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur, dengan menyimak ketentuan pada pasal 14 peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang memberlakukannya undang-undang ini berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan, yaitu Pasal 224 HIR S.1941-44 dan Pasal 258 RBg. S.1927-227.

- g. Ketentuan Pasal 25 Undang-Undang Hak Tanggungan: sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan ini, semua peraturan perundang-undangan mengenai pembebanan hak tanggungan kecuali sebagaimana yang diartikan dalam pasal 29 masih berlaku sampai ditetapkannya peraturan pelaksanaan undang-undang ini dan dalam penerapannya disesuaikan dengan ketentuan dalam undang-undang ini.

2.5 Landasan Empiris

Landasan empiris adalah suatu landasan yang menggambarkan tentang peraturan yang dibentuk untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam berbagai aspek. Alasan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda yang Berkaitan dengan Tanah disebutkan sebagai berikut.

- a. Dengan meningkatnya pembangunan nasional pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat untuk memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan.
- b. Semenjak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 sampai dengan saat ini, ketentuan yang lengkap mengenai Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah.

- c. Ketentuan mengenai *Hypotheek* diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan ketentuan mengenai *Credietverband* dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190, yang berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, masih di berlakukan sementara sampai dengan dibentuknya Undang-Undang tentang Hak Tanggungan, dipandang tidak sesuai dengan kebutuhan perkreditan.
- d. Mengingat perkembangan yang terjadi di bidang pengaturan dan administrasi hak-hak atas tanah serta untuk memenuhi kebutuhan warga Indonesia yang banyak, selain Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Guna Usaha yang telah tertulis sebagai objek Hak Tanggungan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

2.6 Permen ATR/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik.

Sebelum terbentuknya Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 ini, ada beberapa peraturan yang mengatur hak tanggungan

manual sebelum menjadi sistem hak tanggungan elektronik, diantaranya.⁶

- 1) Pasal 17 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
- 3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632);
- 4) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4843) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.
- 5) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5038);

⁶ Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik

- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 8) Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 351, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5804);
- 9) Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik.
- 10) Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 83);

- 11) Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 84);
- 12) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 13) 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 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan atas 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;

14)Peraturan Menteri Keuangan Nomor 96/PMK.05/2017 tentang Tata Cara Pembayaran Atas Transaksi Pengembalian Penerimaan Negara (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 987);

15)Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 401);

Kemudian terbentuklah Permen ATR/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik yang saat ini di terapkan untuk semua kantor Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Dalam penerapan sistem berbasis aplikasi ini, ada beberapa pihak yang terlibat didalamnya, meliputi:

- a. Notaris, sebagai pihak yang berwenang banyak dalam penyelesaian berkas untuk pendaftaran dalam aplikasi hak tanggungan elektronik ini. Contohnya dengan menyiapkan akta pemberian hak tanggungannya, dan menguploadnya lewat aplikasi tersebut dan langsung berhubungan dengan aplikasi bank yang mana dapat didaftarkan ke masing-masing Badan Pertanahan Nasional setempat.
- b. Bank, sebagai pihak yang menyetujui berkas yang akan di daftarkan melalui surat permohonan yang ditujukan kepada Badan Pertanahan Nasional agar segera di proses dan diterima dengan baik. Bank hanya

sebatas menyetujui dan mengkonfirmasi berkas hak tanggungan tersebut. Dan sepenuhnya di serahkan ke pihak BPN.

- c. Badan Pertanahan Nasional, berwenang dalam pemeriksaan berkas yang masuk setelah pembayaran surat perintah setor (SPS). Setelah selesai pemeriksaan, maka berkas tersebut dapat dilanjutkan ke kreditur untuk menerbitkan sertifikat hak tanggungan (SHT).