



Original Article

Sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) di Indonesia: Antara Perlindungan Hukum dan Profesionalitas Pelayanan Hukum

Rita Susanti^{1✉}, Dwi Suryahartati²

^{1,2}Universitas Jambi, Indonesia

Korespondensi Email: ritaasusanti200@gmail.com ✉

Abstrak:

Sistem digitalisasi saat ini adalah suatu keniscayaan, termasuk pelayanan hukum. System elektronik hak tanggungan (HT-el) adalah terobosan pelayanan dalam praktik pertanahan di Indonesia. Masyarakat dapat menggunakan pelayanan ini dengan bantuan PPAT. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengkaji apakah sistem elektronik hak tanggungan (HT-el) dapat memberikan perlindungan hukum bagi para pihak? dan bagaimana akibat hukum atas kesalahan input data dalam siste E-HT? Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa pengaturan perlindungan hukum yang seimbang kepada pihak ketiga yang kepentingannya bisa terpengaruhi oleh cara penyelesaian utang piutang kreditur dan debitur, dalam hal debitor cidera janji. Pihak ketiga itu khususnya para kreditor yang lain dan pihak yang membeli obyek hak tanggungan. Droit de preference dan droit de suite sebagai 2 (dua) keistimewaan yang ada pada kreditor pemegang hak tanggungan mengurangi perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada kreditor lain dan pembeli obyek hak tanggungan. Dalam membebaskan hak tanggungan, maka perlu dibuatkan APHT oleh PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan pada kreditur tertentu. Guna mendapatkan kekuatan hukum, hak tanggungan dituangkan dalam APHT tersebut haruslah didaftarkan. Hak tanggungan ini terjadi berdasarkan perjanjian pembebanan jaminan yang dituangkan dalam APHT.

Kata kunci: Perlindungan, Para pihak, Sistem Elektronik Hak Tanggungan

Pendahuluan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE) Pasal 1 angka 2 yang mengatur bahwa: “Transaksi elektronik adalah

perbuatan hukum yang dilakukan dengan menggunakan komputer, jaringan komputer, dan/atau media elektronik lainnya.”

Salah satu inovasi yang menonjol adalah penerapan sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) yang menggantikan proses konvensional berbasis kertas menjadi layanan digital penuh. Transformasi ini didorong oleh kebutuhan efisiensi, transparansi, dan percepatan layanan publik di bidang pertanahan, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Permen ini diterbitkan atas dasar cita-cita Pemerintah Indonesia dalam penerapannya untuk meningkatkan pembangunan nasional bertitik berat pada bidang ekonomi, dalam hal tersebut dibutuhkan penyediaan dana yang cukup, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan kuat, mampu memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, mendukung kegiatan bisnis, efektif dan efisien.

Hak Tanggungan sebagai satu-satunya hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional, merupakan hak penguasaan atas tanah yang memberikan kewenangan kepada kreditor tertentu untuk menjual lelang bidang tanah tertentu yang dijadikan jaminan bagi pelunasan piutang tertentu dalam hal debitor wanprestasi dan mengambil pelunasan dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain. Pembebanan hak atas tanah sebagai jaminan hutang sebelum adanya lembaga hak tanggungan maka dipergunakan kelembagaan jaminan hipotik, karena pada waktu itu hak atas tanah merupakan objek hukum dalam jaminan hipotik. Namun sesudah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT), pembebanan hak atas tanah sebagai jaminan hutang tidak lagi menggunakan jaminan hipotik, melainkan menggunakan jaminan hak tanggungan.

Bagi debitor pemberi hak tanggungan dan pihak ketiga hak tanggungan juga memberikan perlindungan, antara lain yaitu:

1. Perlindungan yang seimbang kepada pihak ketiga yang kepentingannya bisa terpengaruhi oleh cara penyelesaian utang piutang kreditur dan debitor, dalam hal debitor cidera janji. Pihak ketiga itu khususnya para kreditor yang lain dan pihak yang membeli obyek hak tanggungan.
2. Droit de preference dan droit de suite sebagai 2 (dua) keistimewaan yang ada pada kreditor pemegang hak tanggungan mengurangi perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada kreditor lain dan pembeli obyek hak tanggungan. Maka sebagai imbangannya ditetapkan persyaratan bagi sahnya pembebanan hak tanggungan atas benda-benda yang dijadikan jaminan dan dengan demikian bagi diperolehnya 2 (dua) keistimewaan tersebut oleh kreditor yang bersangkutan. Syarat pertama adalah bahwa pemberian hak tanggungan wajib dilakukan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh seorang pejabat, yang disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
3. Janji yang dilarang, dalam rangka melindungi kepentingan pemberi hak tanggungan, dalam Pasal 12 UUHT dilarang pemberian hak tanggungan disertai janji, bahwa apabila debitor cidera janji, kreditor karena hukum akan menjadi pemilik obyek hak tanggungan. walaupun diadakan, janji demikian itu batal demi hukum

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada

hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT harus memenuhi syarat spesialisitas yaitu harus memuat nama, identitas, domisili kreditor selaku penerima Hak Tanggungan dan debitur selaku pemberi Hak Tanggungan, piutang yang dijaminakan dan jumlahnya atau nilai tanggungannya serta harus memenuhi syarat publisitas yaitu APHT tersebut harus didaftarkan ke kantor pertanahan beserta dokumen-dokumen lainnya yang terkait dalam pemberian Hak Tanggungan. Tujuan akta pemberian Hak Tanggungan, yaitu memberikan hak kepada penerima Hak Tanggungan melakukan pelelangan terhadap objek Hak Tanggungan manakala pemberi Hak Tanggungan wanprestasi.

Pembebanan Hak Tanggungan pada dasarnya dilakukan melalui dua tahapan utama. Tahap pertama adalah pemberian Hak Tanggungan yang dilaksanakan di hadapan pejabat yang berwenang, umumnya setelah adanya perjanjian utang-piutang antara para pihak. Tahap berikutnya adalah proses pendaftaran yang dilakukan pada instansi pertanahan terkait agar Hak Tanggungan tersebut memperoleh kekuatan hukum yang mengikat terhadap pihak ketiga. Adapun fungsi dilakukannya pendaftaran adalah sebagai syarat publisitas. Pendaftaran tersebut wajib dilaksanakan karena pendaftaran menentukan saat lahirnya hak Tanggungan. Hal ini sebagaimana yang diatur dalam Pasal 13 ayat (4) dan ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan.

Hak tanggungan disebut juga dengan hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain, dengan objek jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Pasal 8 UUHT dijelaskan bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum. Terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan (HM, HGU, HGB, dan Hak Pakai atas tanah negara). Perjanjian yang dilakukan antara pemberi Hak Tanggungan dengan penerima Hak Tanggungan ini kemudian dituangkan ke dalam suatu akta yang dibuat dihadapan notaris kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan.

Setelah diberlakukannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Selanjutnya disebut Permen Agraria 9/2019) dikenal istilah Sistem Hak Tanggungan Elektronik (Sistem HT-el). Sistem HT-el sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 6 Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 2019 ialah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Pelaksanaan Sistem HT-el ini diselenggarakan oleh kantor Pertanahan secara bertahap menyesuaikan dengan kesiapan data pendukung.

Dalam pendaftaran hak tanggungan yang dilakukan secara elektronik, permohonan pendaftaran diajukan oleh kreditor, sedangkan dokumen kelengkapan persyaratan pendaftaran disampaikan oleh PPAT dalam bentuk dokumen elektronik melalui sistem elektronik mitra kerja Kementerian ATR/BPN yang terintegrasi dengan sistem hak tanggungan elektronik. Sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Hak Tanggungan Elektronik membatasi peran PPAT sebagai pengirim dokumen.

Pendaftaran hak tanggungan terdapat 2 (dua) bentuk, yaitu:

a) Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Konvensional.

Pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 13 sampai Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

b) Pendaftaran Hak Tanggungan Berbasis Elektronik.

ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Hak Tanggungan Elektronik (HT-El). Dalam Permen ini diatur tentang pengajuan hak tanggungan elektronik yang diajukan oleh pihak kreditur. Hal ini sebagaimana disebutkan dalam Pasal 9 ayat (1) dan Pasal 9 ayat (2).

- 1) bahwa permohonan pelayanan hak tanggungan elektronik diajukan oleh kreditur
- 2) dokumen kelengkapan persyaratan dalam rangka pendaftaran hak tanggungan disampaikan oleh PPAT

Sehingga dalam pelaksanaan layanan hak tanggungan elektronik, PPAT hanya bertugas untuk membuat APHT dan melengkapi dokumen kelengkapan persyaratan ke dalam sistem hak tanggungan elektronik, sedangkan proses pendaftaran hak tanggungan hingga terbitnya sertifikat hak tanggungan dilakukan oleh kreditur. Jika permohonan HT-el diajukan oleh pihak yang berbeda dari yang ditentukan dalam peraturan, maka perlindungan hukum dalam sistem digitalisasi menjadi lemah, lahirnya ketidakpastian hukum, tanggung jawab para pihak menjadi kabur, dan potensi sengketa meningkat karena tidak terpenuhinya asas kepastian hukum, keamanan data, dan kewenangan pendaftaran.

Pengaturan Hak Tanggungan Elektronik dalam Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 pada dasarnya telah memberikan perlindungan hukum bagi para pihak, karena telah menetapkan secara jelas kewenangan PPAT sebagai pembuat APHT dan kreditur sebagai pihak yang mengajukan pendaftaran HT-el, serta menjamin kepastian prosedur lahirnya Hak Tanggungan melalui sistem elektronik. Namun demikian, pengaturan tersebut belum mengatur secara rinci mengenai akibat hukum dan mekanisme pertanggungjawaban apabila terjadi kesalahan input data dalam sistem.

Apabila kesalahan data menyangkut unsur esensial Hak Tanggungan, maka hal tersebut berpotensi mempengaruhi keabsahan pendaftaran dan kekuatan Hak Tanggungan sebagai jaminan, yang pada akhirnya dapat melemahkan kedudukan preferen kreditur dan menimbulkan sengketa. Oleh karena itu, meskipun secara normatif pengaturan HT-el telah memberikan perlindungan hukum, masih terdapat celah kekaburan norma terkait tanggung jawab dan akibat hukum kesalahan administrasi elektronik yang berimplikasi pada kepastian hukum.

Berdasarkan latar belakang tersebut, rumusan masalah dalam penulisan ini berfokus pada pengaturan perlindungan hukum yang diberikan kepada para pihak pada Sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT-el), kepastian hukum bagi para pihak Pada Sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT-el).

Metode

Tipe penelitian yang Penulis gunakan adalah tipe penelitian yuridis normatif, penelitian yuridis normatif adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Berdasarkan pendapat tersebut, menurut hemat Penulis penelitian hukum normatif adalah suatu penelitian hukum yang mencari jawaban atas permasalahan normatif dengan menitikberatkan persoalan kepada suatu permasalahan aturan hukum, permasalahan tersebut kemudian dikaji/dianalisis dengan melihat konsep ataupun peraturan lain guna

menemukan suatu sistem hukum ataupun produk hukum yang benar secara teori keilmuan hukum serta berlaku efektif dalam pemberlakuannya.

Menurut konsep yang umum dianut dikalangan ilmu hukum penelitian yuridis normatif adalah penelitian yang memperhatikan dengan sungguh-sungguh bangunan hukum positif yang ada memelihara dan mengembangkannya dengan bangunan logika, dengan melakukan kajian terhadap tiga lapisan ilmu hukum, yaitu dogmatik hukum, teori hukum dan filsafat hukum. Maka dalam penelitian ini, penulis menjadikan titik tolak berupa analisis terhadap ketentuan: Perlindungan Hukum Para Pihak pada Sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT=el) dari Perspektif Peraturan Perundang-undangan.

Hasil Penelitian

Pengaturan Perlindungan Hukum yang Diberikan kepada para Pihak pada Sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT-el)

Peraturan Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2013 mengenai pelayanan informasi publik di lingkungan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia pada Pasal 12 ayat (4) huruf I menyebutkan bahwa: “Informasi yang dikecualikan meliputi: Buku tanah, surat ukur, dan Warkahnya;”. Kemudian di dalam penjelasannya yaitu “Informasi yang dikecualikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (4) hanya dapat diberikan kepada Instansi Pemerintah dalam hal menjalankan tugasnya membutuhkan informasi dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dan bersifat kasuistik.

Arsip yang dibeundeul atau dijilid berisi kumpulan dokumen berupa surat-surat yang dijadikan alat pembuktian mengenai data fisik, data yuridis, dan data administrasi bidang tanah, atas hak, yang dipergunakan sebagai dasar pendaftaran hak bidang-bidang tanah, antara lain, surat-surat tanah yang dikeluarkan dari jaman pemerintahan hindia belanda sampai sesudah kemerdekaan republik indonesia. Hak Tanggungan yang merupakan lembaga hak jaminan yang paling kuat yang diperuntukkan untuk jaminan berupa tanah. Hal ini sudah tercantum dalam Pasal 51 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang kemudian diperkuat dengan disahkannya Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Pemberi Hak Tanggungan seperti yang disampaikan dalam Pasal 8 UUHT adalah perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hukum yang bersangkutan. Yaitu yang mempunyai hak milik atas objek Hak Tanggungan. Kemudian dalam Pasal 9 UUHT dijelaskan mengenai pemegang Hak Tanggungan yang merupakan orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Bagi penerima Hak Tanggungan juga harus memperhatikan Pasal 8 UUHT angka (2), bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 8 angka (2) UUHT di atas harus ada dan masih ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Dalam Pasal 10 UUHT, pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dihadapan PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kemudian apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi

pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (yang selanjutnya akan ditulis Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020). Perubahan yang terjadi dengan diterbitkannya peraturan tersebut adalah penyederhanaan proses pelayanan Hak Tanggungan yang dilakukan secara elektronik. Pembaharuan aturan mengenai pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik ini bertujuan untuk mempermudah masyarakat yang ingin menggunakan layanan jaminan tanah Hak Tanggungan untuk kebutuhan bisnis mereka, sehingga mereka tidak harus pergi ke Kantor Pertanahan setempat.

Pembaharuan mengenai Hak Tanggungan Elektronik ini, sejalan dengan disahkannya Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik. Agar penerapan Hak Tanggungan Elektronik tersebut dapat memenuhi asas-asas pelayanan publik seperti yang diamanatkan Undang – Undang Nomor 25 tahun 2009 tentang Pelayanan Publik, pemerintah telah mengadopsi layanan digital berbasis online untuk mempercepat proses administrasi, mengurangi kebutuhan untuk kunjungan ke kantor dengan membawa berkas fisik, dan cukup menunggu hingga izin atau surat selesai setelah menginput data yang diperlukan.

Dengan berlakunya Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, seluruh proses terkait hak tanggungan dilakukan secara elektronik melalui komputer dan situs web yang telah disediakan. Ini merupakan perubahan besar dibandingkan dengan proses sebelumnya. Namun, sebelum hasil layanan Hak Tanggungan elektronik diterbitkan, kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk harus memeriksa apakah dokumen persyaratan dan konsep Sertifikat Hak Tanggungan elektronik sesuai. Jika terdapat dokumen yang kurang lengkap atau tidak sesuai dengan informasi yang telah diberikan kepada kreditur atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka pihak tersebut diminta untuk melengkapinya dalam waktu paling lama 5 (lima) hari sejak permohonan layanan diterima melalui sistem Hak Tanggungan elektronik. Jika batas waktu tersebut berakhir dan dokumen tidak lengkap, maka permohonan dianggap batal.

Akibat Hukum atas kelalaian input data pada sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT-el)

Konsep kepastian hukum menekankan bahwa peraturan perundang-undangan harus dibuat dengan pertimbangan yang cermat terhadap asas kepastian hukum. Hal ini memastikan bahwa aturan yang dibuat jelas dan logis, meminimalkan potensi multitafsir kecuali jika bertentangan dengan norma atau peraturan lain. Untuk memahami nilai. Pemberian Hak Tanggungan (HT) dilakukan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan status pejabat umum. APHT memenuhi syarat sebagai akta otentik dengan kekuatan pembuktian sesuai Pasal 1868 KUHPerdara dan Pasal 1870 KUHPerdara.

Ketentuan pertanggungjawaban pada pasal 20 sudah cukup untuk mengatur para pihak sebagai pengirim dokumen dalam hal pertanggungjawaban kebenaran materiil dokumen, seharusnya tidak diperlukan lagi surat pernyataan yang harus ditandatangani PPAT karena pada Pasal 10 Keberadaan Surat Surat Absah dan Benar HT-el merupakan suatu kewajiban namun tidak ada Pasal lanjutan yang mengatur mengenai sanksi atas ketentuan tersebut. Adanya keharusan pembuatan Surat Absah dan Benar HT-El ini juga

belum diatur dalam perbuatan hukum PPAT yang diatur dalam Kode Etik PPAT dan PP No 24 Thun 2016, mengenai berubahnya PP No 37 Thn 1998 mengenai peraturan jabatan PPAT.

Hak Tanggungan lahir sejak didaftarkan di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu, kebenaran data yang diinput dalam Sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) menjadi faktor penentu sah dan kuatnya kedudukan hukum Hak Tanggungan. Meskipun pendaftarannya dilakukan secara elektronik, substansi hukumnya tetap tunduk pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Kesalahan penginputan data, baik mengenai identitas para pihak, objek jaminan, maupun nilai utang, dapat menimbulkan cacat administratif dan berpotensi menimbulkan persoalan keabsahan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik.

Jika kemudian terdapat Informasi yang diberikan pada PPAT palsu, maka Akta serta pengikatan yang dibikin didepannya PPAT bukan berarti bajakan. PPAT mencatat perbuatan hukum yang dilakukan para penghadap kedalam Akta. PPAT menuangkan apa-apa saja perbuatan hukum yang telah terjadi dari para penghadap tersebut, dengan tidak mengesampingkan syarat formil dengan kejadian yang sebenar-benarnya kemudian menuangkan didalam Akta. PPAT tidak mempunyai kewenangan menyelidiki kebenaran substansi materi pada Akta outentik itu.

Hak Tanggungan pada prinsipnya memberikan kedudukan yang diutamakan (preferen) kepada kreditur. Namun, apabila data yang menjadi dasar pendaftarannya keliru, maka kedudukan tersebut dapat dipersoalkan dan bahkan berisiko tidak dapat dieksekusi secara efektif apabila debitur cidera janji. Dalam keadaan tertentu, kreditur dapat kehilangan kedudukan preferennya dan hanya berkedudukan sebagai kreditur konkuren.

Bagi debitur, kesalahan penginputan data juga menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap status objek jaminan dan besarnya utang yang dijamin. Hal ini dapat menghambat debitur dalam melakukan perbuatan hukum tertentu, seperti royalti atau pengalihan hak, serta membuka kemungkinan timbulnya sengketa hukum, meskipun kesalahan tersebut tidak selalu berasal dari debitur.

Dari sisi sistem, kesalahan data dalam HT-el dapat menurunkan kepercayaan terhadap layanan elektronik di bidang pertanahan dan bertentangan dengan tujuan digitalisasi yang menghendaki pelayanan yang cepat, akurat, dan menjamin kepastian hukum. Apabila kesalahan data sampai mempengaruhi keabsahan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik, maka asas kepastian hukum dalam pendaftaran tanah menjadi tidak terpenuhi.

Terdapat tiga nilai dasar dalam pembentukan dan pelaksanaan hukum, yaitu kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan. Kepastian hukum mencakup kejelasan skenario perilaku yang mengikat masyarakat. PPAT memiliki peran sebagai pejabat umum dengan fungsi dan tugas, termasuk pembuatan akta otentik. APHT memiliki kekuatan pembuktian formil dan materiel, serta mengikat antara pihak yang bersangkutan. PPAT juga berfungsi sebagai alat bukti dan mengesahkan perbuatan hukum. Pendaftaran HT dilakukan secara elektronik/online melalui sistem HT-el setelah pembuatan APHT.

Meskipun terdapat kendala dalam pendaftaran HT-el, APHT tetap sah selama tidak ada putusan pengadilan yang membatalkannya. Pendaftaran terlambat tetap diterima, namun dapat berpotensi menimbulkan risiko bagi kreditur. Proses pendaftaran HT harus dilanjutkan untuk memenuhi publisitas dan syarat administrasi. Sebagai solusi, diperlukan penguatan pengaturan mengenai mekanisme perbaikan data serta penegasan tanggung jawab para pihak yang terlibat. Di samping itu, penerapan prinsip kehati-hatian

oleh PPAT dan kreditur dalam penginputan data, serta penguatan sistem validasi elektronik, menjadi langkah penting untuk mencegah terjadinya kesalahan yang dapat merugikan para pihak dan melemahkan perlindungan hukum dalam sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT-el).

Kesimpulan

Pelaksanaan Sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 tahun 2020 merupakan bentuk modernisasi administrasi pertanahan yang bertujuan untuk meningkatkan efisiensi, transparansi dan kepastian hukum dalam pendaftaran Hak Tanggungan.

Sistem ini selaras dengan ketentuan peraturan Perundang-undangan di atasnya, yaitu Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Undang-undang No. 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE), sehingga secara normative memiliki dasar Hukum yang kuat.

Perlindungan hukum bagi para Pihak dalam Sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) telah diatur dalam berbagai Peraturan Perundang-undangan, namun belum sepenuhnya optimal. Dari perspektif peraturan Perundang-undangan, Sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) telah memenuhi asas-asas hukum pendaftaran, seperti asas publisitas, asas Kepastian hukum dan asas transparansi. Namun masih terdapat kekosongan norma terkait mekanisme penyelesaian sengketa elektronik (e-dispute) dan tanggungjawab hukum atas kesalahan teknis sistem.

Daftar Pustaka

- Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011
- Salim HS. *Peraturan Jabatan & Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, . Rajawali Pers PT. RajaGrafindo Persada, Depok, 2019.
- Suardi, *Hukum Agraria*, Badan Penerbit IBLAM, Jakarta, 2005.
- Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2007.
- Johamran Pransisto, "Legalitas Hak Tanggungan Elektronik dalam Pinjaman Online: Analisis Kewajiban Pembayaran Utang Berbasis Digital pada Sektor Agraria", *Jurnal Litigasi Amsir*, 2023, hlm. 289. <https://journalstih.amsir.ac.id/index.php/julia/article/download/678/387/>
- Boedi Harsono, Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional Perkembangan Pemikiran & Hasilnya Sampai Menjelang Kelahiran UUPA Tanggal 24 September 2007, Cetakan Kelima, Universitas Trisakti, Jakarta, 2019.
- Poppy Pujiono, Yuhelson, Jelly Nasser, "Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Dalam Penggunaan Layanan Sistem Hak Tanggungan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. *Jurnal Hukum De'rechtsstaat*, Vol. 9 Bo. 2 Tahun 2023, <https://ojs.unida.info/LAW/index>
- Suryo Adhi Pratomo, Erny Kencanawati, Refki Ridwan, "Akibat Hukum Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik Terhadap Kepastian Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Dibuat Dihadapan PPAT Yang Pendaftarannya Melewati Jangka Waktu" *Sentri Jurnal Riset Ilmiah*, ejournal.nusantaraglobal.ac.id/index.php/sentry
- Nur Wiyandari, "Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Pasca Terbitnya Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Pada Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta", *OFFICIUM NOTARIUM*, Available online 17 September 2025
- Muhammad Bayanullah, "Legalitas Akta Pemberian Hak Tanggungan Elektronik", *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Volume 6 Nomor 1 Februari 2022.
- Yosi Abdhan Pradana, Anak Agung Istri Ari Atu Dewi, "Kepastian Hukum Pelaksanaan

Hak Tanggungan Elektronik Terhadap Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah”. Jurnal Acta Comita, : Vol. 06 No. 03 Desember 2021
Sjahdeini, S. T. Hak Tanggungan, Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan. Alumni. 2019.