

Kepastian Hukum Kekuatan Eksekutorial Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik (Studi Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020)

Usak

Fakultas Ilmu Sosial Dan Humaniora, Universitas Halmahera,
Jln. Wari Raya, Tobelo-Maluku Utara
Correspondence: usakhalmahera@yahoo.com

Abstrak. Badan Pertanahan Nasional sekarang dapat memberikan tanggungan mereka akses ke layanan online berkat Peraturan Menteri No. 5 Tahun 2020 dari ATR/KBPN. Tujuan dari tulisan ini adalah untuk mengevaluasi kemajuan yang telah dicapai terhadap pelaksanaan persyaratan perintah menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020, yaitu Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik dan mekanisme pewarisan Hak Tanggungan secara elektronik. Norma-norma hukum diamati dalam penyelidikan semacam ini. Menurut temuan tersebut, Peraturan ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020 mengatur tata cara penambahan tanggungan pada Sistem Hak Tanggungan Elektronik. Baik UUHT maupun Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020 tidak melarang penggunaan EDR. Karena penulis mengklaim tidak ada prioritas untuk menggunakan Hak Tanggungan Elektronik dengan cara ini, menggunakannya sebagai bukti eksekutorial dilarang berdasarkan Pasal 54 UU ITE. Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik belum meningkatkan kejelasan atau perlindungan hukum bagi pemberi pinjaman atau peminjam.

Kata Kunci: kekuatan eksekutorial, sertipikat, hak tanggungan, elektronik.

Abstract. The National Land Agency may now provide their dependents access to online services thanks to Ministerial Regulation No. 5 of 2020 from ATR/KBPN. The purpose of this paper is to evaluate the progress made toward implementing the requirements of ATR/KBPN ministerial order Number 5 of 2020, namely the Electronic Dependent Rights Certificate and the mechanisms for electronic inheritance of Dependent Rights. The norms of the law are observed in this kind of investigation. According to the findings, ATR/KBPN Regulation No. 5 of 2020 governs the procedure for adding dependents to the Electronic Dependent Rights System. Neither UUHT nor Permen ATR/KBPN No. 5 of 2020 prohibits the use of EDRs. It is the author's contention that, as Electronic Dependent Rights do not have any kind of inherent priority, Article 54 of the ITE Law prohibits their use as executory proof. The Electronic Dependent Rights Certificate does not provide any further clarity or legal protection for creditors and borrowers.

Keywords: *executorial strength, certificate, mortgage, electronic.*

PENDAHULUAN

Banyak orang berjuang untuk memenuhi kebutuhan sebagai akibat langsung dari menjamurnya Covid-19. Mereka bisa menghubungi bank dan menawarkan untuk menjamin pinjaman atau jalur kredit menggunakan uang dari penjualan obligasi pemerintah. Bagian penting dari tanggung jawab bank sebagai wali amanat atas dana publik adalah memberikan kredit kepada masyarakat luas. Lembaga keuangan akan menerima properti dengan jaminan yang dipasang secara permanen pada properti nyata.¹

Jika debitur tidak dapat memberikan agunan yang telah disepakati, kreditur bebas untuk melaksanakan klaimnya. Agunan seringkali hanya digunakan sebagai upaya terakhir di industri perbankan. Ketika peminjam gagal membayar pinjaman, pemberi pinjaman memiliki hak untuk mengambil kembali agunan dan menjualnya di lelang atau menggunakannya untuk melunasi kewajiban.² Hak milik dan kepemilikan tanah dijabarkan pada UU No. 4 Tahun 1996, yang juga mengatur langkah-langkah keamanan (UUHT).

¹ Salvian Kumara, Alifia Soraya Qurbani & Nailu Vina Amalia, "Layanan Hak Tanggungan Elektronik Tahun 2019 yang Disediakan Kementerian Agraria dan Tata Ruang Nomor 9. Ini dimuat dalam Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan. Vol. 5, No 2, (Desember, 2020): 333. DOI: <http://dx.doi.org/10.17977/um019v5i2p332-339>.

² Arkisman, & Nandatama Ayu Lafitri. "Hukum Acara Perdata kepastian hukum sertifikat hak tanggungan elektronik". *Jurnal Pro Hukum : Jurnal Penelitian Bidang Hukum Universitas Gresik*, Vol. 9, No. 2, (2020): 11. DOI: <https://doi.org/10.5281/prohukum.v9i2.1193>.

Perlindungan tambahan untuk tanggungan dijabarkan dalam Perjanjian Hak Tanggungan, yang merupakan lampiran dari kontrak utama. Instrumen hukum yang mendasarinya mungkin berupa pengaturan pinjaman atau kredit. Hak tanggungan untuk menjamin obligasi atau pengaturan kredit tidak disediakan oleh Undang-Undang, tetapi disediakan oleh Perjanjian ini. Hak-hak yang akan berlaku atas aset jaminan yang telah dijaminakan harus dijelaskan secara lengkap dalam perjanjian kredit antara kreditur dan debitur. Sangat penting, mengingat kerangka kerja saat ini untuk pinjaman modal, untuk secara resmi menetapkan peran perusahaan dalam memberikan jaminan pembayaran pinjaman. Sebagai rekap cepat, hak tanggungan (1) ditentukan oleh spesialisasi dan publisitas, (2) selalu berada di tangan siapa pun, (3) dipimpin oleh transparansi dan akurasi dalam pelaksanaan, dan (4) diprioritaskan oleh kreditor.³

Badan Pertanahan Nasional/Kementerian Agraria harus mematuhi undang-undang untuk pengenaan hak tanggungan sekarang karena layanan komputerisasi dapat diakses. Pernyataan di atas diambil langsung dari ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020, Perintah Pelayanan *Mortgage* Terkonsolidasi Secara Elektronik yang dikeluarkan oleh Menteri Pertanahan dan Tata Ruang/Direktur Jenderal Badan Pertanahan Nasional. ATR/KBPN Tetap Nomor 5 Tahun 2020 akan menggunakan UUHT sebagai landasan konstitusionalnya terlepas dari dikoordinasikannya dengan UUHT atau tidak. Anggota UUHT telah mengeluh bahwa organisasi tersebut tidak adil dan ketinggalan zaman karena mengharuskan mereka untuk menggunakan metode Hak Tanggungan manual yang memakan waktu.

Dokumen hak tanggungan digital atau kertas tidak diakui oleh UUHT. Seseorang yang mencari Sertifikat Hak Tanggungan harus mengikuti prosedur yang diuraikan dalam Pasal 142 UUHT (untuk Keadilan di bawah Ketuhanan Yang Mahakuasa). Masalah Sertifikat Hak Tanggungan harus dilihat sebagai hadiah properti nyata berdasarkan Pasal 14(2)(a) UUHT. Barang hipotek dijual dalam pelelangan umum yang dapat dilaksanakan yang diuraikan dalam akta hak milik tetap sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 pasal 14 alinea kedua, dan piutang penerima hipotek secara istimewa dicairkan menurut tata cara yang ditentukan oleh undang-undang Kreditur lain (lihat Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT).

Karena kurangnya kejelasan dalam hukum formal, terutama hukum acara perdata, dalam hal ini, harus diputuskan apakah bukti elektronik dapat digunakan dalam proses pengadilan atau tidak. Jika suatu hak memerlukan jaminan daya, dapatkah itu diverifikasi melalui sertifikat digital? Meskipun masalah ini ditangani oleh sertifikat hak tanggungan elektronik, penulis berpendapat bahwa itu tidak cukup diselesaikan. Menurut Mertokusumo, langkah-langkah telah diambil untuk menjamin kejujuran pengadilan, legitimasi pelayan publik, dan kepatuhan terhadap aturan.⁴

Untuk itu, penelitian ini melihat otomatisasi jaminan Hak Tanggungan sesuai dengan Peraturan Menteri dari Akta/KBPN No. 5 Tahun 2020 dan menganalisis kemampuan eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik.

METODE

1. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif dan yudisial untuk penelitian. Studi hukum normatif berusaha mengidentifikasi gagasan dan prinsip hukum mana yang paling membantu dalam menyelesaikan masalah hukum aktual.⁵ Dalam artikel ini, saya akan mempelajari cara-cara di mana metode konseptual digunakan untuk perumusan pertanyaan penelitian. Ketika para peneliti mengetahui persyaratan hukum terbaru, mereka menggunakan metodologi konseptual.⁶

2. Rancangan Kegiatan

Para peneliti dari berbagai bidang akan membaca instruksi penelitian secara menyeluruh dan kemudian merumuskan strategi berdasarkan apa yang mereka temukan. Studi ini akan dimulai pada April 2022 dan berlangsung hingga Juni 2022. Pihaknya akan mengkaji Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang kepastian hukum kompetensi dalam melaksanakan ketergantungan elektron.

³ Maria SW Soemardjono. *Hak Tanggungan Dan Fidusia*. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), hlm 2.

⁴ Sudikno Mertokusumo. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. (Yogyakarta: Liberty, 2007), hlm 160.

⁵ Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Cetakan Keenam. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm 35.

⁶ *Ibid*, hlm 137.

3. Ruang Lingkup atau Objek

Melalui studi ini, kami ingin memberikan penjelasan tentang ide-ide hukum yang relevan dan menjawab pertanyaan mengenai legitimasi entitas yang bertanggung jawab untuk memelihara sertifikat hak tanggungan elektronik. Penelitian ini mengkaji Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 untuk menentukan apakah warga negara memiliki hak hukum untuk menggunakan depen elektronik.

4. Bahan dan Alat Utama

Dasar kajian hukum normatif adalah teks-teks hukum sebagai berikut:

a. Bahan Hukum Primer

Banyak dari konsep dasar pertanian didirikan pada tahun 1960 oleh “UU No. 5” Hipotek atas tanah dan real properti dilindungi oleh tiga undang-undang: Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik 2016, Hipotek Tanah dan Undang-Undang Terkait Tanah No. 4 tahun 1996 Perintah Eksekutif 1 dikeluarkan bersama oleh Direktur Kantor Pertanahan Nasional dan Menteri Pertanian dan Pembangunan Pedesaan. Pada Mei 2020, peminjam akan dapat mengajukan hipotek secara online.

b. Bahan Hukum Sekunder

Menurut Pasal 5 Peraturan (SK) No. KBPN (Permen) Kemenkumham 2020, publikasi dan terbitan berkala yang didedikasikan untuk tema hukum memenuhi syarat sebagai sumber sekunder. Dokumen-dokumen ini dapat digunakan untuk membantu mendukung kasus Anda di pengadilan jika Anda memiliki ketidaksepakatan dengan entitas pemerintah yang bertanggung jawab untuk menegakkan Sertifikat Elektronik Hak Tanggungan.

c. Bahan Hukum Tersier

Pelaksanaan Sertifikat Hak Tanggungan secara elektronik diwajibkan melalui SURAT KEPUTUSAN ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020. Artikel yang memberikan komentar dan instruksi tentang sumber primer dan sekunder disebut sebagai sumber tersier di bidang hukum.

5. Tempat

Para peneliti telah melakukan pekerjaannya di Indonesia sejak penelitian (studi Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020) memasukkan kepastian hukum otoritas pelaksana sebagai jenis hak tanggungan elektronik.

6. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini didasarkan pada analisis menyeluruh dari literatur yang tersedia dan sumber daya online.⁷

7. Definisi Operasional Variabel Penelitian

Istilah ini didefinisikan secara lebih rinci dalam uraian operasional variabel penelitian yang terdapat dalam Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020. Peraturan Menteri mendefinisikan frasa berikut sebagai:

a. Kepastian Hukum

Ada kondisi tertentu yang harus dipenuhi sebelum pembentukan kepercayaan. Sistem hukum hanya dapat melayani tujuan yang dimaksudkan jika didasarkan pada fakta dan memperlakukan semua pihak secara adil. Sangat penting untuk memiliki kode moral yang adil yang disetujui semua orang sejalan dengan hukum. Hukum tidak ada artinya kecuali jika diterapkan secara ketat dan seragam di seluruh papan. Mungkin dalam hal ini pemikiran normatif akan lebih bermanfaat daripada sosiologi.⁸

b. Kekuatan Eksekutorial

Kekuasaan eksekutorial mengacu pada otoritas untuk menjual aset yang mengamankan hak-hak tanggungan.

c. Sertipikat Hak Tanggungan

Hak tanggungan didefinisikan dan diverifikasi oleh Sertifikat HT-*el* (Sertifikat Elektronik Hak Tanggungan).⁹

⁷ Ronny Hantijo Soemitro. *Metode Penelitian Hukum*. (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982), hlm 24.

⁸ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2010), hlm.59.

⁹ Peraturan Menteri Kebudayaan dan Industri Kreatif Integrated Electronic Integrated Dependent Rights Service (KBPN No. 5 Tahun 2020), Pasal 1, Ayat 16.

8. Teknik Analisis

Mengintegrasikan interpretasi ke dalam penjelasan atau eksposisi memastikan konsep hukum yang paling signifikan dikomunikasikan dengan tingkat presisi tertinggi. Karena itu, studi hukum menggabungkan semua tingkat literatur hukum, dari yang paling dasar hingga yang paling abstrak.¹⁰

HASIL DAN PEMBAHASAN

Mekanisme Penjaminan Hak Tanggungan Elektronik Berdasarkan Permen ATR/KBPN No 5 Tahun 2020

Baik BPN maupun Kementerian Agraria dan Tata Ruang telah memberikan layanan terkait hak tanggungan digital maupun elektronik. Layanan yang terkait dengan hak tanggungan yang disediakan secara elektronik melalui kontrak di mana saya memiliki kontrol elektronik akan dicakup oleh Pasal 5 KBPN pada tahun 2020 dan oleh Pasal 9 ATR pada tahun 2019. Moniker resmi untuk layanan ini adalah Electronic Dependent Rights System. Topik aturan dan regulasi pelaksanaan berbasis teknologi digital dan cara meningkatkan penerapan hukum pertanahan diatur dalam Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020. Untuk lebih beradaptasi dengan kerangka hukum yang berubah, perkembangan teknis, dan permintaan publik, peraturan ini akan membutuhkan berbagai layanan hak tanggungan yang tidak bergantung pada prosedur verifikasi elektronik. Hal ini merupakan argumen yang dikemukakan dalam surat pertimbangan ATR/BPN No. 5 Tahun 2020.

Layanan Hak Tanggungan terkomputerisasi Kementerian didirikan oleh Kementerian dan dilakukan oleh Kantor Pertanahan, dan dapat digunakan oleh kreditor, PPAT, atau staf Kementerian lain yang disetujui. Kementerian dapat menyetujui pengguna tambahan, termasuk PPAT, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 7 ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020. Pengguna ini mungkin termasuk kreditor. Bisnis yang sah yang dapat menegakkan aturannya sendiri harus menjadi kreditor yang bersangkutan.

Sebelum prosedur jaminan Hak Tanggungan otomatis dapat dimulai, pengguna harus mendaftar ke sistem. Tujuan dasar Sistem Hak Tanggungan Elektronik yang dikuasai Pasal 9-23 Peraturan Menteri Setr / KBPN Nomor 5 Tahun 2020 adalah untuk melindungi hak-hak tanggungan tanpa batas waktu.

Pertama, Sebagaimana tercantum dalam Ayat (2) Pasal 9 Peraturan Menteri Atr/KBPN Nomor 5 Tahun 2020, PPAT memfasilitasi pengumpulan informasi yang diperlukan untuk permintaan Layanan Hak Tanggungan Elektronik sehubungan dengan pendaftaran Hak Tanggungan atau pengalihan Hak tanggungan. Untuk memastikan kompatibilitas dengan sistem elektronik mitra, PPAT menghasilkan dokumen elektronik dan akta hak tanggungan sesuai dengan Pasal 10 Ayat 1 Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020. Setelah penyerahan dokumen secara elektronik lengkap, akan diberikan Surat Pernyataan untuk mengidentifikasi siapa yang bertanggung jawab untuk memastikan kebenaran dan kelengkapan informasi yang diberikan, sebagaimana dipersyaratkan oleh Pasal 10(2) Peraturan ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020. Menurut Pasal 10 Peraturan Menteri Atr/KBPN Nomor 5 Tahun 2020, semua dokumen yang memenuhi kriteria harus disimpan dalam arsip elektronik berkemampuan PPAT.

Kedua, Rincian pendaftaran dan pembayaran pemohon juga harus diverifikasi melalui sistem elektronik (Peraturan 11 Peraturan ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020) sebelum permohonan dapat dianggap lengkap. Peraturan Menteri No. 5 Tahun 2020 menyebutkan dalam Pasal 11(2) bahwa harga jasa gadai harus ditetapkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Kementerian ATR/BPN RI.

Ketiga, sesuai Pasal 11 Peraturan ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020, permohonan tidak diselesaikan sampai rincian pendaftaran dan pembayaran pemohon telah divalidasi oleh sistem elektronik. Tarif pelayanan hak tanggungan harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Kementerian ATR/BPN RI sebagaimana tercantum dalam Pasal 11(2) Peraturan Menteri ATR/BPN RI Nomor 5 Tahun 2020.

Keempat, Sebelum menerbitkan temuan layanan e-hipotek, kepala kantor pertanahan atau otoritas lain harus memeriksa legalitas dokumen pendukung dan gagasan sertifikat e-hipotek. Sistem Hak Tanggungan Elektronik memverifikasi validitas sertifikat hak tanggungan yang dikirimkan secara elektronik dengan membandingkannya dengan aturan yang relevan. Audit harus memberi tahu PPAT dan/atau kreditor jika mereka menemukan korespondensi yang hilang atau salah. Semua dokumentasi

¹⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. (Jakarta: Rajawali Press, 1995), hlm 39.

yang diperlukan harus diserahkan ke Sistem Hak Tanggungan Elektronik dalam waktu lima (5) hari sejak pengajuan aplikasi layanan. Jika kreditur dan/atau PPAT belum menyelesaikan pemrosesan aplikasi sebelum batas waktu, aplikasi dianggap sensitif terhadap waktu. Jika semuanya beres, sertifikat hak tanggungan elektronik akan dikirim ke direktur kantor pertanahan atau lembaga lain yang sesuai. Persetujuan dan/atau penegasan dianggap telah diberikan apabila pemeriksaan di atas tidak diselesaikan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah sistem e-hipotek mengeluarkan hasil layanan e-hipotek.

Kelima, Sebelum menerbitkan hasil pelayanan hipotek elektronik, kepala kantor pertanahan atau pejabat lain yang ditunjuk harus terlebih dahulu memverifikasi keabsahan sertifikat hipotek elektronik dan keakuratan dokumen pendukung sesuai dengan Bagian 13(1). Peraturan ATR/KBPN No.5 Tahun 2020. Untuk memverifikasi sertifikat e-hipotek dan kebijakan terkait, Anda dapat menggunakan sistem e-hipotek. Jika evaluasi menunjukkan surat yang hilang atau salah, PPAT dan/atau kreditur harus menyelesaikan berkas sesegera mungkin. Dokumentasi yang mendukung permintaan layanan harus diunggah ke Sistem Hak Tanggungan Elektronik dalam waktu lima (5) hari sejak aplikasi diterima. Apabila batas waktu permohonan telah berlalu dan kreditur dan/atau PPAT belum menyerahkan semua materi yang dipersyaratkan, maka permohonan akan ditolak. Kepala kantor pertanahan atau orang lain yang berwenang akan mendapatkan definisi sertifikat hipotek elektronik sehingga mereka dapat menyerahkan dokumen yang diperlukan jika itu valid. Apabila direktur Kantor Pertanahan atau pejabat berwenang lainnya membatalkan keputusan pemeriksaan hari ketujuh (ketujuh) dan temuan jasa e-mortgage diberitahukan melalui sistem e-mortgage, maka izin dan/atau persetujuan harus dianggap telah diberikan.

Keenam, Ayat (1) Pasal 17 ATR/KBPN RNumor 5 Tahun 2020 mengamanatkan agar seluruh pendaftar Pendaftaran Hak Tanggungan Tingkat II diterbitkan nomor baru dan Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik yang baru. Sertifikat elektronik baru hak tanggungan diterbitkan dengan nomor sertifikat yang sama dengan sertifikat sebelumnya dan informasi pembaruan terbaru sebagai hasil dari layanan seperti transfer hak tanggungan, perubahan nama kreditor, penghapusan beberapa hak parsial, dan koreksi data. Jika Hak Tanggungan tidak sepenuhnya dihentikan, Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik akan menampilkan simbol unik.

Ketujuh, segera setelah pinjaman dibayar lunas, seluruh hak tanggungan dihapus berdasarkan Pasal 18 Peraturan Menteri Nomor 5 Tahun 2020 tentang ATR/KBPN. Hak tanggungan yang disebutkan di atas dapat dicabut menggunakan Sistem Hak Tanggungan Elektronik.

Kedelapan, apabila ditemukan kesalahan entri data setelah Layanan Hak Tanggungan Elektronik dipublikasikan, pemegang Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik dapat mengajukan permohonan perbaikan sesuai dengan Pasal 19 ayat (1) Peraturan ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020. Selambat-lambatnya tiga puluh (30) hari setelah Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik diterbitkan, permintaan untuk amandemen Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik harus dilakukan melalui Sistem Hak Tanggungan Elektronik. Aturan dan peraturan kementerian yang mengelola pendapatan negara bukan pajak mengklasifikasikan pengeluaran yang terkait dengan pembuatan sertifikat hak tanggungan elektronik dalam ember yang sama dengan biaya yang terkait dengan perubahan sertifikat.

Apabila pemegang Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik menemukan kesalahan dalam input data setelah hasil Layanan Hak Tanggungan Pilihan dipublikasikan, maka memiliki kemampuan untuk meminta perbaikan (lihat Pasal 19 ayat (1) Peraturan ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020). Selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik diterbitkan, pemegang dapat mengajukan permintaan modifikasi melalui Sistem Hak Tanggungan Elektronik. Jika sertifikat hak tanggungan elektronik harus diperbaiki, kementerian akan mengenakan biaya perpanjangan sertifikat sesuai dengan standar dan prinsip pengelolaan penerimaan negara daripada pajak.

Menurut Pasal 22 Peraturan Menteri Ater/KBPN Nomor 5 Tahun 2020, Pengguna Terdaftar tidak diperbolehkan menggunakan identitas palsu, membagikan login dan/atau kata sandinya kepada pihak lain sehingga dapat mengakses data secara gratis, atau mengirimkan dokumen palsu atau informasi palsu, karena hal tersebut akan menyebabkan temuan Sistem Hak Tanggungan Elektronik menjadi tidak akurat. Menurut Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020, Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik seseorang, hak akses, dan keterlibatan dengan penegak hukum dapat ditangguhkan atau dicabut karena melanggar Pasal 21 dan 22. Dengan cepat memeriksa pengoperasian layanan Hak Tanggungan Elektronik mencontohkan satu metode di mana pemerintah dapat menyesuaikan kebijakannya untuk memenuhi tuntutan rakyatnya dan pertumbuhan teknologi yang cepat. Penulis

mengatakan bahwa jaminan kepastian hukum diperlukan untuk mencegah pemerintah menerapkan Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik. UU 5 Tahun 1960, Peraturan Dasar Prinsip Agraria, mendefinisikan UUPA dengan kata-kata yang tidak digunakan dalam hukum adat atau perdata. Hak milik, hak penggunaan usaha, dan hak guna bangunan gedung dapat hidup berdampingan dalam batas-batas hukum, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 51 UUPA.

Pasal 51 aturan UUPA mengamanatkan penggunaan UUHT. Undang-Undang Ini juga mengubah Pasal 51 UUPA, yang menetapkan kerangka hukum untuk melindungi hak-hak tanggungan sejalan dengan Pasal 1178 KUH Perdata. Metode ini konsisten dengan Pasal 224 HIR dan dapat digunakan untuk memberikan wewenang yang dapat dieksekusi sesuai dengan perintah pengadilan dan perjanjian kontrak (vide Pasal 224 HIR). Sebagian besar materi didedikasikan untuk tujuan birokrasi dan non-pembuktian negara, namun penulis mengklaim bahwa Menteri Atr/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 adalah upaya untuk meningkatkan kelangsungan hidup jangka panjang pelayanan publik melalui kemajuan teknologi.

Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE) tidak berlaku untuk akta notaris karena tidak memenuhi persyaratan “informasi elektronik” atau “dokumen elektronik” (UU ITE). Sistem e-hipotek menggunakan akta PPAT digital untuk memastikan kepatuhan terhadap UU ITE. Sebagaimana diatur dalam UU ITE, alat bukti yang sah dapat berupa “pesan elektronik, dokumen elektronik dan/atau cetakannya”. Peraturan tersebut tertuang dalam peraturan perundang-undangan yang diatur dalam Pasal 5 Ayat 1. Istilah "informasi elektronik, dokumen atau barang cetakan" digunakan untuk menunjukkan bahwa hukum berlaku untuk hal-hal tersebut. Pembatasan dalam ayat 1 tentang penerimaan pesan elektronik dan/atau dokumen tidak berlaku untuk komunikasi dan dokumen yang diwajibkan oleh undang-undang untuk dibuat secara tertulis atau sebagai akta notaris atau resmi. File dan/atau informasi elektronik dibatasi.

Untuk mematuhi Pasal 15 (1) UUHT, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) harus dibuat oleh PPAT dan didaftarkan di Kantor Pertanahan sebelum hak tanggungan dapat diberikan. Atau, Surat Kuasa Bagi Pemegang Hak Tanggungan (SKMHT) juga merupakan PPAT yang relevan dengan hak tanggungan, utang, dan jenis PPAT.

UUHT menetapkan bahwa setelah Badan Pertanahan Nasional menerima permohonan manual dan verifikasi bahwa berkas permohonan sudah lengkap, maka akan diterbitkan sertifikat hak tanggungan berdasarkan Pasal 14 ayat (3).

Penulis mengklaim bahwa sertifikat hak tanggungan dapat diperoleh secara digital berdasarkan Peraturan ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020. Ada beberapa kebingungan tentang apakah mengeksekusi sertifikat hak tanggungan yang diterbitkan secara elektronik sama dengan mengeksekusi sertifikat hak tanggungan yang diterbitkan secara manual.

Pasal 20 dan 21 UUHT mengatur jangka waktu realisasi hak tanggungan. UUHT Pasal 20 dan 21 mengatur jangka waktu realisasi hak tanggungan. Irak-irah (Keputusan Kepala Sekolah) tentang Sertifikat Hak Tanggungan bertujuan untuk menegaskan adanya pelaksanaan kekuasaan dalam Sertifikat Hak Tanggungan agar apabila terjadi kerugian pada debitur, objek hipotek dapat dieksekusi dalam sejajar dengan putusan pengadilan dan mempunyai kekuatan hukum tetap.

Pelanggaran perjanjian ini terjadi jika ketentuannya tidak ditegakkan secara tepat waktu, akurat, dan lengkap.¹¹ Disengaja atau tidak, janji tidak selalu ditepati, dan ketika tidak, Perjanjian dilanggar.¹² Sebaliknya, hak tanggungan menawarkan keuntungan yang lebih mudah ditegakkan jika debitur wanprestasi (proses litigasi) Selama proses litigasi “Sertifikat Hipotek yang ditentukan dalam ayat (2) memiliki otoritas eksekutif yang sama dengan putusan pengadilan yang telah menggantikan Grosse Acte Hypetheek dengan kekuatan hukum dan hukum” dalam hal hak milik. Namun, banyak eksekusi hak tanggungan yang gagal karena berkembangnya keberatan pihak ketiga dan tantangan eksekusi seperti prosedur penyelesaian hak tanggungan secara elektronik yang baru diadopsi pada tahun 2020 dan menjadi layanan elektronik pertama Kementerian ATR/BPN.

Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik dapat diunduh dan dicetak oleh kreditor sesuai kebutuhan. Format PDF membuatnya rentan terhadap manipulasi oleh kreditor yang tidak jujur. Karena sifat satu lembar dari Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik, itu tidak termasuk manual asli (salinan minuta) dari

¹¹ M. Yahya Harahap. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Cetakan Kedua. (Bandung: Alumni, 1986), hlm 60.

¹² Ahmadi Miru. *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*. (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2011), hlm

APHT dan semua fitur-fiturnya. Karena bukti akta asli sempurna dan mengikat (lihat pasal 165 HIR/pasal 285 RBG), APHT, yang dimaksudkan sebagai lampiran sertifikat Hak Tanggungan Elektronik, tetap berada di tangan kreditor. SKMHT, Akta Perjanjian Kredit, dan Akta Pengakuan Utang merupakan tiga komponen yang membentuk APHT. Karena hak ini didefinisikan dalam Pasal 5(a) (4) UU ITE, Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik adalah inkonstitusional dan tidak didukung oleh hukum.

Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik dapat diunduh sebagai PDF untuk dicetak oleh kreditor, namun karena dirancang agar sesuai pada satu halaman, sertifikat ini tidak mencakup fungsionalitas penuh dari buku pegangan APHT (salinan minuta). Kreditor mempertahankan kepemilikan APHT karena nilainya, terlepas dari kenyataan bahwa itu awalnya merupakan lampiran dari Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik. Kreditor telah menyiapkan versi PDF yang dapat diunduh dari Sertifikat Hak Tanggungan, tetapi karena panjangnya hanya satu halaman, tidak ada fitur dan instruksi lengkap yang disertakan dalam panduan pengguna APHT (salinan minuta). Kreditor mempertahankan kepentingan atas APHT juga karena nilai p-nya, terlepas dari kenyataan bahwa itu awalnya merupakan lampiran dari Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik.

Namun, Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik tidak dapat menjamin atau melindungi kreditor karena ketidakakuratan data yang dapat mengganggu pemenuhan kepentingan atau kedudukan kreditor sebagai kredit preferen, sebagaimana dinyatakan oleh Satjipto Rahardjo.¹³

SIMPULAN

Sebagaimana tercantum dalam Pasal 9(3) Perpres tersebut, pemberian hak tanggungan melalui Sistem Hak Tanggungan Elektronik diatur dalam Peraturan 9 s/d 23 Menteri ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020. Kreditor diharuskan untuk memberikan bukti bahwa mereka telah mengubah nama mereka, menghapus Hak Tanggungan, atau memperbarui data jika mereka mengajukan permohonan untuk Layanan Hak Tanggungan Elektronik.

Sistem Hak Tanggungan Elektronik diatur dalam Peraturan 9-23 Peraturan ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020. Menurut Pasal 9(3) Peraturan Jaksa Agung/KBPN No. 5 Tahun 2020, kreditor harus memberikan bukti bahwa ia telah mengubah namanya, menghapus hipoteknya atau memperbarui datanya jika ia mengajukan permohonan layanan hipotek elektronik.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Ahmadi Miru. *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*. (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2011).
Bernard Arief Sidharta. *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*. (Bandung: Mandar Maju, 2000).
Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2010).
Herowati Poesoko. *Penggunaan Objek Parsial oleh Hak Dependan (inkonsistensi, konflik norma, dan penalaran sesat dalam UUHT)*. (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2008).
M. Yahya Harahap. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Cetakan Kedua. (Bandung: Alumni, 1986).
Maria SW Soemardjono. *Hak Tanggungan Dan Fidusia*. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996).
Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Cetakan Keenam. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010).
Riky Rustam. *Hukum Jaminan*. (Yogyakarta: UII Press, 2017).
Ronny Hantijo Soemitro. *Metode Penelitian Hukum*. (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982).
Satjipto Rahardjo. *Ilmu Hukum*. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000).
Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *Ringkasan Singkat penelitian normatif hukum*. (Jakarta: Rajawali Press, 1995).
Sudikno Mertokusumo. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. (Yogyakarta: Liberty, 2007).

Jurnal:

- Arkisman, & Nandatama Ayu Lafitri. "Persyaratan pembuktian dalam prosedur perdata dipenuhi oleh sertifikat hak tanggungan elektronik." *Jurnal Pro Hukum : Jurnal Penelitian Bidang Hukum Universitas Gresik*, Vol. 9, No. 2, (2020). DOI: <https://doi.org/10.5281/prohukum.v9i2.1193>.

¹³ Satjipto Rahardjo. *Ilmu Hukum*. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm 53.

- IGA Gangga Santi Dewi & Mira Novana. “Kebijakan Jaminan Tanah Hak Tanggungan Indonesia (Studi Jaminan Hak tanggungan Elektronik Kabupaten Badung Provinsi Bali)”. *Law, Development & Justice Review*, Vol. 3, No. 1, (2020). DOI: <https://doi.org/10.14710/ldjr.v3i1.7835>.
- Mario Julyano & Aditya Yuli Sulistyawan. “Memahami Landasan Positivisme Hukum: Alasan di Balik “Kejelasan” dalam Hukum.”. *Jurnal Crepido*, Vol. 01, No. 01, (Juli, 2019). DOI: <https://doi.org/10.14710/crepido.1.1.13-22>.
- Nailu Vina Amalia, Salvian Kumara & Alifia Soraya Qurbani. “Peraturan No. 9 Menteri Pertanian dan Pembangunan Perdesaan dan Tata Ruang (hak tanggungan elektronik) (2019)”. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan*, Vol. 5, No 2, (Desember, 2020). DOI: <http://dx.doi.org/10.17977/um019v5i2p332-339>.
- Pandam Nurwulan. “Pengembangan layanan hak tanggungan elektronik untuk kreditor dan petugas pembuat akta tanah.”. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, No. 1, Vol. 28 (Januari 2021). DOI: <https://doi.org/10.20885/iustum.vol28.iss1.art9>.
- Rizkia Syukriana & Maharani Nurdin. “Kredit macet berkurang karena upaya pemerintah untuk merestrukturisasi pinjaman sebelum dan sepanjang epidemi.”. *JUSTITIA : Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, Vol. 8, No. 4 (2021). DOI: <http://dx.doi.org/10.31604/justitia.v8i4.607-618>.
- Surya Harinata. “Akibat hukum, statuta pembatasan pendaftaran PPAT APHT telah diperpanjang. Calyptra : Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya, Vol. 3, No. 2, (2014). Diambil dari <https://journal.ubaya.ac.id/index.php/jimus/article/view/1477>.
- Yuyut Prayuti, Nurul Amalia & Happy Yulia Anggraeni “Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang tata cara pelaksanaan langsung hak tanggungan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah memungkinkan penggunaan sertifikat hak tanggungan elektronik sebagai alat bukti”. *Jurnal Pemuliaan Hukum*, Vol. 2, No. 1, (April, 2019). DOI: <http://dx.doi.org/10.30999/jph.v1i2.1002>.

Peraturan Perundang-Undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

UU Agraria No. 5 Tahun 1960, Menetapkan Pokok-Asas Pokok Pengaturan.

UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Terdakwa dalam Properti Riil dan Properti Pribadi Terkait Properti Riil.

UU Nomor 19 Tahun 2016 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

Pelayanan Pegadaian Terintegrasi Secara Elektronik : Peraturan Menteri Pertanahan dan Tata Ruang / Dirjen Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020.