

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

5.1.1 Waktu Lahirnya Hak Tanggungan dalam Layanan HT-el

Sejak diberlakukannya layanan HT-el, Kantor Pertanahan sudah tidak lagi membuat buku tanah Hak Tanggungan karena catatan mengenai pembebanan Hak Tanggungan sudah akan tersimpan otomatis dalam sistem HT-el Kantor Pertanahan. Sehingga buku tanah Hak Tanggungan pun dirasa tidak diperlukan lagi. Namun hal ini tidak bertentangan dengan UUHT, karena catatan pembebanan Hak Tanggungan sudah tercatat di sistem sehingga tidak menghilangkan fungsi buku tanah Hak Tanggungan untuk arsip Kantor Pertanahan. Walaupun sudah tidak ada lagi buku tanah Hak Tanggungan, lahirnya Hak Tanggungan masih dapat diketahui dari jangka waktunya.

Dalam Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5/2020, diketahui bahwa Hak Tanggungan lahir dalam waktu 7 hari setelah permohonan terkonfirmasi. Hal ini juga didukung oleh penerbitan sertifikat HT-el yang terbit dalam waktu 7 hari setelah permohonan terkonfirmasi. Kelahiran Hak Tanggungan ini masih sejalan dengan UUHT, karena Hak Tanggungan lahir dalam jangka waktu 7 hari setelah Kantor Pertanahan mengkonfirmasi. Namun yang berbeda dengan UUHT adalah dalam waktu penerbitan sertifikat Hak Tanggungan nya. Dalam Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5/2020, waktu diterbitkannya sertifikat Hak Tanggungan sama dengan waktu lahirnya Hak Tanggungan. Sedangkan dalam UUHT dan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 3/1997 membedakan antara waktu lahirnya Hak Tanggungan dan waktu diterbitkannya sertifikat Hak Tanggungan. Namun hal ini bukanlah sesuatu yang bertentangan, karena dalam layanan HT-el penerbitan sertifikat HT-el justru dibuat lebih cepat

dibandingkan sebelumnya dalam pendaftaran manual. Hal ini dilakukan guna mencapai tujuan diselenggarakan layanan HT-el, yaitu untuk memberikan layanan pendaftaran Hak Tanggungan yang lebih cepat dan efisien.

5.1.2 Akibat pembatalan layanan HT-el terhadap kedudukan Kreditur sebagai Kreditur Preferent

Dalam Petunjuk Teknis No. 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, diketahui *force majeure* yang dapat membatalkan layanan HT-el adalah apabila:

- a. Server mengalami *blackout* atau tidak berfungsi;
- b. Servis yang disediakan oleh instansi lain tidak berjalan; atau
- c. Jaringan komunikasi ke *server* terputus.

Dengan dilakukannya pembatalan, sertifikat HT-el akan batal untuk diterbitkan namun tidak mempengaruhi lahirnya Hak Tanggungan. Hak Tanggungan akan tetap lahir dalam waktu 7 hari setelah Kantor Pertanahan mengkonfirmasi berkas nya telah lengkap, walaupun dalam proses penerbitan layanan HT-el terjadi *force majeure*. Sehingga Kantor Pertanahan harus tetap mengakui bahwa Hak Tanggungan telah lahir. Apabila Kantor Pertanahan tidak mengakui Hak Tanggungan telah lahir, maka akibat pembatalan layanan HT-el ini terhadap Kreditur adalah:

1. Kedudukan Kreditur hanya akan menjadi Kreditur konkuren yang pelunasan piutangnya sama dengan Kreditur lain.
2. Kreditur tidak mendapat kepastian kapan ia dapat mengajukan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan kembali.
3. Dalam masa waktu pembatalan, terbukanya kesempatan bagi gugatan dari pihak ketiga, sita pengadilan, dan objek jaminan menjadi *boedel* pailit.

Kreditur sebagai pihak yang dilindungi oleh UUHT seharusnya tidak boleh dirugikan walaupun dalam prosesnya terjadi pembatalan layanan HT-el karena kerusakan atau gangguan. Agar tidak merugikan Kreditur, maka berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem

dan Transaksi Elektronik, Kantor Pertanahan harus mempersiapkan langkah-langkah preventif agar terhindar dari gangguan dan kerugian. Kantor Pertanahan juga harus menyiapkan kebijakan internal untuk menanggulangi kemungkinan terjadi *force majeure* agar tidak merugikan hak Kreditur.

5.2 Saran

Sebagai awal mula terobosan pelayanan digital elektronik oleh Kementerian ATR/BPN, pelaksanaan layanan HT-el memang belumlah sempurna, tetapi bukan berarti ini merupakan hal yang buruk untuk dilaksanakan. Tujuan diselenggarakannya layanan Hak Tanggungan berbasis elektronik ini sebenarnya sangatlah bagus, yaitu untuk memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan untuk masyarakat. Agar layanan HT-el ini dapat berjalan sesuai dengan tujuannya, maka Penulis mencoba untuk memberikan saran agar pelaksanaan HT-el ini dapat terselenggara dengan baik dengan tetap sejalan dengan UUHT. Saran yang dapat diberikan Penulis antara lain adalah:

1. Kepada Kantor Pertanahan, percepatan penerbitan sertifikat Hak Tanggungan dalam layanan HT-el sangatlah bagus, namun harus selalu dipastikan bahwa hasil layanan HT-el akan selalu terbit tepat waktu. Maka dari itu, penerapan sanksi administratif sebagaimana yang diatur dalam Pasal 23 ayat 2 UUHT harus diperketat agar ketepatan waktu hasil layanan HT-el selalu terbit sesuai dengan aturan dan Standar Operasional Pelayanan (SOP) nya. Dengan demikian, layanan HT-el akan selalu terlaksana sesuai dengan tujuannya.
2. Kepada Kantor Pertanahan, agar menyiapkan kebijakan internal mengenai langkah preventif untuk menanggapi peristiwa *force majeure* dalam layanan HT-el sesuai yang diamanatkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik agar tidak merugikan hak Kreditur.

3. Kepada Kementerian ATR/BPN, perlu adanya pengawasan dan monitoring secara berkala terhadap seluruh Kantor Pertanahan dalam proses pendaftaran HT-el agar percepatan penyelesaian pendaftaran dapat selalu terwujud tepat waktu dan tanpa tendensi apapun.
4. Kepada Kementerian ATR/BPN, agar selalu memberikan pelatihan dan sosialisasi kepada pengguna sistem HT-el, baik Kantor Pertanahan, PPAT, dan pihak Kreditur agar tidak terjadi kesalahpahaman terhadap kebijakannya maupun pelaksanaannya.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Amran Saudi. (2018). *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah: Penemuan dan Kaidah Hukum*. Jakarta: Prenamedia Group.
- Boedi Harsono. (2003). “*Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*”. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Husni Thamrin. (2013). *Hukum Pelayanan Publik*. Yogyakarta: Aswaja Presindo.
- J. Satrio. (2004). *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Juniarso Ridwan dan Achmad Sodik Sudrajat. (2009). *Hukum Administrasi Negara dan Kebijakan Pelayanan Publik*, Bandung: Nuansa.
- M. Bahsan. (2007). *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Munir Fuady. (2003). *Hukum Perkreditan Kontemporer..* Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- P.N.H Simanjuntak. (2017). *Hukum Perdata Indonesia Cetakan Ke-3*. Jakarta: Kencana.
- Rachmadi Usman. (2001). *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.

Romy Hanitijo Soemitio. (1994). *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.

Salim HS. (2014). *Perkembangan hukum jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. (2001). *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta: Rajawali Pers.

Subekti. (1987). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia.

Sudargo Gautama. (1996). *Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 No. 4*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

_____. (1998). *Komentar atas Peraturan Kepailitan Baru*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

Sutardja Sudrajat. (1996). *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan (Hasil Seminar)*. Medan: PT Citra Aditya Bakti.

JURNAL

Agri Chairunisa, *Force Majeure (Overmacht) Dalam Hukum Kontrak (Perjanjian) Indonesia*, Veritas et Justitia Vol. 1 No. 1, 2015.

Dimas Nur, *Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan*, Media Iuris Vol. 1 No. 3, Oktober, 2018.

Harry Purwanto, *Keberadaan Asas Rebus Sic Stantibus Dalam Perjanjian Internasional*, Jurnal Mimbar Hukum Edisi Khusus, November, 2011.

Nisjar S. Karhi, *Beberapa Catatan tentang Good Governance*, Jurnal Administrasi Pembangunan, Vol. 1. Nomor 2, 1991.

Surya Harinata, *Akibat Hukum Lewatnya Batas Waktu Kewajiban Mendaftarkan APHT oleh PPAT*, Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya Vol. 3 No. 2, 2014.

Thomas S. Bishoff and Jeffrey R. Miller, *Force majeure and Commercial Impracticability: Issues to Consider Before the Next Hurricane or Natural Disaster Hits*, The Michigan Business Law Journal, Volume 1, Issues 1, 2009.

Warner Melis, *Force majeure and Hardship Clauses in International Commercial Contracts in View of the Practice of the ICC Court of Arbitration*, Report presented by the author at an ICC Seminar an East West Arbitration held in Paris an December 6-9, 1983.

ARTIKEL/SUMBER INTERNET

Indonesia Investment Coordinating Board, *Ease Of Doing Business di Indonesia Terus Membaik*, <https://www.investindonesia.go.id/id/artikel-investasi/detail/ease-of-doing-business-di-indonesia-terus-membaik> diakses 12 Maret 2020.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, *Digitalisasi Data Pertanahan, Kementerian ATR/BPN Siap Sambut Era Digital*. <https://www.atrbpn.go.id/Berita/Siaran-Pers/digitalisasi-data-pertanahan-kementerian-atrbpn-siap-sambut-era-digital-81045>, Diakses pada 27 Oktober 2019.

Kementerian ATR/BPN, *Orkretasi Layanan Pertanahan Terpadu, ATR/BPN Luncurkan Layanan Elektronik*, <https://www.atrbpn.go.id/Berita/Siaran-Pers/orkestrasi-layanan-pertanahan-terpadu-atrbpn-luncurkan-layanan-elektronik-94380>, diakses 12 Maret 2020.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, *Sejarah Kelembagaan Pertanahan*, <https://www.atrbpn.go.id/Tentang-Kami/Sejarah>, diakses 6 Mei 2020.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, *Sekilas BPN*, <https://www.atrbpn.go.id/Tentang-Kami/Sekilas-ATR-BPN> , diakses 6 Mei 2020.

Okefinance, *42 Kota Sudah Terapkan Layanan Pertanahan Elektronik*, <https://economy.okezone.com/read/2019/09/04/470/2100672/42-kota-sudah-terapkan-layanan-pertanahan-elektronik> diakses 12 Maret.

Redaksi Kumparan, *Sambut Era Digital Kementerian ATR/BPN Luncurkan Layanan Elektronik*, 16 September 2019, <https://kumparan.com/kumparanbisnis/sambut-era-digital-kementerian-atrbpn-luncurkan-layanan-elektronik-1rsPkEYmIYI>, diakses 12 Maret 2020.

Tobing, Letezia, *Tentang Sertifikat Hak Atas Tanah dan Sertifikat Hak Tanggungan*, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt518b9e0d8a7a8/tentang-sertifikat-hak-atas-tanah-dan-sertifikat-hak-tanggungan/>, diakses 10 Maret 2020.

Wikipedia, *Keadaan Kahar*, https://id.wikipedia.org/wiki/Keadaan_kahar, diakses 27 April 2020.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berakitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2018 Tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik.

Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2017 Tentang Standar Pelayanan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 2019 Tentang Penyelesaian Kerugian Negara Terhadap Bendahara di Lingkungan Kementerian ATR/BPN.

Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

LAINNYA

Direktorat Jendral Hubungan Hukum Keagrariaan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Petunjuk Teknis Nomor 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Dwi Ayu Ramadhani, “*Pembebanan Hak Tanggungan terhadap Tanah yang Diatasnya ada Bangunan Milik Orang Lain*”, Skripsi Universitas Dipenogoro, Semarang, 2011.

Fahrul Islam, “*Analisis Pelayanan Adminstrasi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pinrang*”, Skripsi Universitas Hasanuddin, Makassar, 2017.

John Antonius, “*Problematika Jangka Waktu Pendaftaran Hak Tanggungan dan Akibat Hukumnya Terhadap Hak-Hak Kreditor*”, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Dipenogoro, Semarang, 2010.

