

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN**  
**FAKULTASH HUKUM**

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi

*Nomor : 2803/SK/BAN-PT/Ak-PPJ/S/V/2020*

**Tinjauan Yuridis Mengenai Lahirnya Hak Tanggungan Yang Berpengaruh  
Terhadap Kedudukan Kreditur Preferent Serta  
Pembatalannya Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan  
Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak  
Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik**

OLEH :

**Raissa Anjani**

**NPM : 2016200232**

PEMBIMBING :

Yanly Gandawidjaja, S.H., M.H., Sp1.



Penulisan Hukum

Disusun Sebagai Salah Satu Kelengkapan Untuk Menyelesaikan Program Pendidikan  
Sarjana Program Pendidikan Sarjana Program Studi Ilmu Hukum

2020

Telah disidangkan pada Ujian  
Penulisan Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Katolik Parahyangan

Pembimbing

(Yanly Gandawidjaja, S.H.,M.H., Sp1.)

Dekan,

(Dr.iur. Liona Nanang Supriatna., S.H., M.Hum)



## PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK

Dalam rangka mewujudkan nilai-nilai ideal dan standar mutu akademik yang setinggi-tingginya, maka Saya, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang beranda tangan di bawah ini :

Nama : Raissa Anjani

NPM : 2016200232

Dengan ini menyatakan dengan penuh kejujuran dan dengan kesungguhan hati dan pikiran, bahwa karya ilmiah / karya penulisan hukum yang berjudul:

“Tinjauan Yuridis Mengenai Lahirnya Hak Tanggungan Yang Berpengaruh Terhadap Kedudukan Kreditur Preferent Serta Pembatalannya Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.”

Adalah sungguh-sungguh merupakan karya ilmiah /Karya Penulisan Hukum yang telah saya susun dan selesaikan atas dasar upaya, kemampuan dan pengetahuan akademik Saya pribadi, dan sekurang-kurangnya tidak dibuat melalui dan atau mengandung hasil dari tindakan-tindakan yang:

- Secara tidak jujur dan secara langsung atau tidak langsung melanggar hak-hak atas kekayaan intelektual orang lain, dan atau
- Dari segi akademik dapat dianggap tidak jujur dan melanggar nilai-nilai integritas akademik dan itikad baik;

Seandainya di kemudian hari ternyata bahwa Saya telah menyalahi dan atau melanggar pernyataan Saya di atas, maka Saya sanggup untuk menerima akibat-akibat dan atau sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pernyataan ini Saya buat dengan penuh kesadaran dan kesukarelaan, tanpa paksaan dalam bentuk apapun juga.

Bandung, 7 Agustus 2020

Mahasiswa penyusun Karya Ilmiah/ Karya Penulisan Hukum

( \_\_\_\_\_ )

Materai  
6000

Raissa Anjani

2016200232

## ABSTRAK

Sejak berlakunya Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5/2020, pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan melalui layanan elektronik yang disebut dengan “sistem HT-el”. Pelaksanaan layanan HT-el menurut Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5/2020 harus tetap mengacu pada UUHT mulai dari pendaftarannya hingga lahirnya Hak Tanggungan, agar pelaksanaannya masih sejalan dan tidak bertentangan dengan UUHT. Namun dalam Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5/2020 masih terdapat hal-hal yang harus ditinjau lebih lanjut, khususnya mengenai waktu lahirnya Hak Tanggungan dan pembatalan layanan HT-el, dimana kedua hal ini dapat mempengaruhi kedudukan kreditur.

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian yuridis normatif yaitu penelitian hukum dengan cara melakukan penelusuran bahan pustaka dan peraturan-peraturan yang berkaitan dengan objek masalah. Sumber hukum primer yang menjadi bahan penelitian terdiri dari UUPA, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997, dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020. Sumber hukum sekunder terdiri dari buku-buku dan artikel-artikel dalam *website* yang berkaitan dengan penelitian.

Berdasarkan penelitian penulisan hukum ini ditemukan bahwa waktu diterbitkan sertifikat Hak Tanggungan dalam layanan HT-el berbeda dengan UUHT. Waktu lahirnya Hak Tanggungan dalam layanan HT-el juga ditandakan dengan terbitnya sertifikat HT-el. Sehingga waktu penerbitan sertifikat Hak Tanggungan dalam layanan HT-el lebih cepat dibandingkan sebelumnya. Proses layanan HT-el dapat dibatalkan apabila terjadi *force majeure*. Namun Hak Tanggungan akan tetap lahir walaupun penerbitan sertifikat HT-el dibatalkan.

## Kata Pengantar

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada kehadiran Allah SWT karena atas segala Rahmat dan Karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“Tinjauan Yuridis Terhadap Lahirnya Hak Tanggungan Yang Berpengaruh Terhadap Kedudukan Kreditur Preferent Serta Pembatalannya Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik”** untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan studi serta dalam rangka memperoleh gelar Sarjana Pendidikan Strata Satu pada Program Studi Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini dapat terwujud berkat bantuan dan dukungan dari berbagai pihak, terutama pada saat penulis menempuh pendidikan hukum di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih yang setulus-tulusnya kepada:

1. Kedua orangtua saya, yang tidak pernah berhenti memberikan dukungan serta doa kepada anaknya dalam menghadapi kesulitan selama proses penulisan berlangsung. Terimakasih khususnya kepada Ibu saya yang telah memberikan kemudahan untuk penulisan ini karena telah memberikan arahan, inspirasi, dan pengetahuan yang bermanfaat bagi penulisan ini;
2. Ibu Yanly Gandawidjaja, S.H., M.H., Sp.1, selaku dosen pembimbing yang dengan sangat baik hati dan sabar telah meluangkan waktu dan pikirannya untuk memimbing saya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu. Terimakasih atas segala bimbingan, arahan, dan usaha Ibu untuk membantu saya dalam menghadapi kesulitan selama menyusun skripsi ini;
3. Bapak Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.Hum., selaku dosen penguji yang telah meluangkan waktu, memberikan saran dan arahan agar penulisan ini dapat menjadi lebih baik lagi.

4. Ibu Maria Emelia Retno Kadarukmi, S.H., M.H., selaku dosen penguji yang telah meluangkan waktu, memberikan saran dan arahan agar penulisan ini dapat menjadi lebih baik lagi.
5. Reza Shasa, Tiana Azalia, Vrischa Tania, Mahdifa Lazuardi selaku sahabat dari hari pertama saya berada di FH UNPAR. Teman satu nasib, teman yang pertama dicari dikala senang, sulit, dan bosan, teman dari yang tidak tahu apa-apa sampai bisa berkembang bersama, intinya teman segalanya. Terima kasih telah hadir dan selalu mendukung satu sama lain.
6. Inas, Fira, Haifa, Naya, Seane, Monika, Diara, Sasa, Tiana, Tania, selaku teman geng cewe saya, teman makan siang bersama, teman haha-hihi, teman main, dan teman seperjuangan. Terima kasih telah mewarnai hari-hari saya selama di FH UNPAR.
7. Shakira Divitriani, selaku adik saya yang telah hadir di Bandung di masa-masa semester akhir saya di FH UNPAR. Terima kasih telah menjadi teman di rumah, menemani dan selalu mendengarkan cerita-cerita saya;
8. Rafsanjani Anantori, yang sudah menjadi tempat berkeluh kesah dan selalu mendengarkan saya tanpa bosan. Terima kasih selalu mendukung dan meyakinkan saya agar tidak ragu dengan kemampuan sendiri.
9. Teman-teman “Mekdikuy”, teman-teman saya sedari SMP, yang selalu menjadi teman dikala butuh hiburan, butuh main, butuh tertawa, dan sebagai tempat untuk menghilangkan penat perkuliahan.
10. Melati, Michelle, Nia, Theo, Kenny, selaku teman yang pernah berjuang bersama untuk FORWARD 198, mencari pengalaman bersama, belajar bersama, dan berkembang bersama. Tidak lupa terima kasih juga untuk Kak Adam dan Fiona, yang pernah membantu, membimbing, dan memberikan ilmunya kepada kami;
11. Untuk FORWARD 198, sebagai tempat saya bisa berkembang, menambah pengetahuan, dan mengasah kemampuan saya. Terima kasih juga kepada seluruh teman-teman FORWARD 198 yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah belajar bersama dan selalu memberikan dukungan.

12. Kak Riana Amanda, yang telah membantu dan mengajari saya mengenai mekanisme pendaftaran HT-el, serta membantu mencari data ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor.
13. Seluruh teman-teman mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan angkatan 2016 yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah menjadi teman seperjuangan selama masa perkuliahan;
14. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan, yang telah membimbing dan memberikan serta mengajarkan ilmu hukum selama masa perkuliahan;

Akhir kata, semoga Penulisan Hukum ini dapat memberikan manfaat bagi banyak pihak pada umumnya dan bagi kemajuan ilmu pengetahuan hukum pada khususnya. Sekian dan terima kasih.

Bandung, 1 Agustus 2020

Raissa Anjani  
2016200232

## DAFTAR ISI

<b>DAFTAR ISI</b> .....	<i>i</i>
<b>BAB I</b> .....	<i>1</i>
<b>PENDAHULUAN</b> .....	<i>1</i>
<b>1.1 Latar Belakang</b> .....	<b>1</b>
<b>1.2 Rumusan Masalah</b> .....	<b>9</b>
<b>1.3 Tujuan Penelitian</b> .....	<b>9</b>
<b>1.4 Manfaat Penelitian</b> .....	<b>10</b>
<b>1.5 Metode Penelitian</b> .....	<b>11</b>
<b>1.6 Sistematika Penulisan</b> .....	<b>13</b>
<b>BAB II</b> .....	<b>16</b>
<b>TINJAUAN TERHADAP PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SAMPAI LAHIRNYA HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN UUHT DAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN PERATURAN MENTERI ATR/BPN NO. 5/2020</b> .....	<b>16</b>
<b>2.1 Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996</b> .	<b>16</b>
<b>2.1.1 Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit</b> .....	<b>16</b>
<b>2.1.2 Pengertian Hak Tanggungan</b> .....	<b>17</b>
<b>2.1.3 Subjek Hukum Hak Tanggungan</b> .....	<b>18</b>
<b>2.1.4 Ciri dan Sifat Hak Tanggungan</b> .....	<b>19</b>
<b>2.1.5 Pembebanan Hak Tanggungan</b> .....	<b>25</b>
<b>2.2 Pendaftaran Hak Tanggungan Sampai Lahirnya Hak Tanggungan serta pembatalannya Berdasarkan UUHT dan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 3/1997</b> .....	<b>28</b>



2.2.1 Tahapan Pendaftaran Hak Tanggungan .....	28
2.2.2 Kelahiran Hak Tanggungan .....	32
2.3 Terbitnya Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.....	38
2.3.1 Latar Belakang Layanan Elektronik di Kementerian ATR/BPN .....	38
2.3.2 Latar Belakang Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5/2020 .....	40
2.3.3 Layanan HT-el dalam Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5/2020 .....	41
2.3.4 Tahapan pendaftaran Hak Tanggungan dalam layanan HT-el berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5/2020.....	42
2.3.5 Hasil layanan HT-el.....	45
<b>BAB III.....</b>	<b>47</b>
<b>KEJADIAN DILUAR KENDALI MANUSIA ATAU FORCE MAJEURE .</b>	<b>47</b>
3.1 Force majeure Secara Umum .....	47
3.1.1. Pengertian Force majeure.....	47
3.1.2 Syarat dan bentuk <i>force majeure</i> .....	50
3.2 <i>Force majeure</i> dalam pelayanan publik oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional .....	52
3.2.1 Konsep pelayanan publik.....	52
3.2.2 Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional .....	54
3.2.3 <i>Force majeure</i> dalam lingkungan Kementerian ATR/BPN.....	58
3.3 <i>Force majeure</i> dalam layanan elektronik.....	60
<b>BAB IV.....</b>	<b>65</b>
<b>WAKTU LAHIRNYA HAK TANGGUNGAN DALAM LAYANAN HT-EL DAN KEDUDUKAN KREDITOR PREFERENT KARENA PEMBATALAN LAYANAN HT-EL .....</b>	<b>65</b>
4.1 Pendaftaran Hak Tanggungan melalui Layanan HT-el .....	65
4.1.1 Teknis pendaftaran Hak Tanggungan dalam layanan HT-el .....	65
4.1.2 Perbedaan pendaftaran Hak Tanggungan melalui layanan HT-el dengan pendaftaran Hak Tanggungan secara manual.....	70
4.2 Lahirnya Hak Tanggungan dalam layanan pendaftaran HT-el.....	75

4.2.1 Buku tanah Hak Tanggungan dalam layanan HT-el .....	75
4.2.2 Jangka Waktu lahirnya Hak Tanggungan dalam layanan HT-el .....	79
4.3 Pembatalan Layanan HT-el.....	85
4.3.1 Pembatalan layanan HT-el karena <i>force majeure</i> .....	85
4.3.2 Akibat pembatalan layanan HT-el terhadap kedudukan Kreditur sebagai Kreditur Preferent.....	90
<b>BAB V.....</b>	<b>97</b>
<b>KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>97</b>
5.1 Kesimpulan .....	97
5.1.1 Waktu Lahirnya Hak Tanggungan dalam Layanan HT-el .....	97
5.1.2 Akibat pembatalan layanan HT-el terhadap kedudukan Kreditur sebagai Kreditur Preferent.....	98
5.2 Saran.....	99
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>101</b>

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang**

Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) alinea ke-IV menyebutkan bahwa salah satu tujuan nasional negara Indonesia adalah untuk memajukan kesejahteraan umum. Untuk dapat memajukan kesejahteraan umum, upaya yang dapat dilakukan Pemerintah salah satunya adalah dengan meningkatkan pembangunan nasional, terutama dalam bidang ekonomi. Dalam rangka meningkatkan pembangunan ekonomi, pastinya sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Namun, pemenuhan kebutuhan akan pendanaan ini tidaklah mudah. Walaupun demikian, terdapat cara yang dapat dilakukan oleh para pelaku ekonomi, yang meliputi Pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perserorangan atau badan hukum, untuk mempermudah mereka dalam hal menyediakan dana. Salah satunya adalah melalui kegiatan perkreditan.

Kegiatan kredit telah lama dijadikan cara oleh para pelaku ekonomi untuk mendukung perkembangan kegiatan perekonomiannya dan untuk meningkatkan taraf kehidupan. Pihak pemberi pinjaman, atau yang disebut dengan Kreditur adalah pihak yang bersedia memberikan pinjaman uang kepada yang memerlukannya. Sebaliknya, pihak peminjam, atau yang disebut Debitur, berdasarkan keperluan atau tujuan tertentu melakukan peminjaman uang tersebut. Secara umum dapat dikatakan bahwa Debitur akan meminjam uang kepada Kreditur untuk membiayai kebutuhan yang berkaitan dengan kehidupan sehari-hari atau untuk memenuhi keperluan dana guna pembiayaan kegiatan usahanya.<sup>1</sup> Apabila ditinjau dari sudut perkembangan perekonomian nasional, saat ini berbagai Lembaga keuangan telah membantu pemenuhan

---

<sup>1</sup> M. Bahsan, "*Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*", Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007, hlm. 1

kebutuhan dana dengan cara memberikan pinjaman uang dalam bentuk kredit perbankan. Kredit perbankan merupakan salah satu usaha Lembaga Keuangan untuk membantu masyarakat yang memerlukan dana.<sup>2</sup> Dalam kegiatan kredit perbankan, umumnya pihak Kreditur akan mensyaratkan adanya penyerahan jaminan utang yang harus diserahkan oleh Debitur. Jaminan utang ini digunakan untuk memberikan keyakinan bagi pihak Kreditur bahwa pihak Debitur akan memenuhi kewajibannya. Oleh karena itu, agar tidak memberikan kerugian terhadap para pihak yang berkepentingan atas kegiatan perkreditan ini, diperlukanlah suatu Lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak sekaligus dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan guna mewujudkan masyarakat yang sejahtera.

Indonesia sebagai negara agraris mengakui bahwa keberadaan tanah memiliki arti penting dalam kehidupan masyarakat. Dalam kehidupan sehari-hari, penggunaan hak-hak atas tanah sebagai jaminan atas kegiatan utang-piutang atau kegiatan kredit bukan merupakan hal yang asing dilakukan. Oleh karena itu, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA) yang merupakan ketentuan dasar mengenai pokok-pokok pertanahan di Indonesia pun mengatur mengenai Lembaga hak jaminan atas tanah, yang dikenal dengan “Hak Tanggungan”. Hal ini diatur dalam Pasal 51 UUPA yang menyatakan bahwa “*Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang-Undang*”. Dari ketentuan ini maka dapat dilihat bahwa terhadap hak atas tanah dapat dibebankan dengan suatu jaminan yaitu Hak Tanggungan.

Sebagai tindak lanjut dari ketentuan Pasal 51 UUPA, akhirnya pada tahun 1996 Pemerintah mengeluarkan peraturan khusus yang mengatur mengenai Hak Tanggungan, yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

---

<sup>2</sup> Ibid, hlm. 2

(untuk selanjutnya disebut UUHT). Dengan diberlakukannya UUHT, maka Hak Tanggungan merupakan Lembaga jaminan untuk hak atas tanah yang berlaku sampai saat ini. Semakin berkembangnya zaman, semakin bertambah pula kebutuhan dari ketentuan yang harus diatur lebih lanjut oleh UUHT. Oleh karena itu, banyak peraturan-peraturan baru yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Kementerian ATR/BPN) sebagai peraturan pelaksana dari UUHT untuk mengatur lebih lanjut mengenai Hak Tanggungan dan menyesuaikannya dengan kebutuhan zaman.

Pada zaman yang modern ini, berkembangnya kemajuan teknologi telah membawa bangsa Indonesia menuju paradigma baru yang berdampak pada semua aspek kehidupan, termasuk layanan pertanahan yang dijalankan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (untuk selanjutnya disebut Kementerian ATR/BPN).<sup>3</sup> Sekarang ini, Kementerian ATR/BPN sedang berjuang mengatasi tantangan-tantangan dari perkembangan teknologi dengan cara meningkatkan pelayanan pertanahan menjadi berbasis teknologi. Salah satu pelayanan pertanahan yang ditingkatkan adalah layanan Hak Tanggungan yang dapat dilakukan secara elektronik. Hal ini diwujudkan dengan menerbitkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Peraturan Menteri ATR/BPN No. 9/2019) yang diundangkan pada bulan Juni 2019 lalu.

Sejak berlakunya Peraturan Menteri ATR/BPN No. 9/2019, layanan Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan tidak saja dapat dilakukan secara manual, tetapi dapat juga dilakukan secara elektronik melalui sistem elektronik yang disebut dengan “sistem HT-el”. Layanan sistem HT-el mulai resmi diberlakukan pada September 2019, namun pelaksanaannya tidak langsung dilakukan secara serentak pada seluruh Kantor Pertanahan di Indonesia karena

---

<sup>3</sup> Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, 11 Februari 2019, “*Digitalisasi Data Pertanahan, Kementrian 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 27 oktober 2019

harus disesuaikan dengan kesiapan masing-masing Kantor Pertanahan untuk menerapkan sistem elektronik.

Peraturan Menteri ATR/BPN No. 9/2019 merupakan peraturan pelaksana dari UUHT, sehingga ketentuan yang diatur oleh Peraturan Menteri ini dan pelaksanaannya pun harus sejalan dan sesuai dengan apa yang telah diatur sebelumnya oleh UUHT. Namun ternyata, dalam pengaturan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 9/2019 masih terdapat kekurangan-kekurangan sehingga peraturan ini dirasa belum cukup mengatur mengenai Hak Tanggungan secara menyeluruh berdasarkan UUHT. Oleh karena itu, Kementerian ATR/BPN pun menyempurnakan peraturan mengenai layanan HT-el ini dengan menerbitkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5/2020). Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5/2020 ini memang dimaksudkan untuk menyempurnakan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 9/2019, sehingga dengan diberlakukannya Peraturan Menteri ini, Peraturan Menteri ATR/BPN No. 9/2019 dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi. Untuk menyempurnakan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 9/2019, Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5/2020 memperbaiki beberapa ketentuan dan melengkapi beberapa pengaturan yang belum diatur sebelumnya, agar dapat lebih mengatur Hak Tanggungan secara menyeluruh dan sejalan dengan UUHT.

Pelaksanaan layanan Hak Tanggungan melalui sistem HT-el tentu sangat berbeda dengan pelaksanaan Hak Tanggungan secara manual. Mulai dari pendaftarannya sampai dengan hasil yang akan diterima dalam layanan HT-el berbeda dengan mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan secara manual. Meskipun demikian, pelaksanaan layanan HT-el harus tetap mengacu pada UUHT agar pelaksanaannya masih sejalan dan tidak bertentangan dengan UUHT. Namun dilihat dari ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5/2020, menurut Penulis masih terdapat hal-hal yang harus diperhatikan dan ditinjau lebih lanjut. Khususnya mengenai kelahiran Hak Tanggungan dan ketentuan mengenai pembatalan layanan HT-el, dimana

terhadap hal yang disebut terakhir ini merupakan hal yang baru ditemukan dalam layanan Hak Tanggungan.

Dalam Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5/2020, tidak ditemukan ketentuan yang menyatakan secara tegas kapan Hak Tanggungan dianggap lahir dalam layanan HT-el. Terhadap pengaturan mengenai pendaftarannya, Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5/2020 mengatur mengenai mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan sampai dengan hasil layanan sistem HT-el, namun tidak ada ketentuan yang menyebutkan kapan Hak Tanggungan dianggap telah lahir. Dikarenakan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5/2020 merupakan peraturan pelaksana dari UUHT, maka untuk mengetahui waktu kelahiran Hak Tanggungan yang tidak diatur secara tegas ini sebenarnya dapat mengacu pada UUHT.

Dalam UUHT, pengaturan mengenai waktu lahirnya Hak Tanggungan dapat dilihat dalam Pasal 13 ayat 3 – 5 UUHT yang berbunyi sebagai berikut:

- 3) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- 4) Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat 3 adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.
- 5) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan.

Ketentuan ini menjelaskan bahwa pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan. Buku tanah Hak Tanggungan dibuat pada hari ke-7 setelah berkas-berkas diterima secara lengkap oleh Kantor Pertanahan. Apabila buku tanah Hak Tanggungan dibuat, maka Hak Tanggungan sudah dinyatakan lahir. Maka dari ketentuan ini dapat disimpulkan bahwa lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat buku tanah Hak Tanggungan dibuat, yaitu pada hari ke-7 setelah berkas-berkas diterima secara lengkap oleh Kantor Pertanahan. Sehingga dari sini

dapat diketahui bahwa untuk mengetahui Hak Tanggungan lahir dapat dilihat dari 2 hal yaitu, dilihat dari tanggal buku tanah Hak Tanggungan dibuat dan dilihat dari jangka waktu 7 hari yang dihitung setelah Kantor Pertanahan menerima berkas-berkas secara lengkap.

Apabila melihat pada ketentuan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5/2020, tidak ditemukan adanya pembuatan buku tanah Hak Tanggungan. Hal ini terlihat dari Pasal 15 ayat 1 yang mengatur mengenai hasil layanan dari HT-el. Berdasarkan Pasal 15 ayat 1 Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5/2020, hasil layanan dari sistem HT-el adalah berupa:

- a. sertifikat HT-el;
- b. catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun; dan
- c. catatan Hak Tanggungan pada sertifikat hak atas tanah atau Hak Milk Atas Satuan Rumah Susun.

Dapat dilihat bahwa hasil layanan dari sistem HT-el jelas tidak menyebutkan adanya pembuatan buku tanah Hak Tanggungan. Padahal sebagaimana yang diatur oleh UUHT, buku tanah Hak Tanggungan mempunyai peran yang sangat penting untuk menentukan waktu lahirnya Hak Tanggungan. Apabila dilihat dari jangka waktu, berdasarkan UUHT, Hak Tanggungan lahir pada hari ke-7 setelah berkas-berkas diterima dengan lengkap oleh Kantor Pertanahan. Namun dalam Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5/2020 pun tidak ada pengaturan yang dengan tegas menentukan mengenai jangka waktu untuk lahirnya Hak Tanggungan dapat dihitung dari kapan.

Kepastian mengenai waktu lahirnya Hak Tanggungan ini sangat penting untuk diketahui Kreditor. Karena sejak Hak Tanggungan lahir, Kreditor akan menjadi pemegang Hak Tanggungan yang didahului dari Kreditor-Kreditor lain. Hal ini dapat disebut juga dengan memberikan hak preferent kepada pemegangnya yang dikenal dengan istilah "*droit de preference*". Dalam rangka memperoleh kepastian mengenai kedudukan Kreditor prefetent, maka oleh UUHT ditentukanlah suatu jangka waktu yang pasti untuk lahirnya Hak



Tanggungannya, yaitu 7 hari setelah pendaftaran Hak Tanggungan diterima.<sup>4</sup> Selain itu, dalam penjelasan UUHT pun menyebutkan bahwa *Hak Tanggungan itu baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku tanah di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu kepastian mengenai saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi Kreditur.*<sup>5</sup> Sehingga dari sini dapat diketahui bahwa Kreditur akan menjadi Kreditur preferent pada saat lahirnya Hak Tanggungan. Oleh sebab itu kelahiran Hak Tanggungan sangat penting untuk diketahui oleh Kreditur.

Sehubungan dengan kedudukan Kreditur, dalam Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5/2020 terdapat hal baru yang belum diatur sebelumnya oleh UUHT, yang dapat mempengaruhi kedudukan Kreditur. Hal ini mengenai adanya pengaturan tentang pembatalan layanan HT-el yang diatur dalam Pasal 25 Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5/2020. Dalam Pasal 25 Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5/2020, disebutkan bahwa layanan HT-el dapat menjadi batal apabila terjadi kejadian diluar kendali manusia atau *force majeure*, yang menyebabkan hasil layanan HT-el tidak dapat diterbitkan. Lebih lengkapnya Pasal 25 Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5/2020 berbunyi sebagai berikut:

- 1) Dalam hal terjadi keadaan darurat di luar kendali manusia (*force majeure*) dan/atau keadaan tertentu yang menyebabkan sistem HT-el terganggu dan hasil pelayanan HT-el tidak dapat diterbitkan, maka permohonan pelayanan HT-el dinyatakan batal.
- 2) Penolakan pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberitahukan kepada Kreditur melalui sistem HT-el, Domisi Elektronik dan/atau media elektronik lainnya.

Ketentuan mengenai pembatalan layanan HT-el ini merupakan sesuatu yang baru dalam layanan Hak Tanggungan. Sebelumnya, baik dalam UUHT maupun ketentuan pelaksanaannya, tidak ada ketentuan yang mengatur bahwa proses pendaftaran Hak Tanggungan dapat dibatalkan karena kejadian diluar kendali

---

<sup>4</sup> Sudargo Gaurama, "*Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 No. 4*", Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1966, hlm. 36

<sup>5</sup> Penjelasan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

manusia. Sehingga ketentuan mengenai pembatalan ini pun perlu ditinjau lebih lanjut bagaimana akibatnya terhadap kedudukan Kreditur.

Dengan adanya pembatalan layanan HT-el tentu akan mempengaruhi waktu lahirnya Hak Tanggungan sehingga dapat berdampak pula pada kedudukan Kreditur. Hal ini pun menjadi persoalan, karena Kreditur adalah pihak yang hak nya sangat dilindungi dan didahulukan oleh UUHT. Selain itu, peristiwa *force majeure* yang dapat membatalkan layanan HT-el dalam Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5/2020 pun tidak dijelaskan lebih lanjut, sehingga tidak dapat diketahui keadaan seperti apa atau batasan-batasan apa yang dapat dikatakan sebagai penyebab batalnya layanan HT-el. Hal ini penting untuk diketahui agar pada pelaksanaannya pembatalan layanan HT-el ini tidak merugikan pihak-pihak yang berkepentingan, khususnya Kreditur. Untuk itu, perlu adanya tinjauan lebih lanjut pula mengenai keadaan seperti apa yang dapat dikatakan sebagai penyebab pembatalan layanan sistem HT-el agar dapat mengetahui batasan-batasannya.

Sebagai awal mula terobosan pelayanan digital elektronik oleh Kementerian ATR/BPN, pelaksanaan sistem HT-el memang belumlah sempurna. Tetapi bukan berarti hal ini merupakan hal yang buruk untuk dilaksanakan. Namun, menurut penulis ketentuan dari Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5/2020 masih harus ditinjau lebih lanjut. Khususnya mengenai kelahiran Hak Tanggungan, apakah kelahiran Hak Tanggungan dalam layanan HT-el ini masih sejalan dengan kelahiran Hak Tanggungan berdasarkan UUHT. Selain itu, hal baru mengenai pembatalan layanan HT-el pun masih harus ditinjau lebih lanjut agar pembatalan layanan HT-el ini tidak merugikan pihak-pihak yang berkepentingan, khususnya Kreditur dalam mendapatkan hak preferent nya.

Untuk itu, perlu adanya suatu tinjauan secara yuridis untuk menganalisa mengenai waktu lahirnya Hak Tanggungan dalam layanan HT-el dan mengenai pembatalan layanan HT-el berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5/2020. Maka dari itu, Penulis berminat untuk melakukan suatu analisis

terhadap pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5/2020, yang kemudian diberikan judul:

“TINJAUAN YURIDIS MENGENAI LAHIRNYA HAK TANGGUNAN YANG BERPENGARUH TERHADAP KEDUDUKAN KREDITUR PREFERENT SERTA PEMBATALANNYA MENURUT PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL NO. 5 TAHUN 2020 TENTANG PELAYANAN HAK TANGGUNAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK”

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Kapan Hak Tanggungan dianggap telah lahir dalam pendaftaran Hak Tanggungan melalui layanan HT-el?
2. Bagaimana akibat pembatalan layanan HT-el yang terjadi karena keadaan diluar kendali manusia atau *force majeure* terhadap kedudukan Kreditur?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Penelitian ini mempunyai tujuan obyektif dan tujuan subyektif sehingga diharapkan mampu memberikan penyelesaian permasalahan hukum dalam penelitian ini. Adapun tujuan penelitian dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Tujuan Obyektif

Tujuan obyektif merupakan tujuan umum dari Penulisan, yaitu sebagai berikut:

- a. untuk mengetahui kapan waktu lahirnya Hak Tanggungan dalam layanan sistem HT-el;

- b. untuk mengetahui apakah lahirnya Hak Tanggungan berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5/2020 sejalan dengan lahirnya Hak Tanggungan berdasarkan UUHT;
- c. untuk mengetahui apakah dengan adanya pembatalan layanan HT-el akan mempengaruhi jangka waktu lahirnya Hak Tanggungan dan mempengaruhi kedudukan Kreditur menjadi Kreditur preferent;
- d. untuk mengetahui batas-batas keadaan diluar kendali manusia atau *force majeure* yang dimaksud pada Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5/2020.

## 2. Tujuan Subyektif

Tujuan subyektif merupakan tujuan Penulisan yang dilihat dari tujuan pribadi Penulis sebagai dasar dalam melakukan penelitian, yaitu sebagai berikut:

- a. untuk memberikan kontribusi dan pemikiran positif bagi perkembangan pelayanan sistem HT-el dari segi peraturannya;
- b. untuk memperluas pengetahuan, pengalaman serta pemahaman aspek hukum di dalam teori dan praktek layanan Hak Tanggungan secara elektronik yang dapat bermanfaat bagi Penulis di kemudian hari.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Penelitian ini pada dasarnya merupakan pembelajaran yang diharapkan dapat memberikan kegunaan serta bahan masukan bagi Penulis maupun pihak-pihak lain yang berkepentingan yang merasakan manfaat dari Penulisan ini. Adapun manfaat penelitian yang diharapkan dalam Penulisan hukum ini adalah sebagai berikut:

## 1. Manfaat Teoritis

- a. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam pengembangan ilmu pengetahuan dibidang ilmu hukum pada umumnya.
- b. Dapat digunakan sebagai acuan terhadap penulisan maupun penelitian sejenis untuk tahap selanjutnya.
- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah referensi dalam bidang kepustakaan mengenai Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5/2020.

## 2. Manfaat Praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan masukan bagi semua pihak yang berkepentingan khususnya dalam pelaksanaan layanan HT-el.
- b. Memberikan pengetahuan dan pengalaman baru bagi Penulis maupun orang lain mengenai layanan Hak Tanggungan secara elektronik, yang dapat berguna di kemudian hari.

### **1.5 Metode Penelitian**

Penelitian ini akan disusun dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif untuk menjawab permasalahan yang telah dirumuskan diatas. Metode penelitian yuridis normatif adalah metode penelitian hukum dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan mengadakan penelurusan terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan objek masalah.<sup>6</sup> Obyek masalah pada penelitian ini adalah mengenai waktu kelahiran Hak Tanggungan pada layanan HT-el dan pembatalan layanan HT-el yang akan dianalisis dengan pendekatan peraturan perundang-undangan yang terkait dan didukung dengan teori-teori hukum. Penelitian ini akan dikaji menurut ilmu hukum sehingga jenis penelitian ini

---

<sup>6</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, “*Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*”, Jakarta: Rajawali Pers, 2001, hlm. 13-14

merupakan penelitian hukum yuridis normatif. Dalam penelitian yuridis normatif digunakan beberapa data sekunder sebagai berikut:

1. Bahan hukum Primer

Bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan objek penelitian, antara lain adalah:

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
- b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- d. Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- e. Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

2. Bahan hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer.<sup>7</sup> Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini ialah berupa buku, jurnal ilmiah, artikel, dan hasil-hasil penelitian yang berhubungan dengan obyek penelitian.

3. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum penunjang yang mencakup bahan yang memberi petunjuk-petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Penulis merujuk pada Petunjuk Teknis Nomor 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang di

---

<sup>7</sup> Romy Hanitjo Soemitio, "*Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*", Jakarta: Ghalia Indonesia, 1994, hlm. 12

terbitkan oleh Direktorat Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan Kementerian ATR/BPN untuk membantu Penulis menemukan jawaban dari permasalahan. Selain itu, Penulis sempat melakukan wawancara dengan pihak pelaksana HT-el pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor guna mengetahui informasi terkait dengan permasalahan dalam penelitian ini.

Seluruh hasil penelitian akan dikumpulkan secara sistematis kemudian dianalisis menggunakan metode analisis kualitatif. Metode analisis kualitatif merupakan metode analisis dengan cara penjabaran secara deskriptif berdasarkan hasil penelitian, sehingga diperoleh gambaran secara umum dan menyeluruh. Dari analisis tersebut, kemudian akan ditarik kesimpulan sehingga akan menjawab pokok permasalahan dalam penelitian ini.

## **1.6 Sistematika Penulisan**

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini berisikan latar belakang yang mengemukakan permasalahan yang tampak dari adanya Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Diketahui dengan diberlakukan layanan Hak Tanggungan secara elektronik, masih terdapat hal-hal yang harus ditinjau lebih lanjut dengan pengkajian hukum khususnya terkait dengan waktu kelahiran Hak Tanggungan dan pembatalan layanan HT-el. Pada latar belakang akan dijabarkan mengenai persoalan-persoalan dalam penelitian ini yang kemudian persoalan tersebut dirumuskan menjadi rumusan masalah.

Selain latar belakang dan rumusan masalah, dalam Bab I diuraikan pula mengenai maksud dan tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

## BAB II : TINJAUAN TERHADAP PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SAMPAI LAHIRNYA HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN UUHT DAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN PERATURAN MENTERI ATR/BPN NO. 5/2020

Bab ini akan diawali dengan penjelasan mengenai pendaftaran Hak Tanggungan sampai lahirnya Hak Tanggungan berdasarkan UUHT. Kemudian akan dijelaskan juga mengenai pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5/2020. Namun sebelum itu, akan dijelaskan terlebih dahulu latar belakang adanya layanan elektronik dan latar belakang diterbitkannya Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5/2020.

## BAB III : KEJADIAN DILUAR KENDALI MANUSIA ATAU *FORCE MAJEURE*

Dalam bab ini akan menganalisa secara sistematis apa yang dimaksud dengan kejadian diluar kendali manusia atau *force majeure* secara umum dan secara khusus. Secara umum akan dijelaskan mengenai pengertian *force majeure*, syarat-syarat *force majeure* dan bentuk-bentuk *force majeure*. Kemudian secara khusus akan dijelaskan *force majeure* dalam lingkungan Kementerian ATR/BPN dan *force majeure* dalam layanan elektronik.

## BAB IV : WAKTU LAHIRNYA HAK TANGGUNGAN DALAM LAYANAN HT-EL DAN KEDUDUKAN KREDITOR PREFERENT KARENA PEMBATALAN LAYANAN HT-EL

Bab ini akan memberikan analisis terhadap pokok permasalahan yang diuraikan dalam rumusan masalah dengan menitikberatkan pada waktu lahirnya Hak Tanggungan dalam layanan HT-el serta pembatalan layanan HT-el yang berdampak pada kedudukan Kreditur.



## BAB V : PENUTUP

Bab ini menyampaikan kesimpulan dari seluruh Penulisan serta saran dari Penulis yang merupakan bagian terakhir dalam skripsi ini dengan isi sebagai berikut:

### a. Kesimpulan

Bagian ini menjelaskan kesimpulan dari seluruh penulisan yang telah diuraikan sehingga akan ditemukan jawaban dari pokok permasalahan.

### b. Saran

Bagian ini Penulis akan mengemukakan beberapa saran yang diharapkan dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang bersangkutan.

