

**PERALIHAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK  
TERHADAP AHLI WARIS PEMEGANG HAK TANGGUNGAN  
(KREDITUR PERORANGAN)  
(STUDI PERATURAN MENTERI AGRARIA TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 5 TAHUN 2020**

**TESIS**



**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat Memperoleh  
Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)**

**Disusun Oleh :**

**Nama : HERYADI EKA SAPUTRA  
NIM : 02022682024015**

**Dosen Pembimbing Tesis:**

- 1. Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum. (Pembimbing I)**
- 2. Dr. Arman Lany, S.H., Sp.N., M.H. (Pembimbing II)**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
PALEMBANG  
2022**

**TESIS**

**PERALIHAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK  
TERHADAP AHLI WARIS PEMEGANG HAK TANGGUNGAN  
(KREDITUR PERORANGAN)  
(STUDI PERATURAN MENTERI AGRARIA TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 5 TAHUN 2020)**

**HERYADI EKA SAPUTRA**

**02022682024015**

**Telah Diuji oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan Dinyatakan  
Lulus Pada Hari Jum'at, Tanggal 10 Juni 2022  
Palembang, Juli 2022**

**Dosen Pembimbing I,**



**Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum**  
**NIP. 196311111990011001**

**Dosen Pembimbing II,**



**Dr. Arman Lany S.H., Sp.N., M.H**

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan**



**Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum**  
**NIP. 196210251987032002**

**Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**



**Dr. Febrjan, S.H., M.S**  
**NIP. 196201311989031001**

## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama	: HERYADI EKA SAPUTRA
NIM	: 02022682024015
Alamat	: Jln. Prasetya Perumahan Villa Jasmine Asri Blok C 7, Kelurahan Muara Enim, Kecamatan Muara Enim, Kabupaten Muara Enim
Asal Instansi	: Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Dengan ini menyatakan bahwa :

1.	Karya tulis saya dalam bentuk Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (M.Kn), baik di Universitas Sriwijaya maupun di Perguruan tinggi lainnya
2.	Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian karya sendiri dan mendapat arahan pembimbing.
3.	Dalam karya tulis ini tidak mendapatkan karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar pustaka.
4.	Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku.

Palembang, 2022  
Yang Membuat Pernyataan



HERYADI EKA SAPUTRA  
02022682024015

**PERALIHAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK  
TERHADAP AHLI WARIS PEMEGANG HAK TANGGUNGAN  
(KREDITUR PERORANGAN)  
(STUDI PERATURAN MENTERI AGRARIA TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 5 TAHUN 2020)**

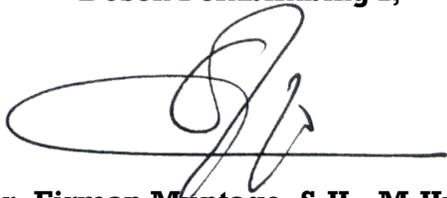
**Diajukan Oleh:**

**Nama: HERYADI EKA SAPUTRA  
Nim : 02022682024015**

**Telah Dibaca Dengan Seksama dan Dianggap Telah Memenuhi  
Secara Ilmiah, Sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2)  
Magister Kenotariatan**

**Menyetujui,**

**Dosen Pembimbing I,**



**Dr. Firman Muntago, S.H., M.Hum  
NIP. 196311111990011001**

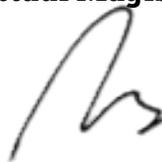
**Dosen Pembimbing II,**



**Dr. Arman Lany, S.H., Sp.N., M.H**

**Tesis ini telah Diserahkan Kepada Bagian Akademik Program  
Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas  
Sriwijaya, dan Telah Diterima Sebagai Syarat Untuk Memenuhi  
Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2) Magister Kenotariatan**

**Mengetahui,  
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan**



**Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum  
NIP. 196210251987032002**

**HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS JUDUL TESIS  
PERALIHAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELETRONIK  
TERHADAP AHLI WARIS PEMEGANG HAK TANGGUNGAN  
(KREDITUR PERORANGAN)**

**(STUDI PERATURAN MENTERI AGRARIA TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 5 TAHUN 2020)**

**Disusun Oleh:  
Nama : HERYADI EKA SAPUTRA  
NIM : 02022682024015**

**Telah Diuji oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan dinyatakan  
Lulus pada hari  
serta telah diperbaiki berdasarkan saran dan masukan dari  
Tim Penguji.**

**Tim Penguji Tanda Tangan**

**Ketua : Dr. Firman Muntaqo., S.H., M.Hum**



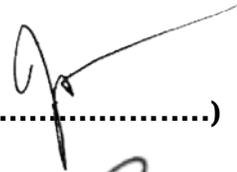
(.....)

**Sekretaris : Dr. Arman Lany., S.H.Sp.N., M.H**

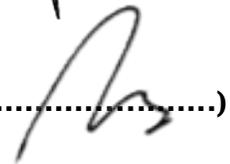


(.....)

**Anggota 1 : Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum** (.....)



**Anggota 2 : Dr. Hj. Annalisa Yahanan, S.H., M.Hum** (.....)



## **UCAPAN TERIMA KASIH**

Alhamdulillah Puji dan syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat-Nya penulis dapat menyelesaikan Tesis ini yang berjudul **“PERALIHAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELETRONIK TERHADAP AHLI WARIS PEMEGANG HAK TANGGUNGAN (KREDITUR PERORANGAN) (STUDI PERATURAN MENTERI AGRARIA TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 5 TAHUN 2020).”** Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam menyelesaikan Tesis ini tentu tidak mungkin tersusun dan terselesaikan dengan baik tanpa adanya bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Melalui kesempatan ini dengan segala kerendahan hati, Penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas segala bimbingan, kritik dan saran, serta pengetahuan yang telah diberikan terutama kepada orang-orang yang berjasa dalam penyelesaian Tesis dan studi Penulis pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yaitu kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Anis Saggaff, MSCE, selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
2. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Dr. Mada Apriandi, S.H., MCL, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;

4. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Drs. H. Murzal Zaidan, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Ibu Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan sekaligus Dosen Pembimbing Akademik;
7. Bapak Dr. Firman Muntoqo, S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing I Penulis;
8. Bapak Dr. Arman Lany, S.H.,Sp.N.,M.H selaku Dosen Pembimbing Tesis II Penulis;
9. Segenap Dosen Pengajar di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pembelajaran selama perkuliahan;
10. Segenap staff Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya yang selalu memberikan bantuan kepada penulis selama perkuliahan;
11. Ibu Notaris/PPAT Affuroh, S.H.,Sp.N yang telah membiayai Penulis dari segi materil selama menjalani pendidikan di Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya ;
12. Isteriku Natalia yang telah memberikan dukungan semangat selama penulis menjalani proses pendidikan di Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya ;

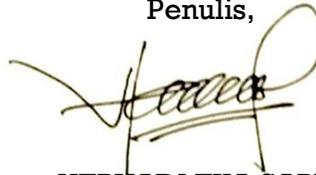
13. Teman-teman seperjuangan satu angkatan 2020 Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya yang tidak bisa disebutkan satu per satu namanya.

Semoga penulisan tesis ini dapat memberikan sumbangan yang cukup berarti bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum dan semoga Allah SWT dapat membalas semua budi baik dan memberikan limpahan berkah kepada kita semua, Amin.

Palembang,

2022

Penulis,



HERYADI EKA SAPUTRA  
02022682024015

## **PERSEMBAHAN**

### **Motto:**

*“Menuntut ilmu adalah takwa.*

*Menyampaikan ilmu adalah ibadah.*

*Mengulang-ulang ilmu adalah zikir.*

*Mencari ilmu adalah jihad”.*

### **Tesis Ini Ku Persembahkan Untuk:**

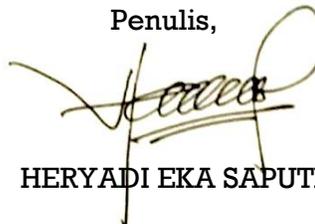
- ❖ • Ibu Notaris/PPAT Affuroh, SH
- ❖ • Pembimbing dan penguji
- ❖ • Isteriku yang tercinta
- ❖ • Anak-anakku yang tersayang

## KATA PENGANTAR

Segala puji syukur penulis panjatkan bagi Allah SWT, Pemelihara seluruh alam raya atas limpahan berkah dan anugerah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “**PERALIHAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELETRONIK TERHADAP AHLI WARIS PEMEGANG HAK TANGGUNGAN (KREDITUR PERORANGAN) (STUDI PERATURAN MENTERI AGRARIA TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 5 TAHUN 2020)**” Adapun maksud dari penulisan tesis ini guna menyelesaikan gelar Magister Kenotariatan pada Universitas Sriwijaya Penulis menyadari bahwa tesis ini masih banyak terdapat kekurangan-kekurangan dan masih jauh dari harapan sempurna, walaupun di dalam penulisannya penulis telah berusaha secara maksimal. Hal tersebut dikarenakan keterbatasan ilmu pengetahuan, tenaga, waktu, serta literatur/referensi. Hanya dengan bekal tekad serta ketentuan dan disamping itu adanya bantuan dan ulur tangan serta budi baik dari berbagai pihak sehingga dapat diperoleh tambahan ilmu pengetahuan dari Bapak dan Ibu Dosen maupun segala bentuk bantuan yang tidak terduga apapun sejak tesis ini mulai dipersiapkan sampai dengan tesis ini dapat diselesaikan.

Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun agar tesis ini dapat lebih baik lagi. Selanjutnya mengharapkan agar tesis ini dapat bermanfaat untuk menambah wacana pengetahuan di bidang ilmu hukum baik untuk praktisi hukum, khalayak pada umumnya, serta perkembangan ilmu hukum perdata.

Penulis,



HERYADI EKA SAPUTRA

## Abstrak

Sejak berlakunya Sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) Peralihan hak tanggungan elektronik terhadap ahli waris pemegang hak tanggungan (kreditur perorangan) tidak lagi dilakukan secara manual akan tetapi melalui Sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT-el). Tujuan penelitian ini untuk menganalisis dan memahami bagaimana Pendaftaran Peralihan Hak Tanggungan (Kreditur Perorangan) sebelum dan sesudah berlakunya Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, mengidentifikasi kendala yang dihadapi ahli waris pemegang hak tanggungan (kreditur perorangan) dalam proses peralihan hak tanggungan yang telah terintegrasi secara elektronik dan memberikan alternatif aturan hukum untuk mengatasi kendala yang dihadapi oleh ahli waris pemegang hak tanggungan (kreditur perorangan) dalam proses peralihan hak tanggungan yang telah terintegrasi secara elektronik. Penelitian ini merupakan penelitian normatif dengan berdasarkan pendekatan berdasarkan undang-undang, karya ilmiah, buku-buku, jurnal yang berkaitan dengan tema penulisan. Dengan bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Hasil penelitian terdapat perbedaan yang signifikan pada saat pendaftaran peralihan hak tanggungan sebelum dan sesudah berlakunya Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, kendala yang dihadapi ahli waris pada saat melakukan pendaftaran peralihan hak tanggungan yaitu harus memiliki akun pengguna kreditur perorangan agar bisa menjalankan sistem ini dan dalam sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) tidak ditemukan pilihan untuk proses peralihan hak tanggungan sehingga terjadinya kekosongan peraturan hukum. Penulis merekomendasikan Seharusnya Pemerintah khususnya dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional segera mengeluarkan peraturan tambahan mengenai Sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT-el), agar adanya kepastian hukum terhadap peralihan hak tanggungan. Namun sebelum adanya perubahan atas peraturan Menteri tersebut Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota hendaknya tetap bisa melakukan proses peralihan hak tanggungan pemegang hak tanggungan (kreditur perorangan) dengan mengeluarkan kebijakan berupa Surat Keputusan yang berisikan khusus untuk peralihan hak tanggungan pemegang hak tanggungan (kreditur perorangan) ahli warisnya dapat melakukan proses peralihan hak tanggungan dengan cara melakukan pendaftaran secara manual yaitu melakukan pencatatan langsung dibuku tanah hak tanggungan keatas nama ahli waris pemegang hak tanggungan (kreditur perorangan) tanpa melalui Sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT-el).

Kata kunci : Hak Tanggungan, Peralihan Hak Tanggungan, HT-el, Kreditur Perorangan

**Pembimbing I**



**Dr. Firman Muntago, S.H., M.Hum**  
NIP. 196311111990011001

**Pembimbing II**



**Dr. Arman Lany, S.H., Sp.N., M.H**

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya**



**Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum**  
NIP. 196210251987032002

Abstract

Since the enactment of the Electronic Mortgage System (HT-el) the transfer of electronic mortgage rights to the heirs of mortgage holders (individual creditors) is no longer done manually but electronically, through the Electronic Mortgage System (HT-el). The purpose of this study is to analyze and understand how the Registration of Mortgage Transfer (Individual Creditors) before and after the enactment of ministerial regulation of ATR/BPN Number 5 of 2020, identify obstacles faced by the heirs of mortgage holders (individual creditors) in the the process of transferring mortgage, and provides alternatives legal rules to overcome the obstacles faced by the heirs of mortgage holders (individual creditors) in the electronically integrated mortgage transfer process. This is a normative study with legislation, scientific works, books, journals related to the theme of writing and with primary, secondary and tertiary legal materials. The results of the study showed that there were significant differences in registration of the transfer of mortgage rights before and after the enactment of the ministerial regulation of ATR/BPN Number 5 of 2020. The obstacles faced by heirs when registering the transfer of mortgage rights was that they had to have an individual creditor user account in order to run this system . In this case and in the Electronic Liability Rights (HT-el) system, there was no option for the process of transferring mortgage rights so that there was a void in legal regulations. It is recommended that the government in this case the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency immediately issue additional regulations regarding the Electronic Mortgage Rights System (HT-el), so that there is legal certainty regarding the transfer of mortgage rights. However, prior to the amendment to the Ministerial Regulation, the Head of the Regency/City Land Office should still be able to carry out the process of transferring mortgage rights holders of mortgage (individual creditors) by issuing a policy in the form of a Decree that specifically contains the transfer of mortgage rights holders of mortgages (individual creditors). The heirs can carry out the process of transferring mortgage rights by registering manually, namely recording directly in the mortgage book on behalf of the heirs of mortgage holders (individual creditors) without going through the Electronic Mortgage System (HT-el).

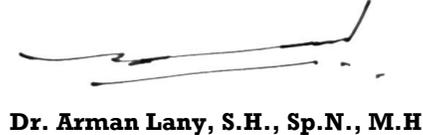
**Key words:** Mortgage right; Electronic Mortgage (HT-el), Individual Creditors; Transfer of Mortgage.

**Principal Advisor,**



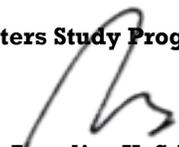
**Dr. Firman Muntago, S.H., M.Hum**  
NIP. 196311111990011001

**Assistant Advisor**



**Dr. Arman Lany, S.H., Sp.N., M.H**

**Head Of the Notary Masters Study Program Of Sriwijaya University**



**Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum**  
NIP. 196210251987032002

## DAFTAR ISI

DAFTAR ISI HALAMAN	
HALAMAN JUDUL . . . . .	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINAL TESIS . . . . .	ii
HALAMAN PENGESAHANAN TESIS . . . . .	iii
HALAMAN TIM PENGUJI . . . . .	v
HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH . . . . .	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN . . . . .	viii
KATA PENGANTAR . . . . .	ix
ABSTRAK . . . . .	x
ABSTRACT . . . . .	xi
DAFTAR ISI . . . . .	xii-xiii

### BAB. I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang . . . . .	1
B. Rumusan Masalah . . . . .	14
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian . . . . .	15
1. Tujuan Penelitian . . . . .	15
2. Manfaat Penelitian . . . . .	16
D. Kerangka Teoritis . . . . .	17
1. <i>Grand Theory</i> . . . . .	17
2. <i>Middle Range Theory</i> . . . . .	20
3. <i>Applied Theory</i> . . . . .	21
E. Kerangka Konseptual . . . . .	24
F. Metode Penelitian . . . . .	28
1. Jenis Penelitian . . . . .	28
2. Metode Pendekatan . . . . .	29
a. Pendekatan Perundang-Undangan . . . . .	30
b. Pendekatan Kasus . . . . .	30
c. Pendekatan Futuristik . . . . .	31
3. Bahan Penelitian Hukum . . . . .	31
a. Bahan Hukum Primer . . . . .	32
b. Bahan Hukum Sekunder . . . . .	33
c. Bahan Hukum Tersier . . . . .	33
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum . . . . .	33
5. Teknik Pengolahan Bahan Hukum . . . . .	34
6. Teknik Analisis Bahan Hukum . . . . .	36
7. Teknik Penarikan Kesimpulan . . . . .	36

### BAB II PENGATURAN PERALIHAN HAK TANGGUNGAN YANG TERINTREGRASI SECARA ELEKTRONIK

#### 1. TINJAUAN UMUM TENTANG HAK TANGGUNGAN

1. Pengertian Hak Tanggungan . . . . .	37
2. Asas-Asas Hak Tanggungan . . . . .	41

3. Objek Hak Tanggungan.....	42
4. Pemberi, Penerima/pemegang Hak Tanggungan .....	44
a. Pemberi Hak Tanggungan .....	44
b. Penerima/Pemegang Hak Tanggungan .....	48
5. Pemberian Hak Tanggungan .....	49
6. Peralihan Hak Tanggungan .....	54
a. beralih karena hukum mengikuti peralihan piutangnya .....	54
b. Peralihannya Wajib Didaftarkan.....	56
7. Pendaftaran Hak Tanggungan .....	56
a. Pemenuhan Syarat Publisitas .....	57
b. Proses Pendaftaran Hak Tanggungan .....	57
8. Sertipikat Hak Tanggungan .....	62
9. Ahli Waris .....	73

**BAB III PRAKTEK DAN ANALISIS PERALIHAN HAK TANGGUNGAN (KREDITUR PERORANGAN) YANG TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK)**

1. Pendaftaran Peralihan Hak Tanggungan .....	76
Untuk ahli waris pemegang hak tanggungan (Kreditur Perorangan) sebelum dan sesudah berlakunya Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020.	
a. Sebelum berlakunya Peraturan Menteri Agraria .... dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasioal Nomor 50 Tahun 2020 .....	78
b. Setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria ..... dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 .....	82
2. Kendala Yang Dihadapi Ahli Waris .....	89
Pemegang Hak Tanggungan (Kreditur Perorangan) Dalam Proses Peralihan Hak Tanggungan Yang Telah Terintegrasi Secara Elektronik	
a. Cara Menggunakan Sistem Hak Tanggungan ..... Elektronik (HT-el) .....	91
b. Tidak Adanya Pilihan Untuk Peralihan Hak Tanggungan pada Akun Kreditur Perorangan .....	97
3. Alternatif Aturan Hukum Untuk Mengatasi Kendala Yang Dihadapi Oleh Ahli Waris Pemegang Hak Tanggungan .....	100

(Kreditur Perorangan) Dalam  
Proses Peralihan Hak Tangungan  
Yang Telah Terintegrasi Secara Elektronik

**BAB IV KESIMPULAN DAN REKOMENDASI**

a. Kesimpulan .....	108
b. Rekomendasi .....	110

**DAFTAR PUSTAKA**  
**LAMPIRAN**

## TESIS

Nama	HERYADI EKA SAPUTRA
NIM	02022682024015
Judul Seminar Hasil Penelitian Tesis	“PERALIHAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK TERHADAP AHLI WARIS PEMEGANG HAK TANGGUNGAN (KREDITUR PERORANGAN) (STUDI PERATURAN MENTERI AGRARIA TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 5 TAHUN 2020)”
Dosen Pembimbing Tesis	1. Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum (Dosen Pembimbing Tesis I) 2. Dr. Arman Lany, S.H., Sp.N., M.H (Dosen Pembimbing Tesis II)

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. LATAR BELAKANG

Perjanjian adalah suatu peristiwa ketika seseorang berjanji kepada orang lain atau ketika orang lain saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal, dalam suatu perjanjian ini timbul suatu hubungan hukum antara dua orang tersebut/ perikatan. Perjanjian ini sifatnya konkret.<sup>1</sup> Dalam Istilah lain juga sering digunakan istilah *agreement* yang berarti “persetujuan”, “pemufakatan” hanya saja istilah tersebut tidak dipermasalahkan, tergantung para pihak yang menggunakan istilah mana yang lebih disukai.<sup>2</sup> Dalam suatu perjanjian

---

<sup>1</sup>Lukman Santoso, *Hukum Perjanjian Kontrak*, Cakrawala, Yogyakarta, 2012, hlm. 8.

<sup>2</sup>Joni Emirzon, Muhamad Sadi Is, *Hukum Kontrak Teori dan Praktik*, Kencana, Palembang, 2021, hlm. 9

utang piutang penting bagi kreditur untuk memiliki keyakinan bahwa debitur dapat melunasi utangnya. Keyakinan kreditur tersebut dapat diperoleh dari adanya jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur.<sup>3</sup> Kreditur harus membuat perjanjian pengenaan jaminan. Perjanjian pembebanan menjamin *accessoir* yang mengikuti perjanjian pokok, yaitu perjanjian kredit. Ada beberapa prinsip dalam jaminan hukum, seperti di bawah ini:

1. Asas publisitas yang mengatur bahwa semua hak atas barang jaminan, kecuali hak gadai, harus didaftarkan;
2. Prinsip spesialisasi;
3. Prinsip tidak dapat dibagi;
4. Prinsip *inbezitt* menceritakan ikrar; dan
5. Prinsip pemisahan horizontal antara tanah dan benda-benda yang menempel di atas tanah.<sup>4</sup>

Indonesia mengenal beberapa lembaga jaminan. Jaminan dibedakan ke dalam 2 (dua) macam, yaitu jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan umum adalah jaminan yang timbul dari undang-undang dan berlaku umum bagi semua kreditur yang diatur dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

---

<sup>3</sup>Hartono Hadisoeperto, *Seri Hukum Perdata: Pokok-Pokok Hukum Perdata dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 1984, hlm. 50.

<sup>4</sup>Erna Defiana Putriyanti, *Legal Status of Credit Bank Guarantee In Indonesia's Legal Guarantee*, Sriwijaya Law Review, Faculty of Law, University Of Sriwijaya, Volume 1, Issue 2, July 2017, hlm 132.

(selanjutnya disebut dengan KUHPerdato) menurut Djaja S. Melilia,<sup>5</sup> sedangkan jaminan khusus adalah jaminan yang timbul dari perjanjian, misalnya adalah gadai, hipotik, hak tanggungan, fidusia dan jaminan penanggungan.<sup>6</sup> Jaminan khusus terbagi ke dalam jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Inti dari jaminan perorangan adalah kesanggupan pihak ketiga sebagai penjamin untuk melakukan kewajiban apabila debitur tidak melakukan kewajibannya, sehingga hak kreditur terhadap pemenuhan kewajiban hanya dapat dituntut kepada penjamin (bersifat *persoonlijk*).<sup>7</sup> Jaminan kebendaan adalah jaminan yang memberikan hak kepada kreditur untuk memanfaatkan suatu benda milik debitur dalam hal debitur cidera janji.<sup>8</sup> Jaminan kebendaan memberikan kedudukan yang lebih baik bagi kreditur karena ada benda berharga tertentu milik debitur yang dipegang atau terikat dengan kreditur sehingga debitur akan berusaha sebaik-baiknya untuk melunasi utangnya dan kedudukan kreditur yang didahulukan dan dimudahkan dalam pengambilan pelunasan atas piutangnya dari hasil penjualan benda yang dijaminakan tersebut.<sup>9</sup>

Terhadap jaminan tersebut apabila yang menjadi objek jaminan tersebut berupa benda tidak bergerak maka untuk pengikatan

---

<sup>5</sup>Djaja S. Meliala, *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*, Nuansa Aulia, Bandung, 2014, hlm. 128.

<sup>6</sup>J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm. 10.

<sup>7</sup>Lastuti Abubakar, *Telaah Yuridis Perkembangan Lembaga dan Objek Jaminan (Gagasan Pembaruan Hukum Jaminan Nasional)*, Buletin Hukum Kebanksentralan, Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, Volume 12, Nomor 1 Januari-Juni 2015, Bandung, hlm. 2.

<sup>8</sup>Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata Hak-Hak yang Memberi Jaminan, Jilid II*, Indhill Co, Jakarta, 2005, hlm. 17.

<sup>9</sup>J. Satrio. *Op. Cit*, hlm. 12.

jaminannya tersebut adalah hak tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut dengan UUHT). Pasal 1 angka 1 UUHT mengartikan hak tanggungan sebagai hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah untuk menjamin pelunasan suatu utang yang memberikan kedudukan utama pada kreditur tertentu terhadap kreditur lain<sup>10</sup>.

Hak tanggungan memiliki 4 (empat) ciri utama, yaitu:

1. *Droit de preference*, yaitu memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegang hak tanggungan, yang diatur dalam Pasal 1 butir 1 UUHT.
2. *Droit de suite*, yaitu hak tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminkan dalam tangan siapapun objek itu berada, yang diatur dalam Pasal 7 UUHT.
3. Memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas. Asas spesialisitas diatur dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT, yang mengatur bahwa identitas para pihak, objek hak tanggungan dan besarnya nilai tanggungan harus termuat dengan jelas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut dengan APHT). Asas publisitas diatur

---

<sup>10</sup> Dwina Natania, *Penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Setelah Diberlakukannya Peraturan Menteri Atr/Kbpu Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, Acta Djurnal, Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, Volume 3, Nomor 2 Juni 2020, Bandung, hlm. 275.

dalam Pasal 13 UUHT bahwa pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan sehingga mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada seluruh pihak yang berkepentingan.

4. Pelaksanaan eksekusi yang mudah dan pasti, yang diatur dalam Pasal 26 UUHT.<sup>11</sup>

Lahirnya hak tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu tahap pemberian hak tanggungan dan tahap pendaftaran hak tanggungan. Pemberian hak tanggungan diatur dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 yang berbunyi : “Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”.<sup>12</sup>

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan di Kantor PPAT dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh pejabat tersebut, yang bentuk dan isinya ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1996 yang formulirnya disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor-kantor Pos. Dalam Pasal 96 Ayat 2 Peraturan Menteri Agraria/Kepala

---

<sup>11</sup> Penjelasan Umum Nomor 3 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

<sup>12</sup> Dwina Natania, *Op. Cit*, hlm. 276.

Badan Pertanahan Nasional ditentukan bahwa pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Surat Kuasa Membebankan hak Tanggungan harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai bentuk yang ditetapkan oleh Peraturan tersebut<sup>13</sup>. Setelah adanya Peraturan Kepala Badan Nomor 8 Tahun 2012 Pasal 96 ayat 4 “Penyiapan dan pembuatan akta sebagaimana dimaksud ayat (1) dilakukan oleh masing-masing Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah Pengganti, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus.<sup>14</sup>

Dengan diberikannya Hak Tanggungan dihadapan PPAT baru dipenuhi syarat spesialisitas. Maka Hak Tanggungan yang bersangkutan belum “lahir”, Kreditur belum memperoleh kedudukan istimewa. Bagi Kelahirannya masih harus dipenuhi syarat publisitas, yaitu Pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan.<sup>15</sup> Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

- a) Setelah dilakukannya penandatanganan APHT yang dibuat oleh PPAT dilakukan oleh para pihak, PPAT mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan oleh Kantor Pertanahan. Pengiriman tersebut harus dilakukan oleh PPAT selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT itu.

---

<sup>13</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Edisi Revisi*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 418

<sup>14</sup> Pasal 96 Ayat 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012

<sup>15</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit*, hlm. 430.

- b) Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Tanggal buku tanah HT adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang di perlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan. Dengan dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan, asas publisitas terpenuhi dan Hak Tanggungan itu mengikat juga pihak ketiga.
- c) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Sertipikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

d) Setelah Sertipikat Hak Tanggungan diterbitkan, Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.<sup>16</sup>

Tidak hanya pada saat pendaftaran hak tanggungan, asas publisitas juga wajib dilakukan apabila terjadi peralihan hak tanggungan, dalam Pasal 16 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, yaitu :

- (1) Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru.
- (2) Beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan.
- (3) Pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencatatnya pada buku-tanah Hak Tanggungan dan buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat Hak Tanggungan dan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Tanggal pencatatan pada buku-tanah sebagaimana dimaksud ada

---

<sup>16</sup>Gratia Ariefa, *Tinjauan Yuridis Sertifikat Hak Tanggungan Yang Di Terbitkan Melalui Sistem Elektronik Menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, Jurnal Perspektif Hukum, Universitas Sumatera Utara, Volume 3 Nomot 1, Februari 2022, Medan, hlm. 84.

ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, catatan itu diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

- (5) Beralihnya Hak Tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).<sup>17</sup>

Seiring dengan berkembangnya teknologi dan adanya kebutuhan masyarakat yang meningkat maka di Indonesia mengadakan pembaharuan hukum yang mana sangat berpengaruh besar dalam bidang hukum keperdataan di Indonesia khususnya dalam hukum jaminan. Keberadaan hukum jaminan sangat penting dalam menopang pembangunan dan pemulihan ekonomi yang saat ini sedang giat-giatnya dilaksanakan di Indonesia. Lembaga jaminan tanah salah satu jaminan yang mempunyai kemampuan memberikan kepastian hukum yang kuat dan melindungi baik pemberi jaminan maupun penerima jaminan yaitu Hak Tanggungan.<sup>18</sup>

Dalam rangka memanfaatkan teknologi yang dinilai dapat meningkatkan layanan pertanahan. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional membangun sistem Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Sistem ini digunakan untuk memproses pelayanan Hak Tanggungan dalam rangka pemeliharaan

---

<sup>17</sup> Pasal 16 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996

<sup>18</sup> IGA Gangga Santi Dewi, Mira Novana, *Kebijakan Penjaminan Tanah Melalui Hak Tanggungan di Indonesia*, Jurnal Law Development & Justice Review, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Volume 3 Nomor 1 2020, Semarang, hlm. 58.

data pendaftaran tanah melalui sistem elektronik yang dapat diakses oleh masyarakat. Dengan adanya sistem ini diharapkan dapat membantu meningkatkan kinerja dan kualitas pelayanan pertanahan, khususnya dalam pelayanan Hak Tanggungan<sup>19</sup> meliputi:

- a. pendaftaran Hak Tanggungan;
- b. peralihan Hak Tanggungan;
- c. perubahan nama Kreditor;
- d. penghapusan Hak Tanggungan; dan
- e. perbaikan data.

Oleh karena itu Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut Kementerian ATR/BPN) menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (selanjutnya disebut dengan Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang HT-e).<sup>20</sup> Konsideran huruf a Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tersurat bahwa peraturan ini ditujukan untuk menerapkan pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik guna meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan untuk pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum,

---

<sup>19</sup> Gratia Ariefa, *Op.Cit*, hlm. 82.

<sup>20</sup> *Ibid.* hlm. 278.

teknologi dan kebutuhan masyarakat.<sup>21</sup> Mulai tanggal 8 Juli 2020, pelaksanaan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik wajib diterapkan secara nasional oleh seluruh Kantor Pertanahan Wilayah Republik Indonesia.<sup>22</sup>

Dalam Pasal 5 Ayat 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 yang menjadi Komponen penyelenggaraan Pelayanan HT-*el*, terdiri dari :

- a) Kementerian selaku penyelenggara;
- b) Kantor Pertanahan selaku pelaksana; dan
- c) Kreditor, PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian selaku pengguna.

Kreditor dalam Sistem Hak Tanggungan Elektronik dibagi menjadi 2 (dua) yaitu Kreditor Jasa Keuangan dan Kreditor Perorangan.<sup>23</sup> Kreditor tersebut agar dapat menggunakan Sistem HT-*el* adalah Kreditor yang terdaftar di aplikasi Mitra Jasa Keuangan pada [mitra.atrbpn.go.id](http://mitra.atrbpn.go.id) dan sudah melakukan validasi data serta telah diverifikasi oleh Kementerian.<sup>24</sup>

---

<sup>21</sup>Pandam Nurwulan, *Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, Volume 28, Nomor 1 Januari 2021, Yogyakarta, hlm. 185.

<sup>22</sup>Petunjuk Teknis yang dikeluarkan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020

<sup>23</sup>Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2000 Pasal 7 ayat 2

<sup>24</sup>Petunjuk Teknis yang dikeluarkan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020

Bagaimana seandainya terjadi Peralihan Hak Tanggungan yang semula telah diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dalam Pasal 16, yaitu :

- 1 Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru.
- 2 Beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan.
- 3 Pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencatatnya pada buku-tanah Hak Tanggungan dan buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat Hak Tanggungan dan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Mekanisme pendaftaran pelayanan HT-e/ meliputi : a) pendaftaran Hak Tanggungan, b) peralihan Hak Tanggungan, c) perubahan nama Kreditor, d). penghapusan Hak Tanggungan dan e) perbaikan data. Dimuat dalam Pasal 9 yaitu :

- (1) Kreditur mengajukan permohonan Pelayanan HT-*el* melalui sistem HT-*el* yang disediakan oleh Kementerian.
- (2). Dalam hal permohonan Pelayanan HT-*el* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pendaftaran Hak Tanggungan atau peralihan hak tanggungan, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh PPAT.
- (3) Dalam hal permohonan Pelayanan HT-*el* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa perubahan nama Kreditur, penghapusan Hak Tanggungan, atau perbaikan data, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh Kreditur.
- (4) Persyaratan Permohonan Pelayanan HT-*el* sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan disampaikan dalam bentuk Dokumen Elektronik.

Terjadi Perbedaan yang signifikan antara Pendaftaran Peralihan Hak Tanggungan sebelum berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 yaitu pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan secara manual (konvensional) dan Pelayanan Hak Tanggungan yang sudah terintegrasikan secara elektronik. Penulis tertarik untuk meneliti Pelayanan Hak Tanggungan dalam hal Peralihan Hak Tanggungan Khusus Untuk Kreditur Perorangan tidak untuk Kreditur Jasa Keuangan. Memastikan keaslian penelitian ini, penulis telah melakukan berbagai upaya untuk mengetahui penelitian dengan topik yang sama yang telah dilakukan

oleh peneliti sebelumnya terutama pada tingkat program Magister Kenotariatan. Berdasarkan penelusuran yang penulis lakukan di perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya dan melalui media internet menunjukkan bahwa penelitian yang sejenis belum dilakukan sebelumnya. Sebagai contoh adalah dari tesis berikut ini :

**Tabel 1** : Tesis yang pernah ditulis berhubungan dengan Hak Tanggungan Eketronik (HT-el)

No	Nama Penulis Tesis	Universitas	Tahun	Judul Tesis
1.	Rizky Amelya Wirasti	Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta	2021	Kendala Dalam Pemasangan Ht- Elektornik Menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik
2.	Pungki Herayani	Universitas Surabaya	2020	Eksistensi Asas Publisitas hak Tanggungan Pasca Terbitnya

			Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik
--	--	--	--

Sumber : Data yang diperoleh dari bahan hukum sekunder

dengan demikian dalam pemilihan topik penelitian yang berjudul **“PERALIHAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK TERHADAP AHLI WARIS PEMEGANG HAK TANGGUNGAN (KREDITUR PERORANGAN) (STUDI PERATURAN MENTERI AGRARIA TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 5 TAHUN 2020)”** disimpulkan bahwa penelitian atas topik yang sejenis belum pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya.

## **B. RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan diatas, Rumusan masalah yang akan dibahas adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah Pendaftaran Peralihan Hak Tanggungan untuk ahli waris pemegang hak tanggungan (Kreditur Perorangan) sebelum dan Sesudah Berlakunya Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 ?
2. Bagaimana Kendala Yang Dihadapi Ahli Waris Pemegang Hak Tanggungan (Kreditur Perorangan) Dalam Proses Peralihan Hak Tanggungan Yang Telah Terintegrasi Secara Elektronik ?
3. Bagaimana Alternatif Aturan Hukum Untuk Mengatasi Kendala Yang Dihadapi Oleh Ahli Waris Pemegang Hak Tanggungan (Kreditur Perorangan) Dalam Proses Peralihan Hak Tanggungan Yang Telah Terintegrasi Secara Elektronik ?

## **C. TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN**

Berdasarkan isu hukum di atas, maka tujuan dan kegunaan penelitian dapat dirinci sebagai berikut:

### **1. Tujuan Penelitian**

- a. Untuk menganalisis dan memahami bagaimana proses Pendaftaran Peralihan Hak Tanggungan untuk ahli waris pemegang hak tanggungan (Kreditur Perorangan) sebelum

dan Sesudah Berlakunya Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020.

- b. Untuk mengidentifikasi Kendala Yang Dihadapi Ahli Waris Pemegang Hak Tanggungan (Kreditur Perorangan) Dalam Proses Peralihan Hak Tanggungan Yang Telah Terintegrasi Secara Elektronik
- c. Untuk memberikan Alternatif Aturan Hukum Untuk Mengatasi Kendala Yang Dihadapi Oleh Ahli Waris Pemegang Hak Tanggungan (Kreditur Perorangan) Dalam Proses Peralihan Hak Tanggungan Yang Telah Terintegrasi Secara Elektronik.

## **2. Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan berguna untuk kepentingan teoritis dan kepentingan praktis, yaitu:

- a. Secara *teoritis*, berguna untuk memberikan sumbangan pemikiran dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam mengenai hak tanggungan. Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan masukan bagi penyempurnaan pranata hukum di bidang hukum pertanahan. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan kontribusi ilmu pengetahuan kepada para akademisi khususnya mahasiswa kenotariatan dan praktisi hukum terutama menyangkut Hak Tanggungan elektronik.

b. Secara praktis, berguna :

1. Kementerian ATR/BPN yang mempunyai fungsinya sebagai perumusan, penetapan, dan pelaksanaan kebijakan dibidang tata hukum keagrariaan/ pertanahan, khususnya terkait dengan aturan-aturan mengenai hak tanggungan elektronik yang diharapkan dalam penerapan aturan-aturan yang *efektif* dan *efisien* tersebut memberikan kepastian hukum kepada masyarakat sesuai dengan tujuan dari reforma agraria.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mempunyai peran penting dalam pelaksanaan Sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) yang dimulai dari pemberian hak tanggungan, pendaftaran hak tanggungan maupun perbuatan hukum dalam pelayanan hak tanggungan bagi para Debitur dan Kreditur.
3. Kreditur (Kreditur Jasa Keuangan maupun Kreditur Perorangan) yang ingin melakukan pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik terhadap jaminan yang diberikan oleh Debitur agar dapat memahami bagaimana kepastian hukum apabila terjadinya peralihan hak tanggungan secara elektronik, serta mengetahui aturan-aturan hukumnya apabila akan melakukan pendaftaran peralihan hak tanggungan elektronik.

## **D. KERANGKA TEORI**

Untuk memperoleh hasil yang maksimal penulis menggunakan beberapa teori untuk memecahkan masalah yang menjadi penelitian serta mencari jawabannya.

Teori adalah untuk memberikan argumentasi yang menyakinkan, bahwa yang dijelaskan itu ilmiah, atau paling tidak memberikan gambaran bahwa apa yang dijelaskan itu memenuhi standar teoritis.<sup>25</sup>

Dalam Penulisan tesis ini penulis menggunakan beberapa teori, yaitu:

### **1. *Grand Theory***

#### **a. Teori Keadilan**

Menurut Gustav Radbruch gagasan hukum sebagai gagasan cultural, tidak bisa formal. Sebaliknya, ia terarah para *rechtsidee*, yakni keadilan<sup>26</sup>. Hukum memiliki tiga aspek, yakni keadilan, finalitas, dan kepastian. Aspek keadilan menunjuk pada kesamaan hak di depan hukum. Aspek finalitas, menunjuk pada tujuan keadilan yaitu memajukan kebaikan dalam hidup manusia. Aspek ini menentukan isi hokum. Sedangkan kepastian menunjuk pada jaminan bahwa hukum (yang berisi keadilan dan norma-norma yang memajukan kebaikan), benar-benar berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Dapat dikatakan, dua aspek yang disebut pertama merupakan kerangka ideal

---

<sup>25</sup>H.R.Otje Salman S, Anton F susanto, *Teori Hukum*, Refika Aditama, Bandung, 2013, hlm. 45.

<sup>26</sup> Bernard L Tanya, dkk, *Teori Hukum-Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*. Genta Publishing, Yogyakarta, 2010, hlm. 171.

dari hukum, sedangkan aspek ketiga (kepastian) merupakan kerangka operasional hukum.<sup>27</sup>

Tuntutan akan keadilan dan kepastian, menurut Radbruch merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum, sedangkan finalitas mengandung unsur raltivitas karena tujuan keadilan (sebagai isi hukum) untuk menumbuhkan nilai kebaikan bagi manusia, lebih sebagai suatu nilai etis dalam hukum. Nilai kebaikan bagi manusia dimaksud, dapat dihubungkan dengan tiga subyek (yang hendak dimajukan kebaikannya), yakni individu, kolektivitas, dan kebudayaan. Subyek pertama yang hendak dimajukan kebaikannya adalah manusia individu. Hukum yang disusun untuk tujuan ini bersifat individualistis. Dalam sistem ini, individu dan martabatnya tidak saja diagungkan tetapi juga diberi perlindungan hukum.<sup>28</sup>

#### **b. Teori Kepastian Hukum**

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.<sup>29</sup>

---

<sup>27</sup> *Ibid.*

<sup>28</sup> *Ibid.*

<sup>29</sup> Asikin Zainal, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, 2012, hlm. 21

Tujuan hukum menurut hukum konvensional adalah mewujudkan keadilan (*rechtsgerechtigheid*), kemanfaatan (*rechtsutiliteit*) dan kepastian hukum (*rechtzekerheit*).<sup>30</sup> Menurut Utrecht, bahwa “hukum bertugas menjamin adanya kepastian hukum (*rechtzekerheit*) dalam pergaulan manusia dan hubungan-hubungannya dalam pergaulan kemasyarakatan. Hukum menjamin kepastian pada pihak yang satu terhadap pihak yang lain”.<sup>31</sup>

Kepastian hukum dapat dicapai apabila situasi tertentu:

1. Tersedia atura-aturan hukum yang jelas (jernih), konsisten, dan mudah diperoleh (*accessible*).
2. Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat tersebut.
3. Warga secara *principal* menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
4. Hakim-hakim peradilan yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu-waktu mereka menyelesaikan sengketa;
5. Keputusan peradilan secara kongkrit dilaksanakan

---

<sup>30</sup>Ahmad Ali, *Menguak Takbir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, PT. Gunung Agung. Tbk, Jakarta, 2002, hlm. 85.

<sup>31</sup>M. Solly Lubis. *Beberapa Pengertian Umum Tentang Hukum*. (Program Studi Ilmu Hukum Sekolah Pasca Sarjana USU), Medan, 2007, hlm. 17.

## 2. *Midle Range Theory* (Teori Perlindungan Hukum)

Prinsip-prinsip yang melandasi perlindungan hukum di Indonesia didasarkan pada Pancasila sebagai pedoman hidup bernegara yang secara abstrak memberikan gambaran adanya perlindungan bagi setiap warga negara. Perlindungan hukum yang berdasarkan pada Pancasila yaitu yang pertama adalah prinsip negara hukum sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya dan yang kedua adalah adanya pengakuan harkat dan martabat manusia adalah konsekuensi logis dari pengakuan akan eksistensi Tuhan, yakni mengakui ciptaan-Nya dan ciptaan yang paling mulia adalah manusia<sup>32</sup>

Pengertian perlindungan hukum itu sendiri adalah segala bentuk tindakan yang bertujuan memberikan kondisi aman, nyaman, dan berkepastian hukum bagi subyek hukum baik orang perorangan (*persoon*), maupun badan hukum (*rechtspersoon*).<sup>33</sup> Sedangkan menurut Hadjon, perlindungan hukum merupakan perlindungan akan harkat dan martabat serta adanya pengakuan kepada HAM yang dipunyai oleh setiap subyek hukum dalam negara hukum atas dasar pengaturan hukum yang berlaku dalam negara tersebut untuk mencegah tindakan kesewenang wenangan sehingga dapat dikatakan bahwa hukum berfungsi sebagai perlindungan atas kepentingan manusia. Oleh

---

<sup>32</sup> Hadjon, Philipus M., *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia (sebuah studi tentang prinsip-prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 206.

<sup>33</sup> Tim Prima Pena, *Kamus Bahasa Indonesia*, Gita Media Press, Jakarta, 2000, hlm. 205.

karena itu, keberadaan hukum harus mampu memberikan jaminan perlindungan terhadap setiap individu.<sup>34</sup>

### **3. *Applied Theory* (Teori Penegakan Hukum).**

Pengertian dari Penegakan hukum menurut Profesor Satjipto Rahardjo adalah suatu proses untuk mewujudkan keinginan-keinginan hukum menjadi kenyataan.<sup>35</sup> Keinginan hukum adalah pikiran-pikiran badan pembuat Undang-Undang yang dirumuskan dalam peraturan.<sup>36</sup>

Menurut Soerjono Soekanto inti dari penegakan hukum terletak pada kegiatan menyasikan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan didalam kaidah-kaidah yang mantap dan mengejawantah dan sikap tindak sebagai rangkaian penjabaran nilai-nilai tahap akhir untuk menciptakan, memelihara dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup.<sup>37</sup>

Pasangan nilai-nilai yang telah diserasikan tersebut, memerlukan penjabaran secara lebih konkret lagi oleh karena nilai lazimnya tidak bersifat abstrak<sup>38</sup> oleh karena itu penegakan hukum bukanlah semata-mata pelaksanaan perundang-undangan walaupun pada pelaksanaannya cenderung demikian yang mengartikan penegakan hukum sebagai pelaksanaan keputusan hakim.<sup>39</sup>

---

<sup>34</sup> *Ibid*, hlm. 205.

<sup>35</sup> Satjipto Rahadjo, *Penegakan hukum (suatu tinjauan sosiologis)*. Genta Publishing, Yogyakarta, 2009, hlm. 24.

<sup>36</sup> *Ibid*, hlm. 24

<sup>37</sup> Soerjono Soekanto, *Faktor-faktor yang mempengaruhi Penegakan Hukum*, Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm. 5.

<sup>38</sup> *Ibid*.

<sup>39</sup> *Ibid*.

Faktor-faktor yang mempengaruhi penegakan hukum menurut teori Profesor Soerjono Soekanto ada 5 (lima) yaitu :

1. Undang-Undang berupa peraturan yang dibuat oleh penguasa baik pusat maupun daerah yang berlaku bagi semua warga Negara atau berlaku pada masyarakat suatu tempat menurut tata cara peraturan baik mengenai hierarki, kedudukan penguasa dan masa berlaku suatu peraturan;
2. Penegak Hukum adalah kalangan yang secara langsung berkecimpung dalam bidang penegakan hukum yang tidak hanya mencakup *law enforcement* akan tetapi juga *peace maintenance* yang mempunyai kedudukan dan peranan seperti kehakiman, kejaksaan, kepolisian, kepengecaraan dan permasyarakatan;
3. Sarana dan Prasarana hukum yaitu penegak hukum yang berkompotensi dalam melaksanakan tugasnya mencakup tenaga manusia yang berpendidikan dan terampil, organisasi yang baik, peralatan yang memadai, keuangan yang cukup dan seterusnya;
4. Masyarakat adalah kelompok ataupun individu yang sangat mempengaruhi kepatuhan pada hukum dimana dalam masyarakat khususnya di Indonesia mempunyai pendapat tertentu mengenai hukum dan bervariasi misalnya hukum diartikan sebagai petugas hukum diartikan sebagai ilmu

pengetahuan, hukum diartikan dalam norma dan kaidah dan seterusnya;

5. Kebudayaan yaitu nilai-nilai yang menjadi kebiasaan dari suatu kebudayaan baik spiritual maupun non materiel sebagai suatu sistem yang mendasari hukum yang berlaku dan hidup dalam masyarakat mengenai konsepsi abstrak mengenai hal yang dianggap baik sehingga dianuti dan hal yang dianggap buruk sehingga harus dihindari.<sup>40</sup>

## **E. KERANGKA KONSEPTUAL**

### **1. Hak Tanggungan**

Hak tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, adalah :

“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 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,

---

<sup>40</sup> *Ibid*

yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor- kreditor lainnya.”

Dari rumusan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahulu, dengan objek jaminannya berupa Hak-Hak Atas Tanah yang diatur dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.<sup>41</sup>

## **2. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)**

Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian Hak Tanggungan dari debitur kepada kreditor sebagai jaminan untuk pelunasan piutang kreditor, sehubungan dengan hutang yang dijaminakan dengan Hak Tanggungan. Pemberian hak ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor yang bersangkutan (*Kreditor Preferen*) daripada kreditor-kreditor lain (*Kreditor Konkuren*).<sup>42</sup>

## **3. Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik**

Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka

---

<sup>41</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005, hlm. 13.

<sup>42</sup> Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.<sup>43</sup>

#### **4. Peralihan Hak Tanggungan**

Pada dasarnya hak tanggungan dapat dialihkan kepada pihak lainnya. Peralihan hak tanggungan ini diatur dalam pasal 16 sampai 17 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996. Peralihan Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara :

- 1) *Cessi*, yaitu perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditur pemegang hak tanggungan kepada pihak lainnya.

*Cessi* harus dilakukan dengan akta autentik dan akta dibawah tangan. Secara lisan tidak sah;

- 2) *Subrogasi*, yaitu penggantian kreditur oleh pihak ketiga yang melunasi hutang debitur. Ada dua cara terjadinya subrogasi, yaitu :

- a) Melalui perjanjian (kontraktual);

*Subrogasi* kontraktual dilakukan dengan cara :

- (1) kreditur menerima pembayaran baik untuk sebagian maupun untuk seluruhnya dari pihak ketiga, dan serta merta mengalihkan hak dan tuntutan yang dimilikinya terhadap orang ketiga tersebut,

- (2) pihak ketiga membantu kreditur. Debitur meminjamkan uang dari pihak ketiga yang

---

<sup>43</sup> Pasal 1 angka 6 Permen Agraria nomor 9 tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

dipergunakan untuk membayar hutang kepada kreditur, dan sekaligus menempatkan pihak ketiga tadi menggantikan kedudukan semula terhadap diri debitur. Supaya subrogasi ini dianggap sah, maka harus diikuti dengan cara sebagai berikut ini: (1) pinjaman uang mesti ditetapkan dengan akta autentik, (2) dalam akta autentik mesti dijelaskan besarnya jumlah pinjaman dan diperuntukkan melunasi hutang debitur, dan (3) tanda pelunasan berisi pernyataan bahwa uang pembayaran hutang yang diserahkan kepada kreditur, adalah uang yang berasal dari pihak ketiga.

b) Melalui Undang-undang;

Subrogasi karena undang-undang terjadi karena pembayaran yang dilakukan pihak ketiga untuk kepentingannya sendiri, seorang kreditur melunasi hutang kepada kreditur lain yang sifat hutangnya mendahului. Akibat adanya subrogasi adalah beralihnya hak itu meliputi hak dan tuntutan (Pasal 1400 KHUPerdata).

3) Pewarisan;

4) Sebab-sebab lainnya, yaitu hal hal lain selain yang dirinci dalam ayat ini, misalnya dalam terjadi pengambilalihan atau penggabungan perusahaan sehingga menyebabkan

beralihnya piutang dari perusahaan semula kepada perusahaan baru.<sup>44</sup>

## 5. Ahli Waris

Ahli waris adalah orang-orang yang berhak atas warisan yang ditinggalkan oleh orang yang meninggal.<sup>45</sup> Sementara menurut definisi lain adalah sebagai berikut: Muhammad Amin Summa, mendefinisikan ahli waris adalah orang yang bernisbah (memiliki akses hubungan) kepada si mayit karena ada salah satu dari beberapa sebab yang menimbulkan kewarisan.<sup>46</sup>

## 6. Pemegang Hak Tanggungan

Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang mendapatkan pelunasan atas piutang yang diberikan.<sup>47</sup>

## F. METODE PENELITIAN

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yaitu penelitian hukum Normatif Empiris metode penelitian yang dalam hal ini menggabungkan unsur hukum normatif yang kemudian didukung dengan penambahan data atau unsur empiris yang berfungsi untuk melihat implementasi ketentuan hukum normatif

---

<sup>44</sup>Pasal 16 dan 17 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

<sup>45</sup> Amir Syarifuddin, *Pelaksanaan Hukum Kewarisan Islam Dalam Lingkungan Adat Minangkabau*, PT.Gunung Agung, Jakarta, 1984, hlm. 56.

<sup>46</sup> Muhamad Amin Summa, *Hukum Kewarisan Islam di Dunia Islam*, PT. Raja Grafino Persada, Jakarta, 2002, hlm. 113.

<sup>47</sup> Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

(undang-undang) dalam aksinya disetiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam suatu masyarakat. Jenis dari penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) yaitu penelitian yang dilakukan secara sistematis dan metodologis untuk mengungkapkan data yang diperlukan dalam penelitian yang bersumber dari lokasi atau lapangan<sup>48</sup>

Penulis akan meneliti lebih mendalam tentang proses atau mekanisme Pendaftaran Peralihan Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT dan Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (selanjutnya disebut dengan Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang (HT-el) dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan Perundang-undangan dan literatur-literatur lainnya yang berkaitan dengan bidang hukum perdata khususnya dalam Hak Tanggungan yang berkaitan dengan dalam proses pendaftaran Peralihan Kreditur Hak Tanggungan karena pewarisan secara elektronik.

## **2. Metode Pendekatan**

Pendekatan penelitian yang penulis gunakan untuk penelitian ini adalah pendekatan Perundang-Undang (*Statute approach*) dan pendekatan konsep (*conceptual approach*).<sup>49</sup> dalam hal ini penulis

---

<sup>48</sup> Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Riset Sosial*. Alumni, Bandung, 1986, hlm. 28.

<sup>49</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2005, hlm. 133.

mencoba menganalisis peraturan yang mengenai hak tanggungan yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dengan dikeluarkan peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang proses pendaftaran hak tanggungan secara eletronik (HT-el)

**a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*)**

Pendekatan penelitian yang penulis gunakan untuk penelitian ini adalah pendekatan Perundang-Undang (*Statute approach*) dan pendekatan konsep (*conceptual approach*).<sup>50</sup> dalam hal ini penulis mencoba menganalisis peraturan yang mengenai hak tanggungan yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dengan dikeluarkan peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang proses pendaftaran hak tanggungan secara eletronik (HT-el)

**b. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)**

Pendekatan kasus bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma hukum positif dalam praktik hukum, terutama kasus kasus yang telah diputus sebagaimana yang dapat dicermati dalam yurisprudensi terhadap perkara-perkara yang menjadi fokus penelitian. Benar bahwa kasus-kasus yang terjadi bermakna empiris, namun kasus-kasus tersebut dipelajari untuk memperoleh gambaran terhadap dampak dimensi penormaan dalam suatu aturan hukum dalam praktik

---

<sup>50</sup> Peter Mahmud Marzuki. *Op. Cit.* hlm. 133.

hukum, serta menggunakan hasil analisisnya untuk bahan masukan (*input*) dalam eksplanasi.<sup>51</sup>

**c. Pendekatan Futuristik (*Futuristik Approach*)**

Futuristik mempunyai arti yang bersifat mengarah atau menuju bagaimana konsep kedepan atau yang akan datang. Pendekatan futuristik ini diperlukan dalam rangka untuk menakar dan melihat bagaimana konsep aturan hukum yang seharusnya dilakukan agar terciptanya kepastian hukum dalam proses peralihan hak tanggungan elektronik pada saat melakukan pendaftaran peralihan hak tanggungan di Kantor Pertanahan.

**3. Bahan Penelitian Hukum**

**a. Bahan Hukum Primer**

Bahan Hukum Primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer yang berupa Perundang-undangan, Perundang-undangan, catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan hakim<sup>52</sup>. Perundang-undang yang digunakan dalam penulisan ini terdiri atas :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata);

---

<sup>51</sup> *Ibid.*

<sup>52</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2011, hlm. 181.

2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA);
3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT);
4. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.
5. Petunjuk Teknis yang dikeluarkan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik sebagai petunjuk teknis dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020

**b. Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum yang digunakan dalam penulisan ini berupa rancangan undang-undang, buku, jurnal-jurnal hukum, kamus-kamus

hukum, dan website yang terkait dengan penelitian.<sup>53</sup> Tujuan dan kegunaan studi kepustakaan adalah jalan untuk pemecahan suatu permasalahan yang diteliti.

#### **c. Bahan Hukum Tersier**

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berupa kamus hukum, artikel, majalah hukum yang ada kaitannya dengan permasalahan yang penulis buat,<sup>54</sup> yaitu mengenai akibat hukumnya terhadap Hak Tanggungan yang telah didaftar secara elektronik dan bagaimana proses pendaftaran peralihan pemegang hak tanggungan disebabkan pewarisan karena kreditur meninggal dunia.

#### **4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka (*library research*) dari bahan hukum yang ada berupa peraturan perundang-undangan, literatur-literatur, buku-buku yang terkait dengan bidang hukum terutama di bidang hukum perdata khususnya dalam jaminan Hak Tanggungan. Dalam hal ini dikarenakan

---

<sup>53</sup> Amirudin, Zainal Asikin *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo, Jakarta, 2008, hlm. 32.

<sup>54</sup> Amirudin, Zainal Asikin, *Loc.Cit.*

ruang lingkup yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif.<sup>55</sup>

Metode lain yang digunakan selain *library research* yaitu penelitian lapangan (*field research*) dimana alat pengumpulan data yang digunakan berupa wawancara. Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dalam mana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan<sup>56</sup>

Pada metode wawancara ini akan dilakukan kepada praktisi hukum, seperti kepada Notaris/PPAT di Sumatera Selatan khususnya di Kabupaten Muara Enim untuk menilai serta memberi masukan terhadap *implementasi* Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 dalam hal terjadi peralihan hak tanggungan.

#### **5. Teknik Pengolahan Bahan Hukum.**

Pengolahan Bahan hukum dilakukan dengan cara mengolah dan menganalisis bahan hukum yang dikumpulkan secara tekstual, lalu dikonstruksikan secara kualitatif, untuk selanjutnya ditarik suatu kesimpulan.

---

<sup>55</sup> M. Nazir, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2003, hlm. 27.

<sup>56</sup> Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta, 2001, hlm. 81.

**6. Teknik Analisis Bahan Hukum.**

Analisis terkait bahan-bahan hukum yang telah lebih dulu dilakukan dengan kajian mengidentifikasi, kemudian disusun dan diinventarisir dan diolah melalui metode penafsiran hukum, yakni metode yang dipakai dalam rangka menganalisis dan melakukan pengambilan kesimpulan.

**7. Teknik Penarikan Kesimpulan.**

Dalam penelitian ini menggunakan penarikan kesimpulan dengan logika berpikir atau metode deduktif, dimulai dari penalaran yang berlaku umum sampai ke masalah konkrit yang dihadapi.<sup>57</sup> Aturan-aturan umum ini dijabarkan dalam wujud aturan-aturan yang lebih konkret sehingga dapat ditafsirkan dan disimpulkan secara lebih khusus dalam rangka menjawab permasalahan dalam penelitian ini.

---

<sup>57</sup> Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian Hukum*, Pustaka Setia, Bandung, 2009, hlm. 111.

## DAFTAR PUSTAKA

### 1. Buku-Buku

- Ali, Ahmad. 2002. *Menguak Takbir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*. Jakarta: PT. Gunung Agung. Tbk.
- Emirzon, Joni dan Muhamad Sadi Is. 2021. *Hukum Kontrak Teori dan Praktik*. Jakarta: Kencana.
- Hadisoeparto, Hartono. 1984. *Seri Hukum Perdata: Pokok-Pokok Hukum Perdata dan Hukum Jaminan*. Yogyakarta: Liberty.
- Hadjon, Philipus M. 1987. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia (sebuah studi tentang prinsip-prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara)*. Surabaya: Bina Ilmu.
- Hasbullah, Frieda Husni. 2005. *Hukum Kebendaan Perdata Hak-Hak yang Memberi Jaminan, Jilid II*. Jakarta: Indhill Co.
- Hutagalung, Arie S. 1999. *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*. Jakarta: Fakultas Hukum UI.
- Kartono, Kartini 1986. *Pengantar Metodologi Riset Sosial*. Bandung: Alumni.
- Lubis, M. Solly 2007. *Beberapa Pengertian Umum Tentang Hukum*. Medan: Program Studi Ilmu Hukum Sekolah Pasca Sarjana USU.
- Manik, Mia Iriandini. 2014. *Analisis Yuridis Akta Keterangan Waris Yang Dibuat Oleh Notaris Dalam Ketentuan Pembuatan Akta Otentik Berdasarkan UUJN Nomor 2 Tahun 2014*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2005. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Meliala, Djaja S 2014. *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*. Bandung: Nuansa Aulia.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. 2005. *Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

- Mulyadi. 2011. *Hukum Waris Dengan Adanya Surat Wasiat*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Narbuko, Cholid dan Abu Achmadi. 2001. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Nazir, M. 2003. *Metode Penelitian*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Tim Prima Pena. 2000. *Kamus Bahasa Indonesia*. Jakarta: Gita Media Press.
- Rahadjo, Satjipto. 2009. *Penegakan hukum (suatu tinjauan sosiologis)*, Yogyakarta: Genta Publishing.
- Saebani, Beni Ahmad. 2009. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Pustaka Setia.
- Salman dan H.R.Otje Anton F Susanto. 2013. *Teori Hukum*. Bandung: Refika Aditama.
- Santoso, Lukman. 2012. *Hukum Perjanjian Kontrak*. Yogyakarta: Cakrawala.
- Satrio, J. 2007. *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Soekanto, Soerjono 2016. *Faktor-faktor yang mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta: Grafindo Persada.
- Summa, Muhamad Amin. 2002. *Hukum Kewarisan Islam di Dunia Islam*. Jakarta: PT. Raja Grafino Persada.
- Syarifuddin, Amir. 1984. *Pelaksanaan Hukum Kewarisan Islam Dalam Lingkungan Adat Minangkabau*. Jakarta: PT.Gunung Agung.
- Tanya, Bernard I dkk. 2010. *Teori Hukum-Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*. Yogyakarta: Genta Publishing.
- Winarsani, Putri Ayu. 2020. *Hukum Jaminan Di Indonesia Perkembangan Jaminan Pendaftaran Secara Elektronik*. Surabaya: CV Jakad Media Publishing.
- Zainal, Asikin dan Amirudin. 2008. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo.

Zainal, Asikin. 2012. *Pengantar Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Rajawali Press.

## 2. Jurnal

Abubakar, Lastuti. 2015. *Telaah Yuridis Perkembangan Lembaga dan Objek Jaminan (Gagasan Pembaruan Hukum Jaminan Nasional)* Buletin Hukum Kebanksentralan, Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, Volume 12, Nomor 1, Januari-Juni 2015, Bandung.

Dwina Natania. 2020. *Penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Setelah Diberlakukannya Peraturan Menteri Atr/Kbpn Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, Acta Djurnal, Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, Volume 3, Nomor 2, Juni 2020, Bandung.

Erma Defiana Putriyanti. 2017. *Legal Status Of Credit Bank Guarantee In Indonesia's Legal Guarantee*, Sriwijaya Law Review, Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Volume 1, Issue 2, Juli 2017, Palembang.

Gratia Ariefa. 2022. *Tinjauan Yuridis Sertifikat Hak Tanggungan Yang Di Terbitkan Melalui Sistem Elektronik Menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, Jurnal Perspektif Hukum, Universitas Sumatera Utara, Volume 3 Nomor 1, Februari 2022, Medan.

Grace Monika Harijanto. 2021. *Keberlakuan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Berdasarkan Teori Perundang-Undangan*, Notary Indonesia, Universitas Indonesia, Volume 3, Nomor 1, 2021, Jakarta.

IGA Gangga Santi Dewi, Mira Novana. 2020. *Kebijakan Penjaminan Tanah Melalui Hak Tanggungan di Indonesia*, Jurnal Law Development & Justice Review, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Volume 3 Nomor 1, 2020, Semarang.

Jefri Guntoro, Emelia Kontesa, Herawan Sauni. 2020. *TINJAUAN YURIDIS PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN DALAM PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK*, Bengkoelen Justice-Jurnal Ilmu hukum, Volume 10, Nomor 2, November 2020, Bengkulu.

Pandam Nurwulan. 2021. *Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, Volume 28, Nomor 1, Januari 2021, Yogyakarta.

Rizky Amelya Wirasti. 2021. *Pertanggungjawaban Kantor Pertanahan atas Kendala Sistem Pemasangan Hak Tanggungan Elektronik*, Officium Notarium, Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, Volume 1, Nomor 2, Agustus 2021, Yogyakarta.

### **3. Undang-Undang dan Peraturan**

Undang Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020

Petunjuk Teknis Nomor 2/Juknis-400.HK.02/IV/2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara elektronik sebagai petunjuk dari Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020

### **4. Wawancara**

Wawancara dengan Ibu Affuroh, SH Notaris/PPAT di Muara Enim pada tanggal 12 Maret 2022

Wawancara dengan Bapak H. Firlandia Muchtar, S.H, Ketua IPPAT Pengwil Sumatera Selatan tanggal 10 April 2022

### **5. Internet**

<https://htel.atrbpn.go.id> diakses tanggal 01 April 2022

<https://docs.atrbpn.go.id> diakses tanggal 01 April 2022

<https://kawanhukum.id/prosedur-pendaftaran-hak-tanggungan-terintegrasi-secara-elektronik> diakses tanggal 10 April 2022