

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 secara tegas menyatakan bahwa "Negara Indonesia adalah negara hukum". Sebagai negara hukum, maka seluruh aspek dalam bidang kemasyarakatan, kebangsaan, dan kenegaraan termasuk pemerintahan harus senantiasa berdasarkan atas hukum. Teori *the rule of law* atau *rechtsstaat* atau *nomokrasi* atau negara hukum merupakan sebuah konsep penyelenggaraan negara yang didasarkan atas hukum. Setiap tindakan penyelenggara negara mesti didasarkan atas hukum yang berlaku. Dalam arti, apa pun yang hendak dilakukan dalam konteks penyelenggaraan negara mesti didasarkan atas aturan main (*rule of the game*) yang ditentukan dan ditetapkan bersama.¹

Rechtsstaat berasal dari dua kata, yaitu *recht* (Jerman), *right* (Inggris), hukum (Indonesia), dan *staat* (Jerman), yang artinya negara. *Rechtsstaat* artinya adalah negara hukum. Masyarakat dan hukum adalah dua identitas yang tidak bisa dipisahkan. *Rechtsstaat* adalah sebuah negara konstitusional yang membatasi kekuasaan pemerintah dengan hukum. Konsep *Rechtsstaat* juga menegakkan sesuatu yang dianggap adil (contohnya konsep kebenaran moral berdasarkan etika, rasionalitas, hukum, hukum alam, dan agama). Dalam sebuah negara hukum,

¹ Pusat Pendidikan Pancasila dan Konstitusi Mahkamah Konstitusi, "Modul Pendidikan Negara Hukum dan Demokrasi", https://pusdik.mkri.id/uploadedfiles/materi/Materi_2.pdf, diakses pada 26 Januari 2024, hal.10.

kekuasaan negara dibatasi untuk melindungi warganya dari penyalahgunaan kekuasaan. Warga-warga memiliki kebebasan-kebebasan sipil yang dijamin oleh hukum dan mereka dapat pergi ke pengadilan untuk menegakkan hak mereka.²

Di zaman yang semakin berkembang ini, pemerintah terus menjalankan berbagai kebijakan untuk meningkatkan pembangunan nasional. Salah satunya bertitik berat untuk meningkatkan aktivitas bidang ekonomi, menangani ketimpangan wilayah, serta mendorong pembangunan dan pertumbuhan ekonomi nasional untuk sekarang dan masa depan.³ Akan tetapi, masyarakat tidak seluruhnya memiliki dana berlebih, karena pada dasarnya terdapat beberapa kelompok masyarakat yang belum memiliki ekonomi yang baik. Atas dasar kebutuhan yang tinggi dan ekonomi yang belum bisa memenuhi kebutuhan tersebutlah masyarakat banyak melakukan peminjaman atas uang kepada pihak bank.

Bank merupakan lembaga perantara bagi pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana dengan pihak-pihak yang kekurangan. Kehadiran Bank dalam pembangunan nasional bermanfaat untuk mendorong pertumbuhan ekonomi dan pemerataan pendapatan bagi penduduk. Para pihak dalam transaksi perbankan yaitu kreditur yang merupakan pihak yang memberikan pinjaman atau pihak yang

² Thomas Tokan Pureklolon, *Negara Hukum dalam Pemikiran Politik*, (Sleman: PT. KANISIUS, 2020), hal. 26.

³ Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian Republik Indonesia, "Memeratakan Pembangunan Ekonomi di Indonesia, Pemerintah Dorong Pengembangan PSN Prioritas di Berbagai Wilayah". <https://www.ekon.go.id/publikasi/detail/4660/memeratakan-pembangunan-ekonomi-di-indonesia-pemerintah-dorong-pengembangan-psn-prioritas-di-berbagai-wilayah>, diakses pada 01 Februari 2024.

berpiutang, sedangkan debitur adalah pihak yang menerima pinjaman atau pihak yang berutang.⁴

Fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat serta bertujuan untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan taraf hidup rakyat banyak.⁵ Fungsi lain dari Bank ialah menyediakan dana bagi para kreditur. Pembagian kredit oleh bank juga harus disertai dengan ketentuan jaminan atau agunan oleh debitur.⁶

Dalam hal pinjaman yang diberikan oleh bank atau lembaga pembiayaan yang dikenal sebagai kredit yang didasarkan pada perjanjian disebut dengan perjanjian kredit. Dalam perjanjian kredit melibatkan para pihak yang terdiri dari pihak yang memberi pinjaman (dikenal sebagai kreditur) dan pihak yang diberi pinjaman (dikenal sebagai debitur). Perjanjian kredit itu sendiri berakar dari perjanjian pinjam meminjam.⁷ Dalam pemberian kredit, ada risiko bahwa pihak yang meminjam atau debitur tidak akan dapat melunasi kredit sesuai jadwal. Untuk mengurangi risiko itu, mereka biasanya meminta jaminan kepada debitur. Jaminan

⁴ Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, (Jakarta: KENCANA, 2013), hal. 10-11.

⁵ Otoritas Jasa Keuangan, “Ikhtisar Perbankan”. <https://ojk.go.id/id/kanal/perbankan/ikhtisar-perbankan/Pages/Lembaga-Perbankan.aspx>, diakses pada 05 Februari 2024.

⁶ Putri Ayi Winarsasi, *Hukum Jaminan di Indonesia (Perkembangan Pendaftaran Jaminan Secara Elektronik)*, (Surabaya: CV. Jakad Media Publishing, 2020), hal. 3.

⁷ Perpustakaan Nasional: Katalog Dalam Terbitan, *Panduan Bantuan Hukum di Indonesia: Pedoman Anda Memahami dan Menyelesaikan Masalah Hukum*, (Jakarta, YLBI, 2007), hal. 130.

ini kemudian berfungsi sebagai dana untuk pelunasan kredit jika debitur tidak mampu melunasi kreditnya.

Setiap pemberian kredit disertai dengan perjanjian kredit yang dibuat antara Bank dan calon debitur. Calon debitur harus menyerahkan jaminan. Fungsi jaminan ini adalah untuk memberi bank keyakinan bahwa calon debitur dapat menerima kembali kredit sesuai dengan syarat-syarat yang telah disepakati bersama dan untuk mengurangi resiko yang mungkin timbul dari setiap pemberian kredit.⁸ Dengan kata lain, bank harus yakin bahwa calon debitur dapat mengembalikan pinjaman kredit sesuai dengan syarat-syarat yang telah disepakati bersama.

Jaminan berasal dari kata "zekerheid" atau "cautie", yang berarti kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada krediturnya dengan menahan barang tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang debitur terhadap krediturnya.⁹ Sedangkan istilah agunan sebagai terjemahan dari istilah "*collateral*" yang merupakan bagian dari istilah "jaminan" pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Dengan kata lain, arti jaminan lebih luas daripada arti agunan, karena agunan berkaitan dengan barang, sedangkan jaminan tidak hanya berkaitan dengan barang, tetapi mencakup dengan sifat (*character*), kemampuan (*capacity*), modal

⁸ Bryan Achmad Effindri, "Penyelesaian Kredit yang Dibebani Hak Tanggungan atas Nama Orang Lain yang Meninggal Dunia, UNES Journal of Swara Justisia, Vol. 7, 4 Januari 2024, hal. 8.

⁹ Dodi Oktarino, *Hukum Bisnis: Perjanjian Kredit dan Jaminan Pemegang Saham*, (Bogor: Guepedia, 2021), hal. 74-75.

(*capital*), dan kondisi ekonomi (*condition of economy*) nasabah debitur yang berkaitan.¹⁰

Keberadaan hukum jaminan sangat penting untuk mendukung pertumbuhan dan pemulihan ekonomi yang saat ini sedang giat-giatnya dilakukan di Indonesia. Lembaga jaminan tanah yang merupakan salah satu jaminan yang mempunyai kemampuan untuk memberikan kepastian hukum yang kuat dan melindungi pemberi jaminan maupun penerima jaminan yaitu Hak Tanggungan.¹¹ Hak Tanggungan sebagai hak jaminan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (yang selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan). 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 (selanjutnya disebut UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah itu, untuk perlunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain”.¹²

Setelah melalui perjalanan yang cukup panjang sejak berlakunya UUPA, lahir juga undang-undang khusus mengenai jaminan berupa tanah sebagaimana diamanatkan dalam pasal 51 UUPA yang berbunyi : “Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut diatur

¹⁰ *Ibid*, hal. 75.

¹¹ Nur Azizah, dkk, “Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik”, *Notary Law Journal*, Vol.1, Issue 2 April 2022, hal. 85.

¹² Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

dalam Pasal 25, 33, dan 39 diatur dengan undang-undang”, yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan).

Keberadaan Hak Tanggungan ditentukan melalui proses pembebanan yang dilaksanakan melalui dua tahap yaitu tahap pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan dengan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disebut PPAT). Dalam hal ini, peran Notaris bertanggung jawab untuk memastikan dalam Hak Tanggungan sesuai dengan surat aslinya serta membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), sedangkan PPAT ditunjuk untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).¹³

Pembebanan hak atas tanah bisa dilakukan jika objek tersebut sudah memenuhi syarat-syarat berikut : objek tersebut merupakan sesuatu yang bisa dinilai dengan uang, objek tersebut termasuk dalam kategori hak yang dapat didaftarkan secara umum, dan objek tersebut memiliki sifat yang dapat dipindahtangankan dan perlu ditunjukkan oleh perundang-undangan.¹⁴ Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah saja, maksudnya Hak Atas Tanah yang dapat dijadikan jaminan sesuai UUPA yaitu hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak pakai atas tanah negara yang menurut sifatnya

¹³ Nur Azizah, dkk, Op.Cit, hal. 86.

¹⁴ Ni Made Indahwati dan I Dewa Ayu Dwi Mayasari, “Penyelesaian Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat”, Vol. 06, 2021, hal. 708.

dapat dipindahtangankan.¹⁵ Namun, Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut benda di atasnya dan di bawah tanah. Maksudnya, pembebanan Hak Tanggungan dimungkinkan meliputi benda yang ada di atas tanah dan merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan bangunan di bawah permukaan tanah, sehingga harus dinyatakan secara tegas oleh para pihak dalam akta pembebanan Hak Tanggungan.¹⁶

Selain aktivitas ekonomi, untuk meningkatkan pembangunan nasional di zaman yang semakin berkembang ini, pemerintah meningkatkan pelayanan publik menggunakan sistem berbasis digital dan/atau elektronik. Reformasi pelayanan publik terus digencarkan oleh pemerintah Indonesia. Pelayanan publik yang dilaksanakan oleh pemerintah selama ini banyak dilakukan secara tradisional, dalam artian masyarakat harus datang langsung ke tempat pelayanan publik ini untuk meminta pelayanan bertemu secara langsung. Berbagai upaya dilakukan oleh organisasi pemerintah untuk meningkatkan pelayanan publik, salah satunya pengembangan layanan pemerintahan melalui transformasi digital pelayanan publik, yang mana antara aparatur pemerintah dengan masyarakat tidak harus bertemu langsung, melainkan dapat dilakukan dengan pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi.¹⁷

¹⁵ Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

¹⁶ Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

¹⁷ Wieky Rusmanto, "Pelayanan Publik Berbasis Digital Pasca Pandemi Covid-19 di Kota Bandung", *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP)*, Vol.6, 2022, hal.1-2.

Pemerintahan yang mulai menggiatkan upaya pelayanan publik dengan basis digital dan/atau elektronik salah satunya yaitu Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN). Dalam hal ini BPN merupakan Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang bertanggung jawab langsung dan berada di bawah presiden. Salah satunya dengan transformasi pendaftaran hak tanggungan yang sebelumnya dilakukan secara konvensional, kemudian ditransformasi menjadi secara elektronik.

Pelayanan Hak Tanggungan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai standar pelayanan dan pengaturan pertanahan di lingkungan kementerian. Pelayanan Hak Tanggungan yang dimaksud ini dilaksanakan secara elektronik melalui Sistem. Hal ini diawali dengan mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik, lalu diubah dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (selanjutnya disebut Permen Agraria 5/2020).

Manfaat layanan Hak Tanggungan Elektronik (yang selanjutnya disebut HT-EI) yaitu pendaftaran hak tanggungan dapat dilakukan secara praktis, ramah lingkungan, akuntabel, dan transparan. Selain itu, tidak memerlukan tatap muka secara langsung dan penerbitannya juga menggunakan tanda tangan digital yang

dapat diakses oleh kepala kantor atau pejabat berwenang di mana pun berada.¹⁸ Dengan adanya pembaharuan peraturan mengenai pelayanan Hak Tanggungan Elektronik, mempermudah masyarakat yang ingin mendapatkan layanan penjaminan tanah Hak Tanggungan guna untuk kebutuhan usahanya sehingga tidak perlu datang ke Kantor Pertanahan setempat.

Dalam Pasal 6 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, jenis pelayanan hak tanggungan yang dapat diajukan melalui sistem HT-El meliputi : pendaftaran hak tanggungan, peralihan hak tanggungan, perubahan nama kreditor, penghapusan hak tanggungan, dan perbaikan data. Proses layanan HT-El yang sepenuhnya dilakukan melalui sistem online, maka meniadakan peran loket pertanahan merupakan suatu terobosan dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional dalam upaya mempercepat dan meningkatkan kualitas layanan pertanahan dengan memanfaatkan *e-Government*.¹⁹ *Electronic Government* atau *e-Government* merupakan penggunaan jaringan internet dalam penyebaran informasi dan pelayanan pemerintah kepada masyarakat.²⁰

Adanya pelayanan Hak Tanggungan Elektronik ini juga berpengaruh terhadap berubahnya tanda bukti hak tanggungan menjadi Sertipikat Hak

¹⁸ Kurnia Rheza Randy, *Transformasi Digital Kementerian Agraria Dan Tata Ruang: Hak Tanggungan Elektronik*, (Yogyakarta: Selat Media Patners, 2023), hal. 3.

¹⁹ Krisnawan Andiyanto, dkk, "Penerapan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru", Vol. 06, 2021, hal. 202-203.

²⁰ Kementerian Sekretariat Negara Republik Indonesia, "E-Government : Inovasi dalam Strategi Komunikasi". https://www.setneg.go.id/baca/index/e_government_inovasi_dalam_strategi_komunikasi, diakses pada 04 Februari 2024.

Tanggungans Elektronik. Sertipikat hak tanggungan yang dulunya dicetak dalam bentuk blangko, sekarang hanya menjadi satu lembar saja dengan teraan tanda tangan elektronik sebagai bukti sahnya Hak Tanggungan tersebut. Di dalam Pasal 1 angka 16 Permen Agraria 5/2020 menyebutkan bahwa “Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik yang selanjutnya disebut Sertipikat HT-El adalah tanda bukti hak tanggungan berbentuk Dokumen Elektronik yang berisi informasi hak tanggungan”.

Menurut Pasal 7 ayat (1) Permen Agraria 5/2020, pengguna Sistem Hak Tanggungan Elektronik adalah Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT), atau pihak lain yang ditetapkan oleh Kementerian. BPN secara bertahap memulai pelaksanaan sistem HT-El dengan menyesuaikan sistem yang terintegrasi dan kesiapan data pendukung. Meskipun sistem hak tanggungan elektronik dimaksudkan untuk mempermudah pengguna pelayanan hak tanggungan, masih ada masalah yang muncul karena sistem yang digunakan masih belum sempurna.

Beberapa perbandingan pelaksanaan Hak Tanggungan Konvensional dan Hak Tanggungan Elektronik antara lain :²¹

1. Pada Hak Tanggungan Konvensional (selanjutnya disebut HT Konvensional) dibutuhkan interaksi tatap muka antara kreditor, Pejabat

²¹ Akur Nurasa dan Dian Aries Mujiburohman, *Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah*, (Yogyakarta, STPN Press, 2020), hal. 60.

Pembuat Akta Tanah, dan Kantor Pertanahan. Sedangkan HT-El, tidak perlu tatap muka karena permohonan dilakukan melalui sistem.

2. Pada HT Konvensional, loket pendaftaran hanya buka di hari dan jam kerja saja, sedangkan HT-El, pendaftaran dilakukan kapan saja walaupun hari libur.
3. Pada HT Konvensional, harus antri di loket pendaftaran, sedangkan HT-El mendaftar secara langsung melalui sistem HT-El.
4. Pada HT Konvensional, persyaratan dan kelengkapan dokumen berupa fotokopi dan asli, sedangkan HT-El untuk persyaratan dan kelengkapan dokumen di *scan* dan diupload pada sistem.
5. Pada HT Konvensional, sertifikat Hak Tanggungan jadi setelah 7 hari atau lebih, sedangkan HT-El sertifikat Hak Tanggungan terbit tepat waktu 7 hari.
6. Pada HT Konvensional, sertifikat Hak Tanggungan diambil di Kantor Pertanahan, sedangkan HT-El sertifikatnya dikirim melalui email.
7. Pada HT Konvensional, sertifikat tanah telah diberi catatan dan diambil kembali pada Kantor Pertanahan, sedangkan HT-El catatan pada sertifikat dikirim melalui email dan ditempel sendiri oleh kreditor.
8. Pada HT Konvensional, dibutuhkan ruang penyimpanan warkah hasil pendaftaran Hak Tanggungan, sedangkan HT-El warkah telah tersimpan dalam bentuk digital pada sistem.

Dengan melihat perbandingan di atas, pelayanan terintegrasi Hak Tanggungan Elektronik merupakan inovasi yang sangat efisien dari segi waktu dan

memberi manfaat positif bagi masyarakat, perbankan atau kreditur, dan PPAT walaupun masih terdapat kendala dalam pelaksanaannya. Manfaat yang diperoleh dari pelayanan Hak Tanggungan Elektronik ini antara lain mekanisme proses pengikatan dan pendaftaran hak tanggungan yang efisien, cepat, dan mudah, biaya lebih pasti, serta kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi kreditur lebih cepat dan terjamin.

Salah satu permasalahan yang muncul dari adanya sistem hak tanggungan elektronik yaitu apabila debitur meninggal sebelum dilakukannya pendaftaran hak tanggungan pada sistem hak tanggungan secara elektronik. Permasalahan meninggalnya debitur sebelum dilaksanakannya proses pendaftaran hak tanggungan elektronik yaitu bahwa dalam sistem hak tanggungan elektronik belum menyesuaikan dengan kondisi apabila debitur meninggal dunia setelah dilakukannya penandatanganan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT).

Pada saat pembuatan SKMHT maupun APHT, sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan bahwa pemberi hak tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang dibebankan, meskipun kewenangan ini baru dipersyaratkan pada waktu pendaftaran Hak Tanggungan itu didaftarkan.²² Hak Tanggungan baru lahir pada

²² Putri Ayi Winarsasi, Op. Cit, hal.197.

saat dibukukannya dalam buku tanah di Kantor Pertanahan. Jika pendaftaran belum dilakukan di Kantor Pertanahan, maka Hak Tanggungan dianggap tidak ada.

Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah ditandatangani oleh para pihak, selanjutnya didaftarkan melalui sistem elektronik. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai waktu 7 (tujuh) hari kerja untuk segera mendaftar dalam sistem setelah APHT ditandatangani. Hambatan maupun kendala-kendala tentu saja ditemukan dalam pelaksanaan layanan Hak Tanggungan Elektronik ini, seperti :²³

- i) Waktu pengecekan sertipikat sebelum pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan sering menjadi masalah, karena sertipikat Hak Atas Tanah yang dijadikan objek pemberian Hak Tanggungan belum divalidasi. Ini bisa memakan waktu hingga tiga hari atau lebih, sehingga Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) pengecekan baru dapat dibayar sehari setelah validasi.
- ii) Kurangnya data-data sertipikat yang valid di Pusat Data dan Informasi ATR/BPN, sehingga kegiatan pelayanan tidak dapat dijalankan. Misalnya, sertipikat sudah tercatat dilakukan Roya, tetapi pada aplikasi di ATR/BPN tercatat masih terikat Hak Tanggungan. Dalam situasi lain, sertipikat sudah divalidasi sebelum pengecekan, tetapi pada saat dilakukan pengecekan pada sistem tercatat belum dilakukan validasi, yang dalam situasi ini dilakukan verifikasi ulang yang bisa berkali-kali dilakukan ke Kantor Pertanahan.

²³ Nur Azizah, dkk, Op.Cit, hal. 95

iii) Masalah lain muncul setelah para pihak menandatangani APHT dan kemudian melakukan pendaftaran melalui sistem elektronik oleh PPAT, seperti gangguan *server* atau sistem data saat mengupload dokumen Akta dan lainnya.

Salah satu syarat untuk menggunakan sistem pendaftaran hak tanggungan secara elektronik adalah memasukkan Nomor Induk Kependudukan (NIK) debitur dalam Kartu Tanda Penduduk (KTP). Data KTP akan diintegrasikan dengan data tercatat pada Direktorat Jenderal Kependudukan dan Pencatatan Sipil (Ditjen Dukcapil) melalui NIK. NIK adalah nomor identitas penduduk yang bersifat khas, tunggal, unik dan melekat pada tiap orang yang terdaftar sebagai Warga Negara Indonesia. NIK berlaku dan melekat selamanya pada setiap penduduk dari lahir bahkan dibawa setelah meninggal dunia. Berdasarkan hal tersebut dapat dikatakan bahwa NIK berlaku bagi orang yang masih hidup dan NIK akan dihapus apabila orang tersebut meninggal dunia. NIK penduduk yang meninggal dunia tidak bisa dialihkan atau dipakai lagi oleh orang lain. Oleh karena itu, NIK menjadi nomor Identitas Tunggal (*Single Identity Number/SIN*) sebagai kunci akses setiap penduduk (anak, dewasa, orang tua) untuk mendapatkan berbagai layanan publik.²⁴ Dengan demikian, keberadaan NIK, data kependudukan, dan data KTP elektronik menjadi satu kesatuan yang utama dalam penyelenggaraan dan pelayanan administrasi kependudukan di Indonesia.

²⁴ Peter Noviandy, Dukcapil Bontang, “Seberapa Pentingkah NIK, Data Kependudukan, dan KTP Elektronik?”. <https://disdukcapil.bontangkota.go.id/component/content/?view=article&id=457:seberapa-pentingkah-nik-data-kependudukan-dan-ktp-elektronik&catid=82&Itemid=464>, diakses pada 07 Mei 2024.

Sebagai makhluk hidup pasti akan mengalami kematian. Kematian tidak dapat dipungkiri keberadaannya, tidak satupun manusia mampu menghindari kematian dan tidak ada manusia yang dapat menunda ataupun mempercepat kematian. Mati berarti berhentinya fungsi-fungsi manusia sebagai makhluk yang hidup. Secara teologis, kematian berarti terpisahnya roh dari tubuh jasmani kita dan hanya Tuhan yang dapat melakukan pemisahan itu.²⁵ Setelah terbitnya akta atau surat kematian, Ditjen Dukcapil menghapus data orang yang meninggal dari sistem daftar kependudukan. Dihapusnya data penduduk Ditjen Dukcapil membuatnya tidak dapat digunakan lagi untuk tujuan apa pun, termasuk pendaftaran hak tanggungan melalui sistem hak tanggungan elektronik. Sistem tersebut akan menolak input data debitur, terutama NIK pada KTP karena Dukcapil menghapus NIK ketika debitur meninggal. Ini terjadi karena sistem pendaftaran hak tanggungan elektronik terintegrasi dengan Dukcapil dalam hal *input* dan pengecekan NIK dalam KTP. Pendaftaran hak tanggungan yang tidak dapat didaftarkan ini berakibat tidak bisanya melakukan pendaftaran Hak Tanggungan dan tidak adanya kepastian hukum bagi penerima hak tanggungan atau kreditur terhadap pengembalian sejumlah uang dan mengeksekusi benda jaminan milik pemberi hak tanggungan atau debitur yang sudah meninggal, sebab Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut belum lahir karena belum dilaksanakannya pendaftaran hak tanggungan elektronik.

²⁵ Tulus Raharjo, *Sekolah Kematian*, (Yogyakarta: Penerbit Buku dan Majalah Rohani (PBMR) ANDI, 2023), hal. 5.

Dari uraian latar belakang di atas, maka dari itu, peneliti tertarik melakukan suatu penelitian yang dituangkan dalam bentuk Tesis dengan judul : **“AKIBAT HUKUM AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP MENINGGALNYA PEMBERI HAK TANGGUNGAN SEBELUM HAK TANGGUNGAN DIDAFTARKAN”**.

1.2 Rumusan Masalah

Dari latar belakang masalah yang telah dipaparkan di atas, maka dapat disusun rumusan masalah sebagai berikut :

- a) Bagaimana kedudukan pemegang hak tanggungan terhadap meninggalnya pemberi hak tanggungan sebelum akta pemberian hak tanggungan didaftarkan?
- b) Bagaimana akibat hukum yang timbul terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan yang belum didaftarkan?

1.3 Tujuan Penelitian

- a) Untuk melakukan pengembangan ilmu hukum ke depan yang berkaitan dengan kedudukan pemegang hak tanggungan terhadap meninggalnya pemberi hak tanggungan sebelum akta pemberian hak tanggungan didaftarkan.
- b) Untuk memecahkan masalah atau persoalan sehubungan dengan akibat hukum yang timbul terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan yang belum didaftarkan.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Hasil yang diperoleh dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya maupun secara khusus pada studi kenotariatan dan dapat menambah referensi maupun literatur kepustakaan, terutama yang berkaitan dengan “Akibat Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan Terhadap Meninggalnya Pemberi Hak Tanggungan Sebelum Hak Tanggungan Didaftarkan”.

1.4.2 Manfaat Praktis

- a) Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan bahan masukan bagi para praktisi yang terlibat langsung dalam masalah pendaftaran hak tanggungan elektronik yang pemberi hak tanggungannya meninggal dunia sebelum Akta Pemberian Hak Tanggungan didaftarkan, namun sudah dilakukan penandatanganan sebelumnya.
- b) Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan bahan informasi yang berguna bagi masyarakat mengenai kedudukan pemegang hak tanggungan dan akibat hukum yang timbul terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan apabila pemberi hak tanggungan meninggal sebelum hak tanggungan didaftarkan.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan merupakan suatu penulisan dimana saling berhubungan dan memiliki keterkaitan antara satu bab dengan bab lainnya, sehingga menjadi rangkaian penulisan yang dapat menerangkan pokok atau inti dari

pengambilan judul dan tema dari penulisan. Dalam penyusunan penelitian ini, penulis menuangkan ide pokok bahasannya ke dalam 5 (lima) bab, yang disusun dengan sistematika sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini akan diuraikan mengenai latar belakang masalah penelitian yang menjadi landasan penelitian ini, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini akan dibahas mengenai landasan teori dan landasan eksekutorial tentang Akibat Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan Terhadap Meninggalnya Pemberi Hak Tanggungan Sebelum Hak Tanggungan Didaftarkan.

BAB III : METODE PENELITIAN

Pada bab ini akan memberikan penjelasan pada metode penelitian yang digunakan terhadap objek yang diteliti, meliputi : jenis penelitian, jenis data, cara perolehan data, jenis pendekatan, dan analisa data.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Pada bab ini akan dibahas mengenai hasil penelitian yang diperoleh dari wawancara maupun studi pustaka dan analisis tentang Akibat Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan Terhadap Meninggalnya Pemberi Hak Tanggungan Sebelum Hak Tanggungan Didaftarkan.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab bagian akhir dari penulisan tesis ini akan memberikan rangkuman dari hasil penelitian atas pertanyaan rumusan masalah, serta kesimpulan dan saran yang berkaitan dengan permasalahan yang diangkat.

