

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Efektivitas Hukum

##### 1. Pengertian Tentang Efektivitas

Efektivitas berasal dari kata dasar "efektif" yang memiliki arti sebagai efek, pengaruh, akibat, atau mampu menghasilkan sesuatu. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa efektivitas adalah kemampuan atau keaktifan dalam mencapai hasil yang diinginkan<sup>9</sup>. Dalam konteks pelaksanaan tugas atau kegiatan, efektivitas mencerminkan tingkat kesesuaian antara tindakan yang dilakukan dengan tujuan yang ingin dicapai. Efektivitas mencerminkan kondisi atau keadaan yang mempengaruhi keberhasilan suatu usaha, tindakan, atau hal lainnya. Menurut mardismo, efektivitas pada dasarnya terkait dengan pencapaian tujuan atau target kebijakan yang diinginkan (hasil akhir). Sedangkan menurut sudarmayanti, efektivitas didefinisikan sebagai suatu ukuran yang memberikan gambaran sejauh mana target akan tercapai.<sup>10</sup>

Efektivitas merupakan tingkatan dari suatu keberhasilan sebagai mencapai tujuan atau sasaran yang telah direncanakan. Efektivitas didefinisikan sesungguhnya merupakan sebuah konsep yang lebih luas mencakup berbagai faktor yang ada didalam maupun diluar diri seorang. Dengan pengertian diatas maka efektivitas tidak hanya dapat dilihat atau

---

<sup>9</sup> KBBI arti kata "Efektivitas"

<sup>10</sup> Sedarmayanti, *Sumber Daya Manusia dan Produktivitas Kerja*, (Bandung: CV Mandar Maju, 2009), hlm.59

dilihat hanya dari sudut pandang produktivitas, akan tetapi tetapi juga dapat dilihat dari sisi persepsi atau sikap individu. Efektivitas suatu kegiatan atau usaha dapat dikonfirmasi jika berhasil mencapai tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya. Ketika suatu instansi melaksanakan program sesuai dengan wewenang, tugas, dan fungsi yang dimilikinya, dan berhasil mencapai hasil yang diharapkan, maka dapat disimpulkan bahwa instansi tersebut telah beroperasi secara efektif.

Efektivitas merupakan ketepatangunaan, hasil guna, menunjang tujuan. Efektivitas merupakan pengukuran dalam arti terperinci sasaran atau tujuan yang telah ditentukan sebelumnya. Efektivitas juga berhubungan dengan masalah bagaimana pencapaian tujuan atau hasil yang diperoleh, kegunaan atau manfaat dari hasil yang diperoleh, tingkat daya fungsi unsur atau komponen, serta masalah tingkat kepuasan pengguna/client. Berdasarkan definisi-definisi di atas, maka dapat disimpulkan bahwa efektivitas merupakan ketepatangunaan suatu program untuk mencapai tujuan yang diinginkan.<sup>11</sup>

Pengertian efektivitas yaitu berada pada pencapaian tujuan. Ini dapat dikatakan efektif apabila tujuan atau sasaran yang dikehendaki dapat tercapai sesuai dengan rencana semula dan menimbulkan efek atau dampak terhadap apa yang diinginkan atau diharapkan. Tingkat efektivitas dapat dikukur dengan membandingkan antara rencana atau target yang

---

<sup>11</sup> Raharjo Punto, *Konsep Efektivitas*, Jurnal yang Dipublikasikan, Universitas Negeri Yogyakarta

telah ditentukan dengan hasil yang dicapai, maka usaha atau hasil pekerjaan tersebut itulah yang dikatakan efektif, namun jika usaha atau hasil pekerjaan yang dilakukan tidak tercapai sesuai dengan apa yang direncanakan, maka hal itu dapat dikatakan tidak efektif.

Dalam ilmu sosiologi hukum, peranan hukum mencakup fungsi sebagai alat kontrol sosial, yang bertujuan untuk mencapai keseimbangan dalam masyarakat. Upaya itu bertujuan untuk menghasilkan kondisi yang seimbang antara stabilitas serta perubahan dalam masyarakat. Selain itu, hukum juga memiliki fungsi lain sebagai instrumen rekayasa sosial, yang artinya hukum dapat digunakan sebagai sarana untuk memperbaiki dan mengubah pola pikir masyarakat. Dengan demikian, peran hukum tidak hanya terbatas pada pemeliharaan keseimbangan, tetapi juga sebagai alat untuk mengarahkan perubahan pemikiran masyarakat dari tradisional menuju pola pikir yang lebih rasional atau modern.<sup>12</sup>

## **2. Efektifitas Hukum**

Efektivitas hukum merupakan sebuah teori yang mempertimbangkan dan menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi keberhasilan dan kegagalan serta penerapan dan penegakan hukum. Dimana Hans Kelsen memiliki definisi tentang efektifitas hukum seperti yang dikutip oleh Jimly Asiddiqui, “efektifitas hukum adalah apakah orang pada kenyataannya berbuat menurut suatu cara untuk menghindari sanksi yang diancamkan

---

<sup>12</sup> Prof. Dr. Satjipto Rahardjo, S.H. 2009 *Hukum Dan Perubahan Sosial*. Yogyakarta. Genta Publishing. hal. 40

oleh norma hukum atau bukan, dan apakah sanksi tersebut benar dilaksanakan bila syaratnya terpenuhi atau tidak terpenuhi”.<sup>13</sup>

Dimana merujuk pada salah satu ahli filsafat Jerman Gustav Radbuch, menyatakan bahwa untuk menegakkan hukum, terdapat tiga unsur yang selalu harus diperhatikan yaitu pertama Gerechtigheit, atau unsur keadilan, Kedua Zeckmaessigkeit atau unsur kemanfaatan, dan yang ketiga Sicherheit atau unsur kepastian.<sup>14</sup>

a. Keadilan

Dimana dalam menegakkan hukum unsur keadilan perlu diperhatikan. Artinya bahwa dalam pelaksanaan hukum para aparat penegak hukum harus bersikap adil. Pelaksanaan hukum yang tidak adil akan mengakibatkan keresahan masyarakat, sehingga wibawa hukum dan aparatnya akan luntur di masyarakat. maka dalam hal masyarakat tidak peduli terhadap hukum, maka tentu ketertiban dan ketentraman dalam masyarakat akan terancam dan pada akhirnya justru mengganggu stabilitas nasional.

b. Kemanfaatan

Unsur kemanfaatan memiliki arti yang penting selain daripada unsur keadilan, hal ini dikarenakan para aparat penegak hukum dalam menjalankan tugasnya harus mempertimbangkan

---

<sup>13</sup> Prof. Dr. Jimly Ashiddiqie, M. Ali Safaat, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum* Jakarta: Konpress, 2012. hlm.28

<sup>14</sup> Anwar, U., Nurrokmah, L. E., Bagenda, C., Riyanti, R., Ningrum, P. A. P., Heriyanti, Y., & Silviana, A. (2022). *Pengantar Ilmu Hukum*. Yayasan Penerbit Muhammad Zaini. Hal. 53

agar proses penegakan hukum dan pengambilan keputusan memiliki manfaat bagi masyarakat.

c. Kepastian

Unsur terakhir yaitu kepastian hukum, dimana penegakan hukum pada hakikatnya merupakan perlindungan hukum terhadap tindakan sewenang wenang. Maka dengan adanya kepastian hukum tentu dapat memberikan jaminan bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkannya, dalam hal ini seseorang yang melanggar hukum harus mempertanggungjawabkan perbuatannya dengan dilakukan penuntutan atas perbuatan pidana yang dilakukan melalui proses peradilan dan jika terbukti tentu akan diberikan hukuman.

Maka dari itu keberadaan kepastian hukum dianggap penting, orang tidak akan mengetahui apa yang harus diperbuat bila tanpa kepastian hukum sehingga akhirnya akan timbul keresahan Lawrence Friedman berpendapat bahwa untuk menjaga koherensi antara hukum yang tercantum dalam buku-buku hukum (law in book) dan hukum yang diterapkan dalam praktik (law in action), sistem hukum harus memenuhi tiga unsur yang penting. Tiga unsur dalam hukum dalam perspektif Lawrence M. Frideman<sup>15</sup> meliputi :

---

<sup>15</sup> Dicky Eko Prasetyo, "Inventarisasi Putusan Peradilan Adat Sendi Sebagai Upaya Memperkuat Constitutional Culture Dalam Negara Hukum Pancasila," Jurnal Hukum Lex Generalis 2, no. 3 (2021)

a. Substansi Hukum

Substansi hukum merupakan kaidah hukum yang bersifat normatif-preskriptif, seperti peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan yang memiliki hukum tetap, merupakan bagian integral dari sistem hukum. Sehingga dapat diartikan substansi hukum adalah aturan yang berlaku pada masyarakat.

b. Struktur Hukum

Struktur hukum merupakan seluruh pranata didalam hukum itu sendiri yang terdiri atas aparat perumusan hukum, aparat pelaksanaan hukum, dan aparat penegakan hukum. Dalam fungsinya struktur hukum, berkenaan dengan :

- a Pembuatan hukum
- b Pembudayaan dan penyebarluasan hukum
- c Penegakan hukum
- d Administrasi hukum

Dalam empat fungsi tersebut, fungsi penyebarluasan hukum memegang peranan masing masing, dimana suatu hukum adalah berawal dari peraturang perundang-undangan yang di terapkan dalam masyarakat, dari penerapan tersebut diharapkan masyarakat akan sadar mematuhi suatu hukum yang berlaku.

c. Budaya Hukum

Budaya hukum adalah elemen internal dalam masyarakat yang mencakup kesadaran dan pemahaman bersama masyarakat terhadap hukum. Hal ini memungkinkan hukum untuk diimplementasikan secara konsisten dalam sehari-hari sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari rutinitas kegiatan masyarakat.

Efektivitas hukum menjadi relevan dengan adanya teori aksi (action teori). Max Weber memperkenalkan sebuah teori yang disebut teori aksi dan dikembangkan oleh Talcot Parson. Teori aksi dari Max Weber dan Parson, relevan dengan pendapat Soerjono Soekanto tentang efektivitas hukum, beliau menyatakan ada empat faktor yang menyebabkan seseorang berperilaku tertentu yaitu :

1. Memperhatikan untung rugi
2. Menjaga hubungan baik dengan sesamanya atau penguasa
3. Sesuai dengan hati nuraninya dan
4. Ada tekanan – tekanan tertentu<sup>16</sup>

★ Dari apa yang telah di paparkan diatas terkait dengan efektivitas, penulis berpendapat bahwa efektifitas yang dibahas dalam penelitian penulis ialah efektivitas hukum, yaitu dimana kita dapat melihat peraturan perundangundangan atau hukum tertulis yang dibuat kemudian ada atau tidaknya perubahan dari diterapkannya hukum tersebut kepada

---

<sup>16</sup> Lili Rasjidi, dan Ira Rasjidi, 2001, *Dasar-dasar Filsafat dan Teori Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung. hlm. 78

masyarakat. Efektivitas pun di pengaruhi oleh beberapa faktor yang membuat tidak berjalan dengan lancar sebuah efektivitas hukum itu.

Soerjono Soekanto memberikan penjelasan bahwa efektif adalah taraf atau tolak ukur sejauh mana suatu kelompok dapat mencapai tujuannya. Hukum dapat dikatakan efektif jika terdapat dampak hukum yang positif, pada saat itu hukum mencapai sasarannya dalam membimbing ataupun mengubah perilaku manusia (masyarakat) sehingga menjadi perilaku hukum.

Teori efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto adalah bahwa efektif atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh 4 (empat) faktor, yaitu<sup>17</sup>

:

- a. Faktor Hukum yakni Suatu peraturan perundang-undangan yang mengikat secara umum agar tujuan pembentukan dapat tercapai efektif, maka peraturan tersebut harus dibuat secara jelas, dalam arti mudah dicerna atau dimengerti, tegas dan tidak membingungkan. Hal ini dikarenakan tujuan dari Undang-Undang berarti keinginan atau kehendak dari pembentukan hukum, dimana tujuan dari pembentukan hukum tidak selalu identik dengan apa yang dirumuskan secara eksplisit sehingga masih diperlukan adanya penafsiran jadi semakin jelas suatu peraturan mudah untuk dicerna dan tidak membingungkan, maka efektivitas hukum mudah tercapai.

---

<sup>17</sup> Soerjono Soekanto, Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm 8.



- b. Faktor Penegak hukum yakni pihak-pihak yang menerapkan hukum itu sendiri. Dalam melakukan tugasnya haruslah tegas, disisi lain aparaturnya juga harus dapat melakukan komunikasi hukum dengan masyarakat berupa perilaku atau sikap positif. Jangan sampai terdapat sikap antipati yang timbul dari masyarakat terhadap perilaku aparaturnya karena dapat menyebabkan terjadinya ketaatan yang lebih rendah kepada hukum yang ada.
- c. Faktor Sarana atau Fasilitas yakni alat penunjang keberhasilan upaya yang dilakukan dalam pelayanan publik. Sarana atau fasilitas mempunyai peranan sangat penting dalam proses penegakan hukum, tanpa adanya sarana atau fasilitas tersebut tidak mungkin penegak hukum menyerasikan peranan yang seharusnya dengan peranan aktual.
- d. Faktor Masyarakat yakni yaitu lingkungan dimana hukum atau peraturan tersebut diterapkan atau berlaku. Masyarakat adalah faktor penting dalam efektif atau tidaknya suatu hukum. Beberapa faktor yang menyebabkan masyarakat tidak mematuhi hukum dan menyebabkan hukum tidak efektif adalah masyarakat tidak mematuhi hukum walaupun hukumnya sudah baik, masyarakat tidak mematuhi hukum walaupun aparat penegak hukum sudah sangat baik dalam melaksanakan tugasnya dan masyarakat tidak mematuhi hukum walaupun sarana atau fasilitas mencukupi.

## **B. Tinjauan Umum Hak Tanggungan**

### **1. Pengertian Hak Tanggungan**

Hukum tanah yang berlaku bagi bangsa Indonesia Sejak sebelum kemerdekaan hingga lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria, yang dikenal dengan UUPA, bahkan sampai sekarang masih berlaku hukum tanah adat. Didalam hukum tanah adat tidak mengenal yang namanya Lembaga Jaminan hak atas tanah yang sekarang dikenal dengan Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta benda-benda yang ada di atasnya. Didalam hukum tanah adat hanya mengenal transaksi-transaksi yang berobjek hak atas tanah baik yang bersifat sementara maupun yang bersifat tetap, seperti jual beli, tukar-menukar, sewa-menyewa, pinjam-meminjam, gadai menggadai, hak menumpang, dan bagi hasil tanah pertanian.

Hak jaminan atas tanah hanya dikenal di dalam hukum tanah barat atau eropa, yaitu dalam burgerlijkwetboek (Bw), yang diatur didalam buku II tentang hak jaminan atas tanah melalui hipotek. Jaminan adalah suatu perikatan antar akreditur dengan debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartaya untuk pelunasan utang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang sidebitur. Jaminan adalah milik pihak peminjaman yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> Prof . Dr. H.M.Arba, S.H., M.Hum. *Hukum Hak Tanggungan* .(Jakarta: SinarGrafik ) Hal 2

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mengemukakan bahwa “Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang di bebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Agraria, berikut benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur-kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur 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 benda jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek jaminannya berupa Hak-Hak Atas Tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria.<sup>19</sup>

Rumusan tersebut mengandung beberapa unsur pokok yang diantaranya adalah :

- a. Hak tanggungan adalah hak jaminan pelunasan hutang.
- b. Obyek jaminan tidak terbatas pada tanah saja, tetapi juga dapat mencakup bebnda-benda lain seperti bangunan, tanaman, dan karya lainnya yang secara integral terhubung dengan tanah tersebut.
- c. Utang yang dijaminakan harus suatu utang tertentu.

---

<sup>19</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2006, hal. 13

- d. Memberikan kedudukan utama dibanding dengan kreditur-kreditur yang lain.

## **2. Unsur-unsur Hak Tanggungan**

Pada dasarnya, Hak Tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah yang digunakan untuk menjamin pelunasan utang tertentu. Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan (prefensi) kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan dibandingkan dengan kreditor-kreditor lain.

Artinya, jika debitor (peminjam) cidera janji atau wanprestasi, maka kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual tanah yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kreditor pemegang Hak Tanggungan memiliki Hak yang didahulukan (hak mendahulu) dalam pelunasan utangnya dibandingkan dengan kreditor-kreditor lainnya. Meskipun demikian, kedudukan diutamakan kreditor pemegang Hak Tanggungan tersebut tidak mengurangi prefensi atau hak-hak istimewa yang dimiliki oleh negara atas piutang-piutang negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Unsur unsur Hak Tanggungan diantara lain :

- a. Hak Jaminan yang dibebankan hak atas tanah yang dimaksud dengan hak jaminan atas tanah adalah hak penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditor, yang memberi wewenang kepadanya untuk, jika debitor cidera janji, menjual lelang tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutang dan mengambil seluruh atau sebagian

hasilnya untuk pelunasan hutangnya, dengan hak mendahului kreditur kreditur lain (doit de preference);

b. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah tersebut. Pada dasarnya hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah semata-mata, tetapi dapat juga hak atas tanah tersebut;

1. Untuk pelunasan hutang tertentu, adalah hak tanggungan itu dapat membereskan dan selesai dibayar hutang-hutang debitur yang ada pada kreditur;

2. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.<sup>20</sup>

### **3. Pembebanan Hak Tanggungan**

Dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan, terdapat prinsip-prinsip yang perlu diperhatikan dalam pembebanan Hak Tanggungan. salah satu perbedaan yang signifikan antara Hak Tanggungan dengan lembaga jaminan sebelum adanya undang-undang tersebut adalah adanya persyaratan pencantuman benda benda yang berkaitan dengan tanah dalam pembebanannya. Pembebanan hak tanggungan merupakan suatu proses yang terdiri atas 2 tahap :

a. Tahap Pemberian Hak tanggungan, merupakan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan dasar perjanjian utang-piutang yang dijaminan.

---

<sup>20</sup> H. Salim HS. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Hal 96

- b. Tahap Pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat waktu akhirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.<sup>21</sup>

#### 4. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Subjek Hak Tanggungan diantaranya ialah :

- a. Pemberi Hak Tanggungan

Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Penyebutan “orang perseorangan” atau “badan hukum” adalah berlebihan, karena dalam pemberian Hak Tanggungan objek yang dijaminakan pada pokoknya adalah tanah, dan menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang bisa mempunyai hak atas tanah adalah baik orang perserorangan maupun badan hukum - vide Pasal 21, Pasal 30, Pasal 36, dan Pasal 45 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Untuk masing-masing hak atas tanah, sudah tentu pemberi Hak Tanggungan sebagai pemilik hak atas tanah harus memenuhi

---

<sup>21</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, hlm 62

syarat pemilikan tanahnya, seperti ditentukan sendirisendiri dalam undang-undang

b. Pemegang Hak Tanggungan

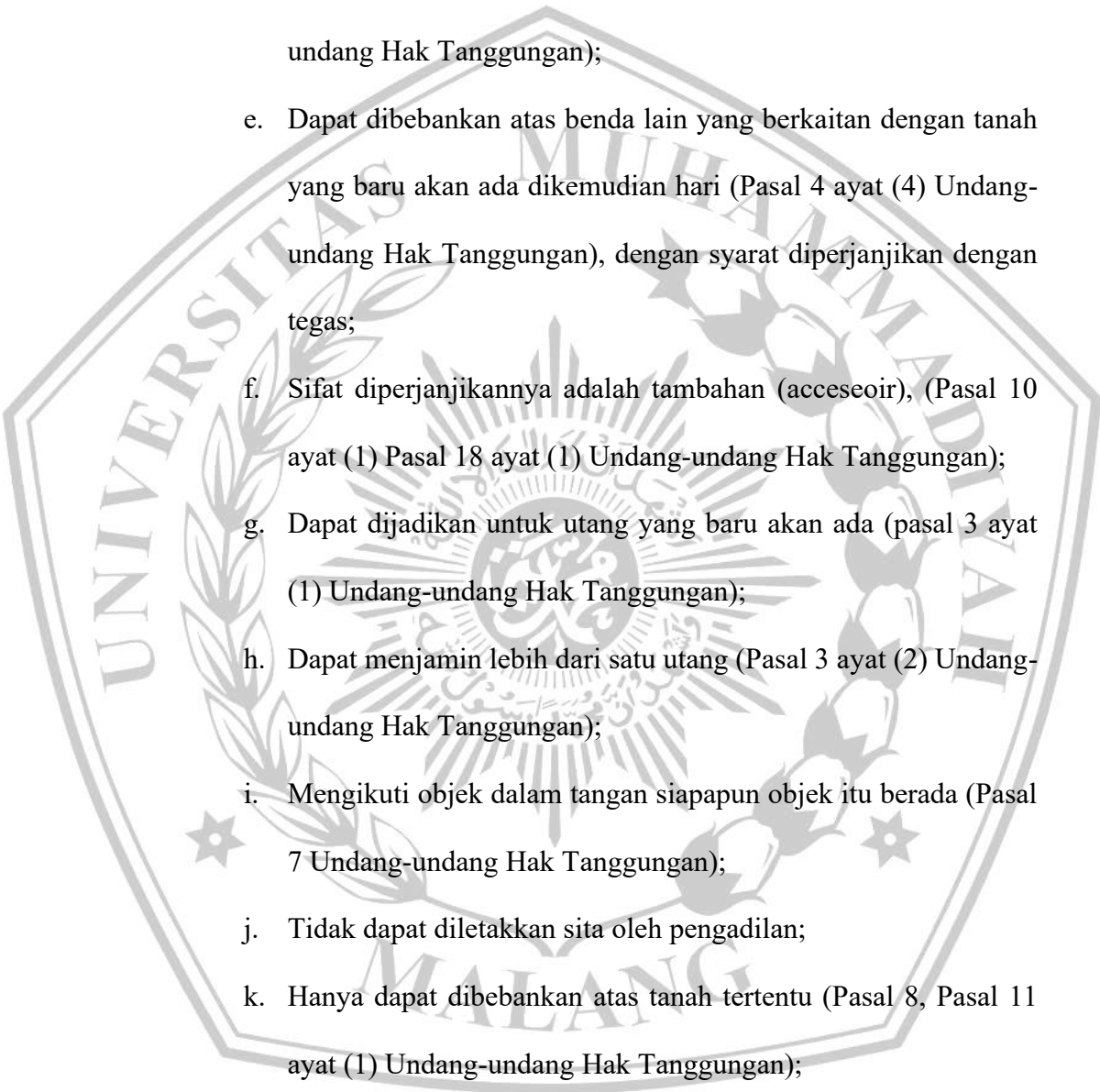
‘Berdasarkan Pasal 9 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan menyatakan “Pemegang Hak Tanggungan adalah perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang”

Objek Hak Tanggungan menurut pasal 4 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan bahwa Hak Atas Tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan diantaranya Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan.

**5. Asas-asas Hak Tanggungan**

Asas-asas hak tanggungan diatur dalam Pasal dan penjelasan dari Undang-undang Hak Tanggungan. Asas-asas Hak Tanggungan tersebut ialah :

- a. Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan (Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan);
- b. Tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan);

- 
- c. Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada (Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan);
  - d. Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut (Pasal 4 ayat (4) Undang-undang Hak Tanggungan);
  - e. Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari (Pasal 4 ayat (4) Undang-undang Hak Tanggungan), dengan syarat diperjanjikan dengan tegas;
  - f. Sifat diperjanjikannya adalah tambahan (acceseoir), (Pasal 10 ayat (1) Pasal 18 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan);
  - g. Dapat dijadikan untuk utang yang baru akan ada (pasal 3 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan);
  - h. Dapat menjamin lebih dari satu utang (Pasal 3 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan);
  - i. Mengikuti objek dalam tangan siapapun objek itu berada (Pasal 7 Undang-undang Hak Tanggungan);
  - j. Tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan;
  - k. Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (Pasal 8, Pasal 11 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan);
  - l. Wajib didaftarkan (Pasal 13 Undang-undang Hak Tanggungan);
  - m. Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti;



- n. Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji (Pasal 11 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan)

## **C. Tinjauan Hak Tanggungan Secara Elektronik**

### **1. Pengertian Hak Tanggungan Elektronik.**

Pengaturan terkait sertipikat elektronik telah menjadi temuan hukum yang baru di Indonesia, yangmana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan nasional 1 tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik mendefinisikan bahwa Sistem Elektronik adalah serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisa, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik. Dokumen Elektronik adalah setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui komputer atau Sistem Elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya.

Sertipikat Elektronik tentunya memiliki Data, Pangkalan Data hingga Tanda Tangan Elektronik. Data adalah keterangan mengenai sesuatu hal yang termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto, electronic data interchange (EDI), surat

elektronik (electronic mail), telegram, teleks, telecopy atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode Akses, simbol, atau perforasi. Pangkalan Data adalah kumpulan data yang disusun secara sistematis dan terintegrasi dan disimpan dalam memori yang besar serta dapat diakses oleh satu atau lebih pengguna dari terminal yang berbeda. Tanda Tangan Elektronik adalah tanda tangan yang terdiri atas Informasi Elektronik yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan Informasi Elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentikasi

Layanan Hak Tanggungan Elektronik telah dimulai sejak berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik. Hal ini dimaksudkan untuk mengatur tentang akta PPAT yang disampaikan pada Kantor Pertanahan dapat berupa dokumen elektronik yang dilakukan melalui sistem elektronik. Pada saat itu untuk Hak Tanggungan Elektronik ditetapkan di beberapa Kantor Pertanahan di Indonesia sebagai uji coba, yang mana dapat dilaksanakan pemasangan Hak Tanggungan Elektronik melalui sistem HT-el adalah untukn debitor yang sekaligus sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas Tanah yang menjadi objek Jaminan yang dibebani Hak Tanggungan Elektronik. Untuk debitor yang bukan sebagai pemegang Hak atas Tanah dan juga atas kreditor perseorangan maka pemberian Hak Tanggungan masih dilakukan dengan cara manual dengan mendaftarkan langsung ke Kantor Pertanahan.

Sejak dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik dengan tujuan untuk memenuhi asas keterbukaan, ketetapan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan. Objek Hak Tanggungan yang dapat diproses adalah objek Hak Tanggungan sebagaimana diatur peraturan perundang-undangan. Output dari layanan ini adalah Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik bagi pengguna yaitu kreditor baik lembaga berbadan hukum maupun perseorangan.

Pasal 1 angka 6 Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 menjelaskan bahwa sistem elektronik sendiri merupakan serangkaian perangkat dan prosedur yang berfungsi menyiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik. Pemen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 secara ruang lingkup Hak Tanggungan Elektronik diatur dalam Pasal 2 yang meliputi pelayanan, mekanisme, Penolakan, persiapan Hak Tanggungan Elektronik.

Adapun jenis jenis layanan Hak tanggungan yang dapat diajukan melalui sistem HT-el yakni dijelaskan dalam Pasal 6 Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 yang meliputi:

- a. Pendaftaran Hak Tanggungan;
- b. Peralihan Hak Tanggungan;

- c. Perubahan Nama Kreditor;
- d. Penghapusan Hak Tanggungan; dan
- e. Perbaikan data.

## **2. Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik**

Pasal 1 angka 6 Permen ATR/BPN No 5 Tahun 2020 mengemukakan serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi secara elektronik. Berikut mekanisme penggunaan layanan HT-el :

- a. Pengguna layanan terdiri dari perseorangan/badan hukum selaku kreditur dan ASN Kementerian yang bertugas dalam melayani Hak Tanggungan
- b. terhadap perseorangan/badan hukum sebagaimana dimaksud diatas harus menjadi pengguna terdaftar pada sistem Hak Tanggungan Elektronik dengan memenuhi persyaratan memiliki domisili elektronik, SK terdaftar di otoritas Jasa Keuangan, Pernyataan pemenuhan persyaratan dan kriteria serta persetujuan sebagai pengguna terdaftar, dan syarat lainnya yang ditentukan oleh kementerian.
- c. kementerian melakukan verifikasi atas pendaftaran dan berhak menolak pendafatran tersebut.

Pada aawal sebelum proses penjaminan Hak Tanggungan Elektronik dilakukan, pengguna harus terlebih dahulu terdaftar pada sistem Hak Tanggungan elektronik. Berikut runtutan mekanisme pelayanan Hak Tanggungan melalui sistem Hak Tanggungan Elektronik:

- a. Kreditor melakukan pengajuan permohonan pelayanan Hak Tanggungan elektronik melalui sistem.
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah melengkapi persyaratan permohonan pelayanan Hak Tanggungan Elektronik.
- c. Bank selaku kreditor melakukan pembuatan berkas online pada sistem Hak Tanggungan Elektronik.
- d. Permohonan layanan yang telah diterima oleh sistem Hak Tanggungan Elektronik akan diberikan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem. Bukti pendaftaran permohonan yang dimaksud paling sedikit memuat nomor berkas pendaftaran, tanggal pendaftaran permohonan, nama pemohon, dan kode pembayaran.
- e. Permohonan diproses setelah data permohonanan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik, layanan Hak Tanggungan dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian ATR/BPN.

- f. Setelah mendapatkan bukti pendaftaran permohonan, pemohon melakukan pembayaran biaya melalui bank persepsi paling lambat 3 (tiga) hari setelah tertanggal permohonan.
- g. Pemeriksaan berkas oleh Kantor Pertanahan.
- h. Penerbitan hasil layanan Hak Tanggungan dilakukan pada hari ke-7 (tujuh) setelah pengajuan permohonan terkonformasi.
- i. Sistem Hak Tanggungan Elektronik menerbitkan hasil layanan Hak Tanggungan pada buku tanah dan Sertipikat Atas Tanah atau Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- j. Pencatatan Hak Tanggungan pada sertipikat hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun dapat dilakukan oleh kreditor dengan cara mencetak catatan yang diterbitkan oleh sistem Hak Tanggungan Elektronik.

