



Vol.9, No.1
2023

Article History

Received: 31/10/2022

Revised: 09/01/2023

Accepted: 10/01/2023

Citation Suggestion: W.

Wihandriati.

Perlindungan Hukum
Kreditur Terhadap
Meninggalnya Debitur
Sebelum Pendaftaran
Hak Tanggungan
Elektronik. JUSTISI. Vol 9,
No. 1. 53-66

Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Meninggalnya Debitur Sebelum Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik

Wihandriati Wihandriati

Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Ahmad Dahlan.

Email: wihandriati@law.uad.ac.id

Abstract: *The electronic mortgage system is expected to provide convenience for users of the system, but in its implementation it has not run optimally. One of the problems that arise is when the debtor dies after making the APHT and SKMHT which is then followed by the registration of mortgage rights. This study aims to find out how legal protection can be given to creditors against the death of the debtor before the electronic mortgage registration process is carried out. This research is a normative legal research. The data used in this study is secondary data. The collected data is then analyzed descriptively qualitatively by using a conceptual approach or concept approach. The results of this study indicate that there are two forms of legal protection for creditors against the death of the debtor prior to electronic registration of mortgage rights, namely preventive legal protection and repressive legal protection. The application of preventive legal protection is intended to prevent problems from arising in the future, while repressive legal protection is carried out with the aim of resolving disputes that arise between the parties.*

Keywords: *Legal Protection; Mortgage Registration; Electronic Mortgage System.*

Abstrak: Sistem hak tanggungan elektronik diharapkan dapat memberikan kemudahan bagi pengguna sistem tersebut, akan tetapi dalam pelaksanaannya belum berjalan maksimal. Salah satu permasalahan yang terjadi yaitu ketika debitur meninggal dunia setelah pembuatan APHT maupun SKMHT yang kemudian dilanjutkan dengan pendaftaran hak tanggungan. Penelitian ini memiliki tujuan untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada kreditur terhadap meninggalnya debitur sebelum dilakukannya proses pendaftaran hak tanggungan elektronik. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data sekunder. Data yang terkumpul kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif dengan

menggunakan *conceptual approach* atau pendekatan konsep. Hasil penelitian ini menunjukkan terdapat dua bentuk perlindungan hukum bagi kreditur terhadap meninggalnya debitur sebelum pendaftaran hak tanggungan secara elektronik, yaitu bentuk perlindungan hukum secara preventif dan juga bentuk perlindungan hukum secara represif. Penerapan perlindungan hukum preventif dimaksudkan untuk mencegah munculnya permasalahan di kemudian hari, sedangkan perlindungan hukum represif dilakukan dengan tujuan untuk menyelesaikan sengketa yang timbul antara para pihak.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum; Pendaftaran Hak Tanggungan; Sistem Hak Tanggungan Elektronik.

PENDAHULUAN

Saat ini banyak pelayanan publik yang menggunakan sistem berbasis teknologi. Sistem pelayanan yang berbasis teknologi adalah suatu sistem pelayanan yang merupakan perkembangan dari sistem pelayanan sebelumnya yaitu sistem pelayanan manual. Perubahan dari pelayanan manual menjadi pelayanan yang berbasis teknologi merupakan jawaban dari tuntutan masyarakat untuk memperoleh sistem pelayanan publik yang berkualitas dari pemerintah. Adanya pelayanan publik yang berbasis teknologi diharapkan dapat meningkatkan transparansi, akuntabilitas birokrasi, dan juga partisipasi aktif dari masyarakat untuk ikut serta dalam merumuskan dan melaksanakan kebijakan negara. Hal tersebut bertujuan agar negara dapat mewujudkan suatu *good governance* yang merupakan tata kelola pemerintahan yang baik.

Pemerintah yang merupakan wakil dari negara, saat ini mulai menggiatkan upaya pelayanan publik dengan basis teknologi. Salah satunya melalui penerapan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam hal ini BPN merupakan Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang bertanggungjawab langsung dan berada di bawah Presiden.¹ BPN memiliki tugas untuk melaksanakan tugas Negara yang diwakili pemerintah dalam bidang pertanahan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.² BPN pada saat ini tersebar di seluruh kota dan kabupaten di Indonesia.

Sebagai lembaga pemerintahan, BPN harus terus menerus melakukan perbaikan dalam memberikan pelayanan pertanahan kepada masyarakat sebagai pengguna fasilitas layanan pertanahan. Dalam memberikan pelayanan, BPN juga dituntut untuk selalu memberikan pelayanan pertanahan yang optimal dan maksimal agar masyarakat merasa mendapatkan kemudahan dalam penggunaan layanan pertanahan. Dalam hal memberikan pelayanan publik kepada masyarakat, BPN membuat perkembangan layanan pertanahan yang menyesuaikan dengan perkembangan informasi, regulasi, komunikasi dan teknologi serta kebutuhan masyarakat. Salah satu bentuk layanan pertanahan tersebut yaitu layanan hak

¹ Pasal 1 ayat (1) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

² Pasal 2 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

tanggungannya atau sistem hak tanggungan elektronik yang berbasis teknologi.

Pengertian sistem hak tanggungan elektronik terdapat pada Pasal 1 angka 6 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Permen Agraria Nomor 9 Tahun 2019), yaitu: "Serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi". Pada saat ini peraturan tersebut di atas telah dicabut dan digantikan dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Permen Agraria Nomor 5 Tahun 2020). Akibat dari adanya peraturan tersebut di atas yaitu merubah sistem pelayanan hak tanggungan yang sebelumnya bersifat manual berubah menjadi berbasis teknologi.

Pelaksanaan sistem tersebut diselenggarakan oleh BPN secara bertahap, dengan menyesuaikan sistem yang terintegrasi dan kesiapan data pendukung. Dalam pelayanan hak tanggungan elektronik, pengguna hak tanggungan elektronik dapat mengajukan pelayanan berupa peralihan hak tanggungan, pendaftaran hak tanggungan, penghapusan hak tanggungan, perubahan nama kreditur, dan perbaikan data. Adanya sistem hak tanggungan elektronik diharapkan dapat memberikan kemudahan bagi pengguna pelayanan hak tanggungan, akan tetapi pada praktiknya terdapat permasalahan yang muncul dari adanya sistem hak tanggungan elektronik. Hal ini disebabkan dari belum sempurnanya sistem hak tanggungan elektronik yang sudah digunakan. 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.

Pada sistem pendaftaran hak tanggungan secara elektronik, terdapat salah satu syarat yaitu memasukkan data milik dari debitur yaitu nomor induk kependudukan (NIK) yang terdapat dalam kartu tanda penduduk (KTP). Data KTP yang akan dimasukkan ke dalam sistem hak tanggungan elektronik, terintegrasi dengan data yang tercatat pada Direktorat Jenderal Kependudukan dan Pencatatan Sipil (Ditjen Dukcapil) melalui NIK. NIK memiliki sifat yang khas, tunggal, unik dan melekat pada tiap orang yang terdaftar sebagai Warga Negara Indonesia.³ Berdasarkan hal tersebut dapat dikatakan bahwa NIK berlaku bagi orang yang masih hidup dan NIK akan hapus apabila orang tersebut meninggal dunia. Data-data bagi penduduk yang telah meninggal dunia kemudian dihapus dari sistem daftar kependudukan oleh Ditjen Dukcapil setelah terbitnya akta atau surat kematian.

Akibat dari hapusnya data penduduk yang tercatat pada Ditjen Dukcapil, maka data tersebut tidak dapat digunakan lagi dalam pengurusan apapun termasuk dalam hal pendaftaran hak tanggungan melalui sistem hak tanggungan secara elektronik. Sistem tersebut akan menolak

³ Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2013 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2006 Tentang Administrasi Kependudukan.

saat *input* NIK pada KTP dikarenakan NIK sudah dihapus akibat dari meninggalnya seseorang atau debitur. *Input* NIK yang ditolak oleh sistem hak tanggungan secara elektronik, berakibat yaitu pendaftaran hak tanggungan yang dilakukan secara *online* tersebut tidak bisa dilakukan.

Pendaftaran hak tanggungan yang tidak dapat dilakukan berakibat tidak adanya kepastian hukum bagi kreditur dalam hal pengembalian uang milik kreditur yang telah diberikan pada debitur. Kreditur akan sulit mengeksekusi benda milik debitur yang akan dijamin pada bank apabila debitur tidak dapat melakukan pengembalian uang milik kreditur. Hal tersebut disebabkan dari hak tanggungan yang belum lahir akibat dari tidak bisa dilaksanakannya pendaftaran hak tanggungan melalui sistem hak tanggungan elektronik.

Berdasarkan latar belakang sebelumnya, penelitian ini mengambil rumusan masalah, bagaimana perlindungan hukum bagi kreditur terhadap meninggalnya debitur sebelum dilakukannya proses pendaftaran melalui hak tanggungan elektronik?

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian hukum ini yaitu metode yuridis normatif. Penelitian ini dilakukan untuk memberi gambaran secara kualitatif mengenai perlindungan hukum bagi kreditur terhadap meninggalnya debitur sebelum dilakukannya proses pendaftaran melalui hak tanggungan elektronik. Dalam penelitian hukum ini menggunakan 3 (tiga) jenis bahan hukum yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer yang digunakan terdiri dari peraturan perundang-undangan yang relevan. Bahan hukum sekunder yang digunakan berupa referensi literatur, artikel, dan karya ilmiah yang berkaitan. Bahan hukum tersier yang digunakan yaitu berupa bahan hukum yang berasal dari internet. Dalam penelitian hukum ini menggunakan teknik analisis data yaitu teknik analisis kualitatif yang menggunakan bahan hukum yang dianggap relevan dengan permasalahan yang diangkat, kemudian dilakukan analisa dan disajikan dalam penulisan yang bersifat deskriptif.

PEMBAHASAN

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tidak ditemukan pengertian dari jaminan. Pengertian tentang jaminan banyak dikemukakan oleh para ahli hukum. Berdasarkan pendapat para ahli hukum, pengertian jaminan yaitu sesuatu yang timbul dari suatu perikatan dan dapat dinilai dengan uang, yang oleh debitur diberikan kepada kreditur untuk memberikan keyakinan bagi kreditur bahwa debitur akan memenuhi kewajiban. Pengertian lain tentang jaminan yaitu suatu bentuk tanggungan yang dapat dinilai dengan uang, dan terhadap benda tersebut (hak atas tanah) diserahkan kepada kreditur guna menjamin dari terjadinya hubungan utang piutang atau perjanjian yang sudah ada. Jaminan memiliki fungsi sebagai sarana untuk menjamin pelunasan utang debitur apabila debitur melakukan wanprestasi sebelum jatuh tempo utang berakhir.

Munculnya suatu jaminan disebabkan karena adanya perjanjian yang mendahuluinya, seperti perjanjian utang piutang atau perjanjian kredit. Berdasarkan penjelasan tersebut maka dapat dikatakan bahwa utang piutang atau perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok, sedangkan perjanjian jaminan merupakan perjanjian yang sifatnya pelengkap atau *accessoir*. Ciri-ciri perjanjian jaminan yang bersifat pelengkap atau *accessoir* yaitu:

- a. Terdapat perjanjian pokok yang mendahului;
- b. Hapusnya jaminan tergantung pada perjanjian pokoknya;
- c. Batalnya perjanjian pokok maka diikuti dengan batalnya jaminan;
- d. Beralihnya perjanjian pokok maka diikuti dengan beralihnya jaminan ;
- e. Utang pokok yang beralih akibat dari cessie atau subrogasi maka diikuti dengan jaminan yang ikut beralih tanpa adanya penyerahan khusus.

Ciri-ciri tersebut di atas, menunjukkan bahwa berlaku atau tidaknya suatu perjanjian jaminan tergantung dari eksistensi perjanjian pokok yang mendahuluinya. Pengaturan tentang jaminan terdapat dalam KUH Perdata, meskipun dalam KUH Perdata tidak menjelaskan mengenai pengertian jaminan. Dalam KUH Perdata pengaturan tentang jaminan terdapat pada Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata. Pasal-pasal tersebut menjelaskan mengenai pengertian jaminan umum, yaitu "Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu" dan "Barang-barang itu menjadi jaminan bersama bagi semua kreditur terhadapnya hasil penjualan barang-barang itu dibagi menurut perbandingan piutang masing-masing kecuali bila di antara para kreditur itu ada alasan-alasan sah untuk didahulukan."

Penjelasan di atas menunjukan bahwa jaminan umum merupakan jaminan yang lahir karena undang-undang yang mengatur. Dalam jaminan umum, semua kreditur memiliki kedudukan yang sama terhadap kreditur lain. Dalam hal ini tidak ada kreditur yang pelunasannya diutamakan, didahulukan, atau diistimewakan dari kreditur-kreditur lain .

Hal tersebut berbeda dengan jaminan khusus yang merupakan jaminan yang lahir karena adanya perjanjian. Maksud dari penjelasan tersebut di atas yaitu bahwa suatu jaminan lahir akibat dari adanya perjanjian yang disepakati dan dibuat oleh para pihak. Jaminan khusus juga memberikan kedudukan bagi kreditur untuk diberikan pelunasan utangnya terlebih dahulu dibandingkan dengan kreditur-kreditur lain. Jaminan yang seperti ini dapat dikatakan memberikan perlindungan kepada kreditur apabila debitur wanprestasi. Contoh dari adanya jaminan khusus yaitu gadai, hipotek, fidusia, jaminan resi gudang, dan hak tanggungan.

Pengertian hak tanggungan adalah "Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, beserta atau tidak beserta benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, yang digunakan sebagai pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan terhadap kreditur-kreditur lain sesuai dengan ketentuan dalam Undang-undang

Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Penjelasan tersebut terdapat pada Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (UUHT). Terdapat pengertian lain mengenai hak tanggungan yang dikemukakan oleh Prof. Boedi Harsono yaitu penguasaan hak atas tanah yang dijadikan agunan yang memberi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu yaitu menjualnya jika debitur melakukan wanprestasi, dan dari hasil penjualan tersebut kreditur mengambil seluruh atau sebagian hasil penjualan guna melunasi utang dari debitur.

Jaminan hak tanggungan mempunyai perbedaan dengan jaminan lain seperti jaminan umum maupun jaminan khusus seperti fidusia dan gadai. Perbedaan-perbedaannya terlihat dari asas-asas dalam hak tanggungan yang terdapat dalam UUHT, yaitu:

- a. Pada Pasal 1 ayat (1) UUHT menjelaskan bahwa kreditur penerima hak tanggungan memiliki kedudukan yang diutamakan dibanding kreditur lain;
- b. Pada Pasal 2 ayat (1) UUHT menjelaskan bahwa hak tanggungan memiliki sifat yang tidak dapat dibagi-bagi;
- c. Pada Pasal 2 ayat (2) UUHT menjelaskan bahwa hak tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada;
- d. Pada Pasal 4 ayat (4) UUHT menjelaskan bahwa hak tanggungan dapat juga dibebankan beserta benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut;
- e. Pada Pasal 4 ayat (4) UUHT menjelaskan bahwa hak tanggungan dapat dibebankan terhadap benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru ada dikemudian hari, dengan syarat harus dinyatakan secara tegas;
- f. Pada Pasal 10 ayat (1) UUHT menjelaskan bahwa dalam hak tanggungan harus didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan utang tersebut;
- g. Pada Pasal 3 ayat (2) UUHT menjelaskan bahwa hak tanggungan dapat digunakan untuk menjamin lebih dari satu utang;
- h. Pada Pasal 7 UUHT menjelaskan bahwa hak tanggungan mengikuti dimanapun objek itu berada (*droit de suite*);
- i. Pada Pasal 8 dan Pasal 11 ayat (1) UUHT menjelaskan bahwa hak tanggungan dapat dibebankan terhadap hak atas tanah tertentu;
- j. Pada Pasal 13 UUHT menjelaskan bahwa pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yaitu mudah dan pasti;
- k. Pada Pasal 11 ayat (2) UUHT menjelaskan bahwa hak tanggungan dapat dibebankan dengan disertai janji-janji;
- l. Pada Pasal 13 UUHT menjelaskan bahwa hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor

Pertanahan.

Lahirnya Hak Tanggungan

Hak tanggungan memiliki kewajiban untuk didaftarkan. Adanya pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan, dapat dikatakan memberikan kepastian hukum khususnya untuk kreditur. Kepastian hukum bagi kreditur dapat dilihat pada saat kreditur memperoleh pengembalian uang dari hasil eksekusi barang milik debitur, akibat dari debitur melakukan perbuatan wanprestasi. Oleh karena agar kreditur memperoleh kepastian hukum, maka diperlukan pendaftaran hak tanggungan dengan tujuan agar jaminan hak tanggungan tersebut lahir.

Proses pendaftaran hak tanggungan dilakukan di Kantor Pertanahan. Penjelasan tersebut terdapat pada Pasal 13 ayat (1) UUHT. Proses pendaftaran hak tanggungan yang dilanjutkan dengan terbitnya sertifikat hak tanggungan memerlukan proses dan waktu. Pada Pasal 13 UUHT dijelaskan mengenai proses lahirnya hak tanggungan yaitu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dilakukan oleh para pihak, saksi-saksi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka PPAT wajib mengirimkan APHT dan warkah yang diperlukan pada Kantor Pertanahan.

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya pada buku tanah hak atas tanah serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan dalam pendaftaran hak tanggungan, apabila hari ketujuh itu jatuh pada hari libur maka buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal pada hari kerja berikutnya. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan. Berkas yang telah diterima, kemudian diperiksa dan diproses oleh Kantor Pertanahan, maka selanjutnya diterbitkan sertifikat hak tanggungan (SHT).

Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Online

Sebelum adanya Permen Agraria Nomor 9 Tahun 2019, maka proses pendaftaran hak tanggungan dilakukan dengan menyerahkan berkas fisiknya kepada Kantor Pertanahan atau secara manual. Proses pendaftaran hak tanggungan yang dilakukan, disertai dengan persyaratan-persyaratan sebagai berikut, yaitu:

- a. Sertipikat Asli;
- b. Surat kuasa apabila dikuasakan;
- c. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT);
- d. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) apabila Pemberian Hak Tanggungan Melalui Kuasa;
- e. Formulir permohonan yang sudah di isi dan ditanda tangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup;

- f. Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan yang disahkan sebagai salinan oleh kepala kantor pertanahan untuk Pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan
- g. Fotokopi Identitas pemohon (KTP/KK) dan kuasa apabila dikuasakan;
- h. Fotocopi KTP Pemberi HT (Debitur) atau Akta Pendirian Badan Hukum, Penerima HT (Kreditur) dan/atau kuasanya;
- i. Fotokopi Akta Pendirian dan Pengesahan Badan, bagi badan hukum.

Proses pendaftaran hak tanggungan dilakukan dengan membawa berkas-berkas yang telah dijelaskan tersebut di atas. Berkas-berkas tersebut dibawa ke Kantor Pertanahan yang sesuai dengan letak lokasi hak atas tanah, dan untuk kemudian diserahkan kepada loket pendaftaran. Berkas yang telah diserahkan, kemudian dilanjutkan dengan pembayaran penerimaan negara bukan pajak (PNBP) yang besarnya tergantung dari nilai tanggungannya. Dalam hal ini setelah proses-proses tersebut di atas dilaksanakan, maka pihak Kantor Pertanahan menerbitkan SHT.

Pada saat ini, adanya Permen Agraria Nomor 5 Tahun 2020 yang menggantikan dan mencabut Permen Agraria Nomor 9 Tahun 2019 maka kelemahan proses pendaftaran hak tanggungan secara elektronik pada peraturan sebelumnya telah diperbaiki. Hal ini dilakukan dengan tujuan untuk meningkatkan pelayanan hak tanggungan serta untuk menyesuaikan dengan terjadinya perkembangan teknologi, hukum, dan kebutuhan masyarakat. Adanya peraturan tersebut diharapkan dapat memberikan perubahan yang signifikan dibandingkan pada saat proses pendaftaran hak tanggungan dilakukan secara manual.

Pelaksanaan proses pendaftaran hak tanggungan online, hampir sama seperti proses pendaftaran hak tanggungan manual. Hal itu dapat dilihat dari persyaratan-persyaratan yang diperlukan dan dasar peraturan yang digunakan dalam proses pendaftaran hak tanggungan yaitu UUHT. Perbedaan antara proses pendaftaran hak tanggungan secara online dan manual dapat dilihat pada saat berkas-berkas pendaftaran hak tanggungan tidak perlu lagi dibawa ke Kantor Pertanahan, akan tetapi di *input* dalam sistem hak tanggungan elektronik. Berkas-berkas yang di *input* kedalam sistem hak tanggungan elektronik, berupa berkas dalam bentuk soft file.

Dalam proses pendaftaran hak tanggungan secara online, memerlukan APHT yang telah ditandatangani oleh para pihak, saksi dan PPAT. Oleh karena itu, maka proses pendaftaran hak tanggungan secara online dapat dilakukan dengan tahapan sebagai berikut:

- a. Sebelum dilakukan proses pendaftaran hak tanggungan secara online perlu dilakukan pembuatan APHT oleh PPAT yang dilanjutkan dengan ditandatangani oleh para pihak, saksi dan kemudian oleh PPAT;
- b. APHT kemudian didaftarkan melalui sistem hak tanggungan elektronik, dengan tahapan sebagai berikut:

- 1) Melengkapi akta;
 - 2) Mengisi form untuk pihak satu (debitur) dengan berkas yang diperlukan seperti KTP, NPWP, email;
 - 3) Mengisi form bagi pihak kedua (kreditur);
 - 4) Mengisi form untuk saksi-saksi;
 - 5) Mengisi form untuk pihak yang memberikan persetujuan;
 - 6) Mengisi form unggah sertifikat;
 - 7) Unduh dokumen-dokumen lain yang diperlukan;
 - 8) Mendownload surat pengantar akta (SPA) yang kemudian di tandatangani oleh PPAT dan dilanjutkan dengan dilakukan scan untuk kemudian unggah kembali.
- c. PPAT mendaftarkan berkas Hak tanggungan dengan mengakses <https://htel.atrbpn.go.id> setelah APHT di daftarkan;
 - d. Untuk melengkapi berkas hak tanggungan, maka PPAT menginput beberapa isian form. Data yang di entri adalah data yang diambil dari file SPA (Surat Pengantar Akta);
 - e. PPAT mengunggah file PDF guna melengkapi berkas;
 - f. PPAT melakukan konfirmasi data yang sebelumnya dimasukkan;
 - g. Setelah dilakukan mekanisme tersebut, kemudia muncul surat perintah setor (SPS);
 - h. Pembayaran yang telah dilakukan, maka menunggu untuk dikonfirmasi dari pihak Kantor Pertanahan;
 - i. Setelah tahap-tahap tersebut dilakukan maka diterbitkan sertifikat hak tanggungan oleh Kantor Pertanahan.

Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Terhadap Meninggalnya Debitur Sebelum Dilakukannya Proses Pendaftaran Melalui Hak Tanggungan Elektronik

Perlindungan hukum memiliki pengertian yaitu pengayoman dan perlindungan hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain yang diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Berdasarkan penjelasan tersebut maka dapat diartikan bahwa salah satu tujuan adanya hukum yaitu memberikan perlindungan hukum. Upaya hukum dapat dilakukan oleh siapa saja dalam hal untuk memenuhi tujuan yang dicapai. Perlindungan hukum dapat diupayakan oleh siapa saja yang merasa dirugikan terhadap tingkah laku dari subjek hukum lain.

Perlindungan hukum memiliki tujuan untuk memberikan pengayoman atau perlindungan kepada masyarakat yang diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum. Perlindungan hukum dapat dibagi menjadi 2, yaitu:

- a. Perlindungan Hukum Preventif.

Adanya perlindungan hukum preventif memiliki tujuan untuk mencegah terjadinya suatu pelanggaran. Bentuk perlindungan hukum preventif terdapat dalam Pasal-pasal yang ada dalam Peraturan Perundang-Undangan. Dalam perlindungan hukum preventif, subyek hukum memiliki kesempatan untuk mengajukan keberatan atau mengungkapkan pendapatnya sebelum adanya suatu keputusan dari pemerintah.

b. Perlindungan Hukum Represif.

Perlindungan hukum represif memiliki tujuan untuk menyelesaikan sengketa yang telah terjadi. Perlindungan hukum secara represif dapat dilaksanakan melalui Pengadilan Umum ataupun oleh instansi-instansi yang berwenang.

Perlindungan hukum dapat diberikan dan dilakukan dalam permasalahan hukum apapun, termasuk dalam permasalahan hak tanggungan. Adanya sistem hak tanggungan secara elektronik diharapkan dapat meningkatkan transparansi, akuntabilitas, keefektifan, dan penyederhanaan birokrasi dalam pelayanan pertanahan khususnya di bidang jaminan hak tanggungan. Sebuah sistem yang baru dan berbasis teknologi memang perlu waktu untuk membuat sistem tersebut sempurna, termasuk dalam pembuatan sistem hak tanggungan tersebut.

Dalam pelaksanaannya, sistem hak tanggungan elektronik masih menimbulkan permasalahan. Salah satu permasalahan dalam hal apabila debitur meninggal sebelum dilakukannya pendaftaran hak tanggungan online. Dalam pendaftaran hak tanggungan secara online yang dilakukan apabila debitur meninggal dunia, dalam hal ini memerlukan pernyataan bahwa debitur telah meninggal, akta kematian dari debitur dan NIK pada KTP debitur.

Pada pendaftaran hak tanggungan online, terdapat salah satu syarat yaitu memasukkan data milik dari debitur yaitu NIK yang ada dalam KTP debitur. Dalam sistem hak tanggungan elektronik sebenarnya juga terdapat menu lain apabila dibuka tidak perlu memasukan NIK pada KTP. Tidak digunakannya NIK pada KTP maka dapat dikatakan bahwa untuk mengisi data tersebut tidak perlu terhubung dengan Ditjen Dukcapil. Dalam jurnal ini, akan tetapi penulis lebih fokus membahas mengenai pendaftaran hak tanggungan online yang menggunakan NIK dalam KTP untuk diinput dalam sistem hak tanggungan elektronik.

Data KTP yang akan dimasukan ke dalam sistem hak tanggungan elektronik, terintegrasi dengan data yang tercatat pada Ditjen Dukcapil melalui NIK yang dimiliki setiap penduduk. Dalam hal ini ketika debitur meninggal dunia, maka data penduduk yang sudah meninggal dihapus dari sistem daftar kependudukan oleh Ditjen Dukcapil. Akibat dari hapusnya data penduduk yang tercatat pada Ditjen Dukcapil, maka data tersebut tidak dapat digunakan lagi dalam pengurusan apapun.

Dalam hal ini termasuk pada saat pendaftaran hak tanggungan online. Sistem hak tanggungan tersebut akan menolak saat input NIK pada KTP dikarenakan NIK sudah dihapus akibat dari meninggalnya seseorang atau debitur. Input NIK yang ditolak oleh sistem hak

tanggungannya elektronik, berakibat yaitu pendaftaran hak tanggungan tersebut tidak bisa dilakukan.

Permasalahan tersebut dapat terjadi ketika debitur meninggal setelah dilakukannya pembuatan APHT, maupun pada saat sebelum dibuatnya APHT akan tetapi telah terlebih dahulu dibuat surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) yang mengikat antara para pihak. Sifat dari SKMHT yaitu tidak dapat ditarik kembali dan tidak berakhir oleh sebab apapun juga, kecuali karena telah dilaksanakan atau habis masa berlakunya. Oleh karena itu dalam hal ini apabila debitur meninggal dunia setelah pembuatan SKMHT, maka diperlukan adanya pembuatan APHT yang dilanjutkan dengan pendaftaran hak tanggungan agar hak tanggungan tetap lahir.

Meninggalnya debitur tidak menyebabkan berakhirnya perjanjian kredit. Dalam hal debitur meninggal dunia yang hapus hanya perjanjian kreditnya saja akan tetapi perikatannya masih belum berakhir. Adanya debitur yang meninggal dunia, tidak menghilangkan kewajiban bagi debitur untuk melakukan pembayaran sisa utang. Ahli waris dari debitur yang meninggal dunia harus menyelesaikan kewajibannya (prestasi) untuk melunasi sisa utang milik debitur yang belum dibayar kepada kreditur.

Dalam hal ini meskipun debitur meninggal dunia saat sebelum dilakukan pendaftaran hak tanggungan elektronik, maka tetap perlu dilakukan pendaftaran hak tanggungan. Tujuan adanya hal tersebut yaitu agar hak tanggungan tetap dapat lahir dan berguna apabila pihak ahli waris dari debitur yang meninggal dunia tidak dapat melanjutkan untuk melunasi utang kreditur. Hak tanggungan yang telah lahir membuat kreditur dapat mengeksekusi obyek hak tanggungan akibat dari debitur dan ahli warisnya tidak mampu melunasi utang kepada kreditur. Oleh karena itu adanya hak tanggungan yang telah lahir maka dapat memberikan perlindungan hukum bagi kreditur akibat dari debitur yang meninggal dunia sebelum dilakukannya pendaftaran hak tanggungan.

1. PERLINDUNGAN HUKUM PREVENTIF

Terhadap permasalahan tersebut di atas, perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada kreditur perlindungan hukum preventif maupun represif. Adanya perlindungan hukum preventif dapat dilihat dalam pasal-pasal pada peraturan perundang-undangan. Permasalahan mengenai meninggalnya debitur sebelum dilaksanakannya proses pendaftaran hak tanggungan elektronik, maka dapat dilihat dari pasal-pasal yang ada di peraturan perundang-undangan.

Adanya pendaftaran hak tanggungan, pasti didahului dengan adanya pembuatan APHT terlebih dahulu. Adanya APHT merupakan lanjutan dari pembuatan perjanjian kredit antara para pihak. Dalam perjanjian khususnya perjanjian utang piutang terdapat perikatan yang mengikat antara pihak debitur dan kreditur. Pasal 1381 KUH Perdata, yang mengakibatkan berakhirnya perikatan yaitu :

- a. Pembayaran;

- b. Pembaharuan utang;
- c. Penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
- d. Pencampuran utang;
- e. Musnahnya barang yang terutang;
- f. Pembebasan utang;
- g. Perjumpaan utang atau kompensasi;
- h. Berlakunya syarat batal, yang diatur dalam bab ke satu buku ini;
- i. Pembatalan;
- j. Lewatnya waktu, hal mana akan diatur dalam suatu bab tersendiri.

Berdasarkan penjelasan pasal tersebut dapat dikatakan bahwa seorang debitur yang meninggal dunia sebelum dilaksanakannya proses pendaftaran hak tanggungan secara online, akan tetapi sudah dibuatkan perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit, maka dapat dikatakan bahwa perikatan antara pihak debitur dan kreditur tidak berakhir. Debitur masih memiliki kewajiban untuk melunasi utangnya, dan hal tersebut dapat dilakukan oleh ahli waris. Dalam hal ini dapat dikatakan bahwa terdapat perlindungan hukum preventif bagi kreditur. Dalam permasalahan ini pasal lain yang dapat dikaitkan yaitu Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata mengenai asas kebebasan berkontrak.

Asas kebebasan berkontrak menjelaskan bahwa setiap persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Adanya pasal ini dapat dikatakan memberi kebebasan bagi para pihak untuk membuat isi perjanjian sesuai dengan kehendak para pihak khususnya dalam perjanjian kredit. Pasal tersebut juga menjelaskan bahwa apa yang telah disepakati harus dipatuhi oleh pihak debitur dan kreditur.

Adanya pasal tersebut dapat dikatakan telah memberikan perlindungan hukum secara preventif khususnya kepada kreditur, dalam permasalahan mengenai meninggalnya debitur sebelum dilaksanakannya proses pendaftaran hak tanggungan. Adanya pasal tersebut, membuka kesempatan bagi kreditur untuk melindungi kepentingannya dalam hal terjadinya permasalahan mengenai meninggalnya debitur sebelum dilaksanakannya pendaftaran hak tanggungan secara elektronik. Kesempatan tersebut dapat digunakan pada saat proses pembuatan perjanjian kredit antara debitur dan kreditur dengan cara membuat klausula-klausula dalam perjanjian yang melindungi kepentingan kreditur. Dalam pembuatan klausula-klausula tersebut, akan tetapi tidak boleh memberatkan pihak lain dan harus disetujui juga oleh debitur.

Dalam permasalahan ini, perlindungan hukum preventif yang dapat diberikan kepada kreditur dapat dilihat dalam Pasal 1381 KUH Perdata dan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Perlindungan hukum preventif yang dapat diberikan pada kreditur yaitu terdapat dalam pasal-pasal yang ada pada peraturan perundang-undangan. Perlindungan hukum lain yang

dapat diberikan kepada kreditur yaitu perlindungan hukum dalam bentuk represif. Perlindungan hukum represif memiliki tujuan untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi dengan melalui pengadilan umum ataupun diberikan oleh instansi-instansi yang berwenang.

2. PERLINDUNGAN HUKUM REPRESIF

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 SKMHT dan APHT. Dalam sistem hak tanggungan elektronik akan menolak input data mengenai debitur khususnya data NIK dalam KTP, karena ketika debitur meninggal otomatis NIK akan dihapus oleh Dukcapil. Sistem pendaftaran hak tanggungan elektronik terintegrasi dengan Dukcapil dalam hal input dan pengecekan NIK dalam KTP.

Salah satu cara penyelesaian permasalahan ini yang dilakukan dengan cara represif yaitu memberikan izin bagi PPAT untuk melakukan pendaftaran hak tanggungan dengan secara manual. Maksud dari hal tersebut yaitu PPAT diijinkan membawa berkas pendaftaran hak tanggungan untuk didaftarkan hak tanggungan pada Kantor Pertanahan. Berkas yang telah diterima Kantor Pertanahan kemudian dilanjutkan dengan pemeriksaan berkas oleh pihak yang bertugas, kemudian apabila berkas pendaftaran hak tanggungan sudah memenuhi persyaratan maka diterbitkan SHT oleh Kantor Pertanahan.

Dapat dikatakan bahwa permasalahan yang muncul akibat dari sistem hak tanggungan elektronik yang belum sempurna. Oleh karena itu, masing-masing Kantor Pertanahan dapat memberikan kelonggaran dalam pendaftaran hak tanggungan, apabila sistem hak tanggungan elektronik belum bisa mengakomodir permasalahan yang terjadi. Tindakan tersebut dilakukan dengan tujuan memberikan perlindungan hukum kepada kreditur, agar benda yang dijamin dapat dieksekusi apabila pihak debitur wanprestasi.

Terdapat perlindungan hukum lain yang dapat diterima kreditur yaitu perlindungan hukum represif yang dilakukan melalui upaya hukum di pengadilan. Hal ini bisa jadi salah satu pilihan kreditur dalam hal debitur meninggal sebelum dilaksanakannya proses pendaftaran hak tanggungan elektronik, apabila pihak Kantor Pertanahan menolak berkas pendaftaran hak tanggungan yang diajukan secara online maupun manual. Penolakan yang dilakukan tersebut, memberi peluang terhadap hak tanggungan yang tidak lahir pada objek yang dijadikan jaminan hak tanggungan.

Hak tanggungan yang tidak lahir akan mempersulit kreditur untuk melakukan eksekusi benda jaminan apabila debitur wanprestasi. Hak tanggungan yang tidak lahir dapat dikatakan memberikan kerugian kepada kreditur. Oleh karena itu, dalam melakukan upaya hukum perlu dikaji dan diperhitungkan secara matang terlebih dahulu mengenai untung dan ruginya. Hal ini dilakukan untuk menghindarkan kerugian bagi kreditur.

KESIMPULAN

Perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif merupakan bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada kreditur akibat dari meninggalnya debitur sebelum dilaksanakannya proses pendaftaran hak tanggungan elektronik. Perlindungan hukum preventif diberikan oleh pasal-pasal yang ada pada peraturan perundang-undangan. Dalam permasalahan ini, pasal-pasal yang memberikan perlindungan preventif bagi kreditur yaitu Pasal 1381 KUH Perdata dan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata.

Perlindungan hukum lain yang dapat diberikan kepada kreditur yaitu berupa perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum ini diberikan oleh institusi-institusi yang berwenang dan dapat dilakukan juga dengan cara melakukan upaya hukum melalui pengadilan umum. Dalam permasalahan ini Kantor Pertanahan juga dapat memberikan perlindungan hukum secara represif dengan mengizinkan pendaftaran hak tanggungan secara manual. Kreditur juga dapat melakukan upaya hukum melalui pengadilan apabila dalam kreditur mengalami kerugian akibat meninggalnya debitur sebelum dilaksanakannya proses pendaftaran hak tanggungan elektronik.

REFERENSI

- Bahsan, M. (2007). Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia. Jakarta : Rajawali Pers. 28.
- Fuady, Munir. (2002). Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global. Bandung : Citra Aditya Bakti. 146.
- Hadisaputro, Hartono. (1984). Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan. Yogyakarta : Liberty. 20.
- H.S, Salim. (2004). Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada. 22.
- M. Hadjon, Philipus. (1987). Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia. Surabaya : PT Bina Ilmu. 2.
- Mertokusumo, Soedikno. (2007). Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit di Indonesia. Jakarta : Bina Cipta Pers. 10.
- Raharjo, Satjipto. (2000). Ilmu Hukum. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti. 74.
- Sinaga, Budiman N.P.D. (2005). Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa dari Presfektif Sekretaris. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada. 20.