

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Salah satu tujuan Indonesia adalah untuk mencapai kesejahteraan umum. Terbatasnya ketersediaan dana dan modal bagi masyarakat untuk mengembangkan usahanya dapat diatasi dengan mengadakan hubungan utang piutang. Dalam suatu perjanjian utang piutang, penting bagi kreditor untuk memiliki keyakinan bahwa debitor dapat melunasi utangnya. Keyakinan kreditor tersebut dapat diperoleh dari adanya jaminan yang diberikan oleh debitor kepada kreditor.¹ Jaminan adalah tanggungan yang diberikan oleh debitor dan/atau pihak ketiga kepada kreditor untuk menjamin kewajiban debitor tersebut dalam suatu perikatan.² Dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan jaminan adalah sesuatu yang diberikan oleh debitor dan/atau pihak ketiga kepada kreditor untuk menjamin pelunasan utang debitor yang bersangkutan.

Menurut Thomas Suyatno, jaminan berfungsi untuk memberikan hak dan kekuasaan kepada kreditor untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang jaminan apabila debitor cidera janji, menjamin agar debitor berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya sehingga meminimalisir kemungkinan bagi debitor untuk meninggalkan usahanya dan

¹Hartono Hadisoeparto. 1984. *Seri Hukum Perdata Pokok-Pokok Hukum Perdata dan Hukum Jaminan*. Liberty. Yogyakarta. hlm. 50.

²Mariam Darus Badrulzaman. Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan, *Jurnal Hukum Bisnis*. 2000 Volume 11. hlm. 12.

memberi dorongan kepada debitor untuk memenuhi perjanjian utang piutangnya kepada kreditor agar tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminkannya.³ Dengan demikian jaminan memiliki peran yang penting baik bagi kreditor maupun bagi debitor.

UU No. 7 Tahun 1992 dan perubahannya yaitu UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dan perubahannya dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No. 10 tahun 2016 tentang Pemenuhan Ketentuan Bank Perkreditan Rakyat dan Transformasi badan Kredit Desa (BKD) yang Diberikan Status Sebagai Bank Perkreditan Rakyat, kredit menurut Pasal 1 angka 7 dinyatakan sebagai berikut :

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara BKD dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga”

Perjanjian kredit adalah perjanjian pendahulu atau disebut *pactum de contrahendo*, artinya perjanjian ini adalah perjanjian yang mendahului perjanjian hutang pinjam ganti/hutang piutang. Sementara itu hutang piutang diartikan sebagai kegiatan melaksanakan perjanjian kredit atau perjanjian pendahulu. Penjelasan ini dapat memperjelas perbedaan makna pendahulu dalam perjanjian kredit dengan makna kegiatan melaksanakan perjanjian hutang piutang. Antara perjanjian kredit dengan hutang piutang terdapat

³Thomas Suyatno. 1993. *Dasar-Dasar Perkreditan*. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta. hlm. 81.

perbedaan yang terletak dalam sifat keduanya, di mana kredit memiliki sifat konsensual, sementara hutang piutang memiliki sifat riil.⁴

Seluruh pihak yang berkaitan dengan perjanjian kredit oleh bank, baik penerima, pemberi, dan pihak terkait wajib diberikan perlindungan hukum melalui lembaga jaminan hukum yang ada. Lembaga keuangan dalam memberikan fasilitas perkreditan pasti mempunyai syarat-syarat yang calon debitur harus penuhi. Di dalam perjanjian kredit yang menjadi perjanjian pokoknya adalah utang piutang atau pinjam meminjam adanya persyaratan khusus ini memiliki tujuan agar dana yang sudah diberikan pada debitur bisa kembali secara utuh. Salah satu bentuk persyaratan tersebut ialah adanya suatu jaminan yang debitur harus berikan kepada kreditur, jaminan di dalam perjanjian kredit.⁵ merupakan perjanjian aksesoir yaitu perjanjian tambahan yang mengikuti perjanjian pokoknya.

Bagi kreditor jaminan berperan penting untuk memberikan keyakinan dan kepastian hukum bahwa debitor akan melunasi utangnya, di lain pihak, bagi debitor jaminan berperan penting sebagai sarana perolehan dana untuk mengembangkan usaha yang dijalankannya.

Indonesia mengenal beberapa lembaga jaminan. Jaminan dibedakan ke dalam 2 (dua) macam, yaitu jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan umum adalah jaminan yang timbul dari undang-undang dan berlaku umum

⁴H. Budi Untung. 2011. *Kredit Perbankan Indonesia Edisi II*. Andi Offset. Yogyakarta. hlm. 31

⁵Nindyo Pramono. 1999. *Hukum Perbankan 1*. Laksbang Pressindo. Jogjakarta. hlm. 3.

bagi semua kreditor yang diatur dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut dengan KUHPerdata),⁶ sedangkan jaminan khusus adalah jaminan yang timbul dari perjanjian, misalnya adalah gadai, hipotik, hak tanggungan, fidusia dan jaminan penanggungan.⁷ Jaminan khusus terbagi ke dalam jaminan untuk melakukan kewajiban apabila debitur tidak melakukan kewajibannya, sehingga hak kreditor terhadap pemenuhan kewajiban hanya dapat dituntut kepada penjamin (bersifat persoonlijk).⁸ Jaminan kebendaan adalah jaminan yang memberikan hak kepada kreditor untuk memanfaatkan suatu benda milik debitur dalam hal debitur cidera janji.⁹ Jaminan kebendaan memberikan kedudukan yang lebih baik bagi kreditor karena ada benda berharga tertentu milik debitur yang dipegang atau terikat dengan kreditor sehingga debitur akan berusaha sebaik-baiknya untuk melunasi utangnya dan kedudukan kreditor yang didahulukan dan dimudahkan dalam pengambilan pelunasan atas piutangnya dari hasil penjualan benda yang dijaminan tersebut.¹⁰

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari istilah *zekerheid* atau *cautio* yaitu kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangnya kepada kreditor, yang dilakukan dengan cara debitur menyerahkan benda

⁶Djaja S. Meliala. 2014. *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*. Nuansa Aulia. Bandung. hlm. 128.

⁷J. Satrio. 2007. *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung. 2007. hlm. 10.

⁸Lastuti Abubakar. Telaah Yuridis Perkembangan Lembaga dan Objek Jaminan Gagasan Pembaruan Hukum Jaminan Nasional. *Buletin Hukum Kebanksentralan*, Volume 12, Nomor 1. 2015. hlm. 2.

⁹Frieda Husni Hasbullah. 2005. *Hukum Kebendaan Perdata Hak-Hak yang Memberi Jaminan*. Jilid II, Indhill Co. Jakarta. hlm. 17.

¹⁰J. Satrio, *Op.Cit.*, hlm. 12.

tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur dari krediturnya. Definisi dari jaminan itu sendiri ialah ikatan yang mengikat kreditur dan debitur karena di dalamnya debitur menjanjikan sebagian harta sebagai objek untuk melunasi hutang sesuai undang-undang yang ada jika berdasarkan kesepakatan waktu ia belum bisa melunasi hutangnya kepada kreditur.

Dengan kata lain jaminan merupakan aset dari pihak debitur yang di titipkan atau diperjanjikan kepada kreditur sebagai tanggungan atas pinjaman yang telah diterima debitur, apabila debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya tersebut atau gagal bayar maka pihak kreditur tidak boleh memiliki aset yang digunakan sebagai jaminan hutang tersebut namun kreditur diperbolehkan menjual aset atau agunan tersebut sesuai dengan perjanjian kedua belah pihak, kemudian hasil penjualannya dipergunakan untuk melunasi hutang debitur. Jaminan sering menjadi faktor penting untuk meningkatkan nilai kredit perseorangan ataupun perusahaan serta adanya suatu jaminan dalam perjanjian kredit dimaksudkan agar keamanan kreditur lebih terjamin.

Pada praktik pemberian kredit, lembaga penjamin kepastian hukum sangat diperlukan bagi seluruh pihak terkait baik debitur/penerima kredit maupun kreditur/pemberi kredit guna memberikan jaminan bahwa dana yang diberikan lembaga pemberi kredit bisa kembali sesuai perjanjian yang telah dibuat bersama debitur. Lembaga keuangan seperti bank dan non bank akan lebih percaya dalam memberikan kredit pada pihak debitur apabila terdapat lembaga penjamin hukum tersebut

Diantara berbagai lembaga jaminan yang dikenal di Indonesia, hak tanggungan dianggap sebagai lembaga jaminan yang paling disukai oleh pihak kreditor karena paling aman dan efektif, karena tanah sebagai obyek hak tanggungan memiliki sifat yang mudah dijual, harganya relatif meningkat dari waktu ke waktu, mempunyai bukti hak dan sulit untuk digelapkan, juga memberikan hak istimewa kepada kreditor.¹¹ Hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut dengan UUHT). Pasal 1 angka 1 UUHT mengartikan hak tanggungan sebagai hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah untuk menjamin pelunasan suatu utang yang memberikan kedudukan utama pada kreditor tertentu terhadap kreditor lain. Hak tanggungan memiliki 4 (empat) ciri utama, yaitu:

1. *Droit de preference*, yaitu memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegang hak tanggungan, yang diatur dalam Pasal 1 butir 1 UUHT.
2. *Droit de suite*, yaitu hak tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada, yang diatur dalam Pasal 7 UUHT.
3. Memenuhi asas spesialitas dan asas publisitas. Asas spesialitas diatur dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT, yang mengatur bahwa identitas para pihak,

¹¹Effendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta: 1987, hlm. ix dalam Denico Doly, "Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Roya", Negara Hukum, Volume 2, Nomor 1, 2011, hlm. 114.

objek hak tanggungan dan besarnya nilai tanggungan harus termuat dengan jelas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut dengan APHT). Asas publisitas diatur dalam Pasal 13 UUHT bahwa pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan sehingga mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada seluruh pihak yang berkepentingan.

Menurut ketentuan UU Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 tentang hak Tanggungan Atas Tanah Beserta benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang berikutnya dalam tulisan ini diistilahkan dengan UUHT.

“Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”.

Pasal 10 angka (1) UUHT menjelaskan bahwa pemberian Hak Tanggungan terhadap objek tertentu harus didahului dengan perjanjian pokok:

Pelaksanaan eksekusi yang mudah dan pasti, yang diatur dalam Pasal 26 UUHT. Keempat ciri utama hak tanggungan tersebut baru berlaku dan mengikat seluruh pihak yang berkepentingan apabila hak tanggungan telah lahir dengan sempurna yang dibuktikan dengan terbitnya sertipikat hak tanggungan. Lahirnya hak tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu tahap pemberian hak tanggungan dan tahap pendaftaran hak

tanggungan. Pemberian hak tanggungan diatur dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT yang berbunyi, “Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.” Dari rumusan pasal tersebut, terlihat bahwa tahap pertama dimulai dengan dibuatnya suatu perjanjian pokok berupa perjanjian kredit atau perjanjian pinjam uang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan pinjam meminjam uang antara kreditor dan debitor, untuk kemudian diikuti dengan pemberian hak tanggungan. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa perjanjian pemberian hak tanggungan merupakan perjanjian *accessoir*. Perjanjian pembebanan hak tanggungan harus dinyatakan dalam APHT. APHT adalah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut dengan PPAT) yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.¹² Pembuatan APHT merupakan salah satu tugas PPAT sebagaimana termuat dalam Pasal 2 ayat (2) PP Peraturan Jabatan PPAT. PPAT wajib menjalankan jabatannya berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 (selanjutnya disebut dengan PP Peraturan Jabatan PPAT). PP Peraturan Jabatan PPAT

¹²Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta BendaBenda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

mengatur bahwa akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama yang disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua yang disampaikan kepada kantor pertanahan untuk keperluan pendaftaran. PPAT juga membuat salinan akta untuk diberikan kepada pihak yang berkepentingan. Pembebanan hak tanggungan tidak berhenti di tahap pemberian hak tanggungan melalui dibuatnya APHT. Untuk memenuhi asas publisitas sehingga hak tanggungan dapat lahir dan mengikat pihak ketiga, Pasal 13 UUHT mengatur bahwa pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan dengan cara PPAT mengirimkan asli lembar kedua APHT dan warkah kepada kantor pertanahan dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT. Pada prakteknya PPAT mengirimkan asli lembar kedua APHT, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut dengan SKMHT) (dalam hal pemberian hak tanggungan dilakukan melalui kuasa), fotocopy identitas pemberi dan penerima hak tanggungan yang telah dicocokkan dengan aslinya, surat permohonan pendaftaran hak tanggungan dari penerima hak tanggungan, surat pengantar dari PPAT sebanyak 2 (dua) rangkap, dan sertipikat asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek jaminan hak tanggungan dalam bentuk fisik kepada kantor pertanahan. Lebih lanjut penjelasan Pasal 13 UUHT menguraikan bahwa pengiriman APHT dan warkah dilakukan dengan cara yang paling baik dan aman melalui petugas PPAT atau dikirim melalui pos tercatat. Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut dengan PP Pendaftaran

Tanah) juga mengatur hal serupa. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa UUHT, PP Pendaftaran Tanah dan PP Peraturan Jabatan PPAT mewajibkan PPAT untuk menyampaikan dokumen asli (fisik) kepada kantor pertanahan.

Pendaftaran hak tanggungan yang dilakukan secara konvensional atau manual dijalani sepenuhnya oleh PPAT (atau melalui petugasnya) dengan cara membawa berkas-berkas tersebut ke kantor pertanahan, membayar biaya pendaftaran hak tanggungan, dan menyerahkan berkas-berkas tersebut kepada petugas loket di kantor pertanahan. Kantor pertanahan akan melakukan pemeriksaan terhadap data-data yang diserahkan dalam berkas permohonan pendaftaran hak tanggungan. Kantor pertanahan kemudian melakukan pendaftaran dengan membuat buku tanah hak tanggungan, memberikan catatan pada buku tanah objek yang menjadi jaminan hak tanggungan dan menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang menjadi objek jaminan hak tanggungan tersebut. Pada tahap ini hak tanggungan telah berhasil didaftarkan dan telah memenuhi asas publisitas sehingga hak tanggungan telah lahir dan mengikat seluruh pihak, termasuk pihak ketiga. Kantor pertanahan kemudian akan menyerahkan sertipikat hak tanggungan dan sertipikat asli hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan hak tanggungan kepada PPAT (atau petugasnya) sebagai pemohon pendaftaran hak tanggungan untuk kemudian diserahkan kepada pemegang hak tanggungan.

Dari pemaparan tersebut terlihat bahwa PPAT memiliki peran yang penting dalam kegiatan pendaftaran tanah, karena PPAT berperan sebagai perpanjangan tangan pemerintah, dalam hal ini kantor pertanahan, untuk

melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah sehingga tercipta suatu kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah dengan mengukuhkan setiap perbuatan hukum atas bidang tanah yang dituangkan dalam suatu akta otentik.¹³ Dalam proses pendaftaran hak tanggungan, PPAT bertugas penuh dalam seluruh rangkaian pendaftaran hak tanggungan hingga terbitnya sertifikat hak tanggungan.

Dalam rangka memanfaatkan teknologi yang dinilai dapat meningkatkan layanan pertanahan, khususnya mengenai hak tanggungan, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut Kementerian ATR/BPN) menetapkan Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (selanjutnya disebut dengan Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 9 Tahun 2019), yang dewasa ini telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi berdasarkan Pasal 37 Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (selanjutnya disebut dengan Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang HT-el). Menurut Pasal 1 angka 7 Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang HT-el, pelayanan hak tanggungan secara elektronik adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan yang dilakukan dengan cara elektronik. Proses pelayanan hak tanggungan yang dimaksud berupa pemeliharaan data pendaftaran tanah yang meliputi

¹³Budi Untung, 22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani, Andi, Yogyakarta: 2015, hlm. 26.

pendaftaran hak tanggungan, peralihan hak tanggungan, perubahan nama kreditor, penghapusan hak tanggungan dan perbaikan data.¹⁴

Dalam pendaftaran hak tanggungan yang dilakukan secara elektronik, permohonan pendaftaran diajukan oleh kreditor, sedangkan dokumen kelengkapan persyaratan pendaftaran disampaikan oleh PPAT dalam bentuk dokumen elektronik melalui sistem elektronik mitra kerja Kementerian ATR/BPN yang terintegrasi dengan sistem hak tanggungan elektronik.¹⁵ Dalam urusan pertanahan, dokumen elektronik pertama dikenal dalam Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 7 Tahun 2019 Tentang Perubahan Kedua Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut dengan Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 7 Tahun 2019). Diatur dalam Pasal 102 Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 7 Tahun 2019, bahwa untuk keperluan pendaftaran, akta PPAT yang disampaikan dapat berupa dokumen elektronik, dan dalam hal akta PPAT disampaikan dalam bentuk dokumen elektronik, maka asli lembar kedua disimpan di kantor PPAT sebagai warkah. Yang dimaksud dengan dokumen elektronik adalah setiap informasi elektronik yang dibuat atau disimpan dalam bentuk digital yang dapat ditampilkan melalui komputer atau sistem elektronik. Secara sederhana, penyampaian dokumen persyaratan pendaftaran

¹⁴Pasal 6 Ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik.

¹⁵Pasal 9 dan 10 Ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

disampaikan oleh PPAT dalam bentuk scan dokumen yang kemudian diunggah (*upload*) ke dalam sistem elektronik.¹⁶

Dengan demikian dapat dikatakan terdapat perbedaan mekanisme penyampaian akta dan dokumen warkah oleh PPAT kepada kantor pertanahan dalam rangka pendaftaran hak tanggungan. UUHT, PP Pendaftaran Tanah dan PP Peraturan Jabatan PPAT mewajibkan PPAT untuk mengirimkan dokumen fisik kepada kantor pertanahan dan dengan demikian mewajibkan kantor pertanahan untuk menerima dan menyimpan dokumen pendaftaran hak tanggungan dalam bentuk asli (fisik), sedangkan dewasa ini dengan adanya pengaturan mengenai hak tanggungan elektronik, akta dan dokumen warkah hanya disampaikan dalam bentuk scan melalui sistem hak tanggungan elektronik dan kantor pertanahan tidak lagi menerima dokumen fisik karena memang tujuan Kementerian ATR/BPN untuk mengurangi jumlah warkah di kantor pertanahan dan mewujudkan kantor pertanahan dengan konsep zero warkah dengan cara menerapkan warkah online.

Disamping itu, terdapat pengaturan dalam Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang HT-el bahwa PPAT juga bertanggung jawab mengenai kebenaran materiil dokumen yang disampaikannya ke dalam sistem hak tanggungan elektronik. Pasal 20 ayat (4) Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang HT-el menyatakan bahwa dalam hal dokumen yang digunakan sebagai dasar

¹⁶Pasal 1 angka 11 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

penerbitan sertipikat hak tanggungan elektronik dinyatakan palsu, maka pengirim dokumen, termasuk didalamnya adalah PPAT selaku pengirim dokumen dalam layanan pendaftaran dan/atau peralihan hak tanggungan elektronik, bertanggungjawab baik secara pidana maupun perdata.

Berdasarkan latar belakang sebagaimana diuraikan di atas, penulis memiliki ketertarikan untuk meneliti dan mengkaji lebih dalam mengenai **“Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik Menurut Perundang-undangan di Indonesia”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka perumusan masalah yang dapat dikemukakan dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimanakah kepastian hukum pendaftaran hak tanggungan secara elektronik di Indonesia?
2. Bagaimana tanggungjawab jika terjadi keterlambatan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan perumusan masalah di atas, maka dalam penelitian ini bertujuan:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kepastian hukum pendaftaran hak tanggungan secara elektronik di Indonesia.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis tanggungjawab jika terjadi keterlambatan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat utama dari penelitian ini, hendaknya tercapai apa yang diharapkan, yaitu :

1. Untuk mengetahui dan memaparkan serta memberikan evaluasi peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan Penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan Secara Elektronik Menurut Perspektif Perundang-undangan di Indonesia
2. Untuk mengetahui dan memberikan penjelasan tentang kendala dan tanggungjawab terhadap proses Hak Tanggungan secara elektronik yang di alami oleh PPAT, Kreditur dan Kantor Pertanahan sehingga pendaftaran hak tanggungan elektronik dapat digunakan dengan baik tanpa ada kendala apapun sesuai dengan peraturan Kementerian Agraria dan Tata Ruang nomor 5 tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

E. Kerangka Konseptual

1. Pendaftaran

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia “Pendaftaran adalah pencatatan nama, alamat dan sebagainya dalam sebuah daftar. Menurut Departemen Pendidikan dan Kebudayaan “Pendaftaran adalah proses, cara, pembuatan mendaftar (mendaftarkan); pencatatan nama, alamat, dan sebagainya dalam daftar. Berdasarkan teori para ahli di atas dapat disimpulkan bahwa, Pendaftaran adalah proses pencatatan identitas

pendaftar kedalam sebuah media penyimpanan yang digunakan dalam proses pendaftaran.

2. 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, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

3. Secara Elektronik

Secara elektronik adalah serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik.

4. Menurut Perundang-Undangan

Adalah peraturan tertulis yang memuat norma hukum yang mengikat secara umum dan dibentuk atau ditetapkan oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang melalui prosedur yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.

F. Landasan Teori

1. Teori Tanggungjawab

Notaris sebagai pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) yang berwenang membuat akta autentik dapat dibebani tanggung jawab atas

perbuatannya sehubungan dengan pekerjaannya dalam membuat akta tersebut. Ruang lingkup pertanggungjawaban Notaris meliputi kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya. Mengenai tanggung jawab Notaris selaku pejabat umum yang berhubungan dengan kebenaran materiil, dibedakan menjadi empat poin, yakni:

1. Tanggung jawab notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya;
2. Tanggung jawab notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya;
3. Tanggung jawab notaris berdasarkan peraturan jabatan notaris (UUJN) terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya;
4. Tanggung jawab notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik notaris.¹⁷

Konstruksi yuridis yang digunakan dalam tanggung jawab perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuat oleh notaris adalah konstruksi perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPperdata). Apa yang disebut dengan perbuatan melawan hukum memiliki sifat aktif maupun pasif. Aktif dalam artian melakukan suatu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada pihak lain, jadi sengaja melakukan gerakan, maka dengan demikian perbuatan melawan hukum merupakan suatu perbuatan yang aktif. Pasif dalam artian tidak melakukan suatu perbuatan

¹⁷Abdul Ghofur. 2009. *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press. Yogyakarta. hlm. 34.

namun sesungguhnya perbuatan tersebut merupakan kewajiban baginya atau tidak melakukan suatu perbuatan tertentu. Suatu yang merupakan keharusan maka pihak lain dapat menderita suatu kerugian. Unsur dari perbuatan hukum ini meliputi adanya suatu perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dan adanya kerugian yang ditimbulkan.

Menurut Abdulkadir Muhammad, notaris dalam menjalankan tugas jabatannya:

- a. Notaris dituntut melakukan perbuatan akta dengan baik dan benar. Artinya akta yang dibuat itu memenuhi kehendak hukum dan permintaan pihak-pihak yang berkepentingan karena jabatannya.
- b. Notaris dituntut menghasilkan akta yang bermutu. Artinya akta yang dibuatnya itu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak-pihak yang berkepentingan dalam arti yang sebenarnya. Notaris harus menjelaskan kepada pihak-pihak yang berkepentingan akan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya itu.
- c. Berdampak positif, artinya siapapun akan mengakui akta notaris itu mempunyai kekuatan bukti sempurna.¹⁸

Pelanggaran terkait dengan kode etik Notaris adalah perbuatan atau tindakan yang dilakukan oleh anggota perkumpulan organisasi Ikatan Notaris Indonesia maupun orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan Notaris yang melanggar ketentuan kode etik dan/atau disiplin organisasi. Terkait dengan sanksi sebagai bentuk upaya penegakan kode

¹⁸Abdul Ghofur, *Op. Cit.*, hlm. 49.

etik Notaris atas pelanggaran kode etik didefinisikan sebagai suatu hukuman yang dimaksudkan sebagai sarana, upaya dan alat pemaksa ketaatan dan disiplin notaris. Sanksi dalam kode etik notaris dituangkan dalam Pasal 6 yang menyatakan bahwa sanksi yang dikenakan terhadap anggota yang melanggar kode etik dapat berupa teguran, peringatan, *schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan, *onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan dan pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan.

2. Teori Kepastian Hukum

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah “sistem norma, norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” *das sollen*, atau dengan kata lain sesuatu yang seharusnya ada atau seharusnya terjadi dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan.”¹⁹Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat, “aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam mebebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.”²⁰

Menurut Gustav Radbruch, yang di kutip oleh Peter Mahmud

¹⁹Hans Kelsen. 2016. *Teori Hukum Murni; Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*. Nusa Media. Bandung. 2016. hlm 5.

²⁰Peter Mahmud Marzuki. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Kencana. Jakarta. hlm. 158.

Marzuki, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut:

1. Asas kepastian hukum (*rechmatigheid*) asas ini meninjau dari sudut yuridis
2. Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*) asas ini meninjau dari sudut filosofis, di mana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan.
3. Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*).²¹

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum *positivisme* lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan kaum *fungsiionalis* mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa:

“*summum ius summa injuria, summa lex, summa crux*”, yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang paling *substantive* adalah keadilan²².

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua kepastian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum, membuat individu mengetahui, perbuatan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, dan

²¹*Ibid*, hlm 160.

²²Dominikus Rato. 2010. *filsafat Hukum; Suatu Pengantar Mencari Menemukan dan Memahami Hukum*. Laksbang Pressindo. Yogyakarta. hlm 59.

kedua berupa keamanan hukum bagi individu bagi kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.²³

G. Originalitas Penelitian

Berdasarkan penelusuran penulis pada perpustakaan di luar Universitas Jambi, Penulis menemukan penelitian tentang prinsip kehati-hatian Notaris di dalam pembuatan Akta yang sempurna, yakni:

1. Tesis

Jafar Kholis, Magister Kenotariatan Universitas Islam Malang, yang berjudul “Implementasi Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik di Kantor Notaris/PPAT dan Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan”. Dengan rumusan masalah 1. Bagaimana Mekanisme Pendaftaran Tanah Secara Elektronik? 2. Bagaimana implementasi pendaftaran hak tanggungan secara elektronik di kantor Notaris/PPAT dan Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan 3. Apa faktor hambatan dalam melakukan upaya pendaftaran hak tanggungan secara elektronik di kantor Notaris/PPAT dan Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan?. Perbedaan dengan penelitian yang penulis lakukan yaitu pada penelitian ini fokus mekanisme, implementasi dan hambatan yang terjadi pada kantor Notaris/PPAT dan Kantor badan Pertanahan Kabupaten Pasuruan sedangkan yang penulis tulis terfokuskan

²³Riduan Syahrani. 1999. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Citra Aditya Bakri. Bandung. 1999. hlm 23.

kepada tanggung jawab PPAT terhadap penyampaian hak tanggungan secara elektronik setelah diberlakukan peraturan menteri ATR/KBPN Nomor 5 tahun 2020.

2. Tesis

Ayu Pertiwi Magister Kenotarian Fakultas Hukum Universitas Hasanudin, yang berjudul “Analisis Hukum Terhadap Keterlambatan Kelengkapan Berkas Pada Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik”. Dengan rumusan masalah 1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik oleh PPAT berkaitan dengan jangka waktu pendaftaran? 2. Tanggung jawab hukum PPAT pada pendaftaran hak tanggungan elektronik yang melewati batas waktu? Perbedaan dengan penelitian yang penulis lakukan yaitu penelitian ini yaitu tesis yang penulis buat tentang tanggung penyampaian Akta Pemeberian Hak Tanggungan dan akibat hukum setelah diberlakukan Peraturan Menteri ATR/KBPN nomor 5 tahun 2020.

3. Tesis

Dhana Charina Ardhanary pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, yang berjudul “Implikasi Hukum Peraturan Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Kreditur di Kota Yogyakarta”. Dengan rumusan masalah 1. Bagaimana Implikasi Hukum Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 tahun 2020 tentang pelayanan hak tanggungan secara elektronik terhadap PPAT dan kreditur di Kota Yogyakarta? 2. Apakah

pasal 10 ayat (3) undang-undang Hak Tanggungan dapat diterapkan pada pelayanan hak tanggungan secara elektronik?. Perbedaan dengan penelitian yang penulis lakukan yaitu pada penelitian ini fokus kepada penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggung yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah kepada Badan Pertanahan Nasional yang di kerucutkan terhadap tanggungjawab dan akibat hukum berdasarkan peraturan menteri ATR/KBPN Nomor 5 tahun 2020.

Penelusuran orisinalitas penelitian yang telah dilakukan, tidak ditemukan kesamaan dalam hal isi maupun substansi karya tulis yang telah dimuat sebelumnya. Oleh karena itu, orisinalitas penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan.

G. Metode Penelitian

Penelitian hukum adalah seluruh upaya untuk mencari dan menemukan jawaban yang benar (*right answer*) dan/atau jawaban yang tidak sekali-kali keliru (*true answer*) mengenai suatu permasalahan, untuk menjawab segala macam permasalahan hukum diperlukan hasil penelitian yang cermat dan sah untuk menjelaskan dan menjawab permasalahan yang ada.

1. Tipe Penelitian

Jenis penelitian yang penulis gunakan adalah Normatif-Empiris yang merupakan jenis penelitian yang menggunakan data sekunder (dari perpustakaan) dan didukung oleh data primer berdasarkan penelitian lapangan seperti observasi, wawancara dan survei. Pada dasarnya dapat penelitian ini hukum berada pada ruang lingkup jenis penelitian normatif-

empiris ini terutama yang dilakukan oleh institusi penegak hukum dalam mengkaji dan mengevaluasi efektivitas sebuah norma dalam proses berlakunya dan bekerjanya norma tersebut di masyarakat. Sehingga dapat disimpulkan bahwa penelitian normatif-empiris ini adalah jenis penelitian hukum normatif yang didukung dan dilengkapi dengan data empiris.²⁴

2. Pendekatan Penelitian

Dalam pendekatan ilmu hukum normatif banyak pendekatan yang dapat digunakan sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas, pendekatan tersebut antara lain :

- a. Pendekatan Perundang-Undangan (*statute approach*) ilmuwan hukum menyebutkan dengan pendekatan yuridis, yaitu penelitian terhadap produk-produk hukum. Artinya dimana permasalahan yang dirumuskan dalam tesis ini dikaji, dianalisis dan dipecahkan sesuai dengan peraturan-peraturan hukum yang berlaku dalam hal ini berkaitan dengan konstruksi perjanjian *nominee* di Indonesia dalam perspektif perbuatan melawan hukum.
- b. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) adalah penelitian terhadap konsep-konsep hukum seperti sumber hukum, fungsi hukum, lembaga hukum dan sebagainya. Penelitian konseptual juga penelitian terhadap konsep-konsep hukum dan doktrin-doktrin yang berkembang pada ilmu hukum dengan pendapat atau pandangan dari pakar hukum

²⁴Jonny Ibrahim. 2007. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Bayumedia. Surabaya. hlm.57.

ini diharapkan peneliti dapat mengidentifikasi dan menganalisis asas-asas hukum, teori-teori hukum, dokmatik hukum yang relevan dengan isu hukum yang sedang dibahas dan diteliti yang nantinya digunakan sebagai landasan pendukung berdasarkan pada konsep-konsep yang berhubungan dengan konstruksi perjanjian *nominee* di Indonesia dalam perspektif perbuatan melawan hukum.

- c. Pendekatan Kasus (*case approach*) adalah salah satu jenis pendekatan dalam penelitian hukum normatif yang peneliti mencoba membangun argumentasi hukum dalam perspektif kasus konkrit yang terjadi dilapangan, tentunya kasus tersebut erat kaitannya dengan kasus atau peristiwa hukum yang terjadi di lapangan. Untuk itu biasanya jenis pendekatan ini tujuannya adalah untuk mencari nilai kebenaran serta jalan keluar terbaik terhadap peristiwa hukum yang terjadi sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan. Pendekatan ini dilakukan dengan melakukan telaah pada kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi. Kasus-kasus yang ditelaah merupakan kasus yang telah memperoleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap. Hal pokok yang dikaji pada setiap putusan tersebut adalah pertimbangan hakim untuk sampai pada suatu keputusan sehingga dapat digunakan sebagai argumentasi dalam memecahkan isu hukum yang dihadapi.²⁵

3. Pengumpulan Bahan Hukum

²⁵<https://www.sapl原因law.top/pendekatan-perundang-undangan-statute-approach-dalam-penelitian-hukum/> diakses pada tanggal 01 Februari 2022 Pukul 15.00 WIB.

Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan menggunakan bahan hukum primer, sekunder dan tersier yaitu diantaranya yang telah dikemukakan oleh Bahder Johan Nasution “Bahan hukum bukan data atau fakta social, karena dalam penelitian ilmu hukum normatif yang dikaji adalah bahan hukum yang berisi aturan-aturan yang bersifat normatif”.²⁶

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang memiliki kekuatan mengikat, yaitu berupa peraturan-peraturan yang terdiri dari:²⁷

a. Peraturan perundang-undangan, yaitu :

1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).
2. Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

b. Peraturan Pemerintah :

1. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

²⁶Bahder Johan Nasution, *Op.Cit*, hlm. 86.

²⁷Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Cetakan Kesatu, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.16.

c. Peraturan Menteri :

1. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2000 tentang pelayanan hak tanggungan secara elektroik dan/atau selanjutnya disebut dengan “HT-el”
2. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.²⁸ Bahan data sekunder ini terdiri dari peraturan Undang-Undangan, buku, jurnal, artikel dari internet yang berkaitan dengan penelitian, kamus, ensiklopedia serta bahan-bahan tulisan yang dapat dipergunakan untuk mendukung hasil penelitian.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yang digunakan peneliti dalam penelitian ini berupa kamus, ensiklopedia, internet atau website yang

²⁸Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Op.Cit*, hlm. 16.

terkait dengan objek penelitian.

4. Analisis Bahan Hukum

Teknik analisis pada penelitian normatif yaitu menggunakan analisis yuridis normatif, dalam pengkajian ilmu hukum normatif, Langkah atau kegiatan melakukan analisis mempunyai sifat yang sangat spesifik atau khusus, kekhususnya disini bahwa yang dilihat adalah apakah syarat-syarat normatif dari hukum itu sudah terpenuhi atau belum sesuai dengan ketentuan dan bangunan hukum itu sendiri.²⁹

Untuk memecahkan isu hukum metode analisis bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- a. Menginventarisasi semua bahan hukum yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.
- b. Melakukan sistematisasi bahan-bahan hukum yang berhubungan dengan masalah yang diteliti;
- c. Menginterpretasikan terhadap norma-norma hukum yang tidak jelas rumusannya sehingga harus ditafsirkan untuk memperoleh pemahaman yang jelas dan dapat diaplikasikan untuk memecahkan permasalahan yang dihadapi.

H. Sistematika Penulisan

Untuk menyusun tesis ini, pembahasan hasil penelitian dibagi dalam empat bab. Adapun maksud dari pembagian tesis ini ke dalam bab-bab dan sub bab-bab adalah agar untuk menjelaskan dan menguraikan setiap

²⁹Bahder Johan Nasution, *Op Cit*, hlm. 87.

masalah dengan baik.

Bab I Pendahuluan, bab ini merupakan bab pendahuluan yang berisikan antara lain latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran dan metode penelitian serta sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka, yang akan menyajikan landasan teori mengenai tinjauan umum hak tanggungan secara elektronik.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan, yang akan menguraikan hasil penelitian yang relevan dengan permasalahan dan pembahasannya kepastian hukum pendaftaran hak tanggungan secara elektronik di Indonesia.

Bab IV Penelitian dan Pembahasan, yang akan menguraikan hasil penelitian yang relevan dengan permasalahan dan pembahasannya tanggungjawab jika terjadi keterlambatan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik.

Bab V Penutup, merupakan penutup yang berisikan kesimpulan dan saran.

