

Perlindungan Hukum terhadap Kreditor Dikaitkan dengan Adanya Penolakan Permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik di Kantor Pertanahan

Dwi Handayani^{a*}, Anriz Nazaruddin Halim^b, Mulyadi^c

^{a,b,c}Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya,
email: 2023010461060@pascajayabaya.ac.id*

INFO ARTIKEL

Riwayat Artikel:

Received : 5 Agustus 2025

Revised : 1 September 2025

Accepted : 8 September 2025

Keywords:

Mortgage, Electronic
Mortgage, Rejection of
Electronic Mortgage
Applications

Kata Kunci:

Hak Tanggungan, Hak
Tanggungan Elektronik,
Penolakan Pemohonan Hak
Tanggungan Elektronik

DOI: 10.62335

ABSTRACT

In practice, the registration of mortgage rights that have been integrated electronically still often encounters problems regarding administrative techniques and server disruptions that result in rejection of electronic mortgage registration applications. The formulation of the problem in this study, regarding the legal consequences for creditors with the rejection of electronic mortgage applications and legal protection for creditors with the rejection of electronic mortgage applications. The method used in this study is normative juridical research, namely Normative juridical research is an approach using statutory regulatory instruments and other legal materials.

From the research results, it can be concluded that the legal consequences of the rejection of the electronic mortgage application make the creditor only have the position of a concurrent creditor who does not have preferential rights, if the debtor defaults, the creditor cannot execute the collateral object because the mortgage certificate is not born and does not have executorial power. Preventive legal protection is reflected through the state's obligation to provide a reliable registration system, so as not to harm the creditor's rights, so that the creditor still has legal certainty.

ABSTRAK

Praktiknya pendaftaran hak tanggungan yang telah terintegrasi secara elektronik masih sering terjadi problematika mengenai teknis administratif serta gangguan server yang mengakibatkan penolakan permohonan pendaftaran hak tanggungan elektronik. Rumusan masalah pada penelitian ini, mengenai akibat hukum terhadap kreditor dengan adanya penolakan permohonan hak tanggungan elektronik dan perlindungan hukum terhadap kreditor dengan adanya penolakan permohonan hak tanggungan elektronik. Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian Penelitian yuridis Normatif adalah pendekatan menggunakan perangkat peraturan perundang-undangan dan bahan hukum lainnya.

Dari hasil penelitian dapat diperoleh kesimpulan bahwa akibat hukum dari penolakan permohonan hak tanggungan elektronik membuat kreditor hanya berkedudukan sebagai kreditor konkuren yang tidak memiliki hak preferen, apabila debitor wanprestasi, kreditor tidak dapat mengeksekusi objek jaminan karena sertipikat hak tanggungan tidak lahir dan tidak memiliki kekuatan eksekutorial. Perlindungan hukum secara preventif yang tercermin melalui kewajiban negara untuk menyediakan sistem pendaftaran yang andal, sehingga tidak merugikan hak kreditor, agar kreditor tetap memiliki kepastian hukum.

LATAR BELAKANG

Dalam pembangunan ekonomi, ketersediaan modal menjadi faktor penting bagi pemerintah, masyarakat, maupun badan hukum. Semakin meningkatnya pembangunan, semakin besar pula kebutuhan akan modal. Perbankan berperan strategis dalam penyediaan pendanaan melalui mekanisme pinjaman, salah satunya melalui perjanjian kredit antara kreditor sebagai pemberi pinjaman dan debitor sebagai pihak yang berhutang.¹

Untuk memberikan kepastian hukum dalam perjanjian kredit, diperlukan lembaga jaminan yang kuat yaitu Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.² Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menegaskan prosedur pendaftaran Hak Tanggungan dengan pemanfaatan sistem elektronik di Kantor Pertanahan, sehingga prosesnya lebih cepat, efisien, dan akuntabel sesuai perkembangan teknologi yang bertujuan memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah.³

Proses Pendaftaran Hak Tanggungan kini terintegrasi secara elektronik sesuai Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 5 Tahun 2020, dimana Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) menyampaikan dokumen persyaratan Hak Tanggungan, sedangkan untuk proses pendaftaran, penghapusan, atau perbaikan Hak Tanggungan disampaikan oleh Kreditor. Apabila dalam pemeriksaan berkas terdapat kekurangan atau kekeliruan, PPAT diberi waktu 5 (lima) hari untuk melengkapinya, jika dalam tenggat waktu tersebut tidak terpenuhi, maka permohonan pendaftaran ditutup.

Dalam penelitian ini penulis merujuk pada fenomena yang sering terjadi adanya penolakan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik meliputi kasus pertama, ditolak karena pengecekan Sertipikat sudah melebihi 7 (tujuh) hari dan mengharuskan melakukan pengecekan ulang, akan tetapi sertipikat tersebut sudah terdaftar dalam sistem permohonan Hak Tanggungan, sehingga tidak dapat mengajukan permohonan berkas lainnya. Kedua, ditolak karena setelah pendaftaran terdapat libur panjang (cuti bersama) yang mengakibatkan berkas tersebut belum

¹ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 2.

² Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah Edisi Revisi*, Mandar Maju, Bandung, 2019, hlm. 72.

³ Isnaini dan Anggreni A. Lubis, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Pustaka Prima, Medan, 2022, hlm. 47.

sempat diperiksa oleh BPN setempat sehingga melebihi waktu pemeriksaan. Ketiga, pemberitahuan perbaikan disampaikan pada hari ke 5 (lima) serta pada saat itu sistem mengalami kegagalan berulang akibat gangguan server aplikasi Kementerian ATR/BPN, sehingga tidak memungkinkan pengunggahan berkas secara sempurna karena error teknis yang terus terjadi. Akibatnya, permohonan dibatalkan oleh sistem.

Berdasarkan dengan rumusan masalah yang telah diuraikan, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis akibat hukum terhadap Kreditor dengan adanya penolakan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik di Kantor Pertanahan serta perlindungan hukum terhadap Kreditor dengan adanya penolakan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik di Kantor Pertanahan.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan dukungan data sekunder dan wawancara. Pendekatan yang dipakai meliputi pendekatan perundang-undangan, pendekatan analitis dan pendekatan konseptual. Analisis bahan hukum dilakukan melalui interpretasi hukum dan konstruksi hukum untuk menemukan solusi perlindungan hukum terhadap kreditor.

Sumber Bahan Hukum yang digunakan dalam penelitian hukum normatif ini, terdiri dari Bahan hukum primer seperti Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 1945) beserta amandemennya, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik serta Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Selanjutnya menggunakan Bahan hukum sekunder, semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi sebagai bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, rancangan peraturan daerah, laporan penelitian, serta karya ilmiah dari para ahli hukum yang relevan dengan topik yang dikaji. Terakhir, bahan hukum tersier yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif, dan sebagainya.

Teknik analisis bahan hukum yang digunakan meliputi penafsiran gramatikal yang berfokus pada tata bahasa. Penafsiran sistematis yang bertujuan untuk memahami struktur dan hubungan antara konsep-konsep hukum, seperti masyarakat hukum, subyek hukum, dan hak serta kewajiban. Serta menggunakan konstruksi analogi, penalaran yang membandingkan dua konsep yaitu situasi dan fenomena yang memiliki kesamaan dalam beberapa aspek untuk menjelaskan atau memperkuat suatu argumen. Dalam kaitan ini penulis menggunakan Permen ATR/BPN yang disebut diatas dan fenomena yang sering terjadi dalam penolakan permohonan Hak Tanggungan Elektronik sebagai pembanding.

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Akibat Hukum Terhadap Kreditor Dengan Adanya Penolakan Permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik di Kantor Pertanahan

Sebagaimana kita ketahui, bahwa tujuan dari adanya lembaga jaminan adalah untuk memberikan perlindungan, khususnya kepada kreditor apabila debitur wanprestasi. Untuk memberikan perlindungan kepada kreditor dirasa tidak cukup hanya dengan dibuatkan APHT saja, tetapi juga harus diikuti dengan pendaftarannya ke Kantor Pertanahan mengenai adanya Hak Tanggungan tersebut. Karena Hak Tanggungan baru lahir dan yang akan menjadikan kedudukan kreditor menjadi kreditor preferen daripada kreditor-kreditor yang lain, yaitu pada saat dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan. Maka setelah penandatanganan APHT oleh para pihak, PPAT yang membuat akta tersebut harus mengirim berkasnya ke Kantor Pertanahan guna didaftar adanya beban Hak Tanggungan tersebut.

Pendaftaran hak tanggungan ini sebagai wujud asas publisitas dan syarat mutlak lahirnya hak tanggungan dimana hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan yang jatuh pada hari ketujuh setelah penerimaan berkas secara lengkap. Kemudian tahap kedua dengan penerbitan hak tanggungan terdapat pada Pasal 14 UUHT menjelaskan bahwa Kantor Pertanahan wajib menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SHT) dengan memiliki irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" sebagai bukti hak tanggungan dan menjadi landasan kekuatan eksekutorial.

Sejak diberlakukannya Peraturan Pemerintah Agraria dan tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 5 Tahun 2020, pendaftaran Hak Tanggungan menjadi elektronik (HT-el) dengan tujuan meningkatkan efisiensi, transparansi, dan kepastian hukum, namun implementasinya tidak lepas dari berbagai problematika, baik teknis maupun administratif, yang berdampak langsung pada kreditor. Salah satu ketentuan penting dalam peraturan ini adalah kewajiban bagi pemohon untuk melakukan perbaikan dokumen atau kelengkapan yang dianggap tidak sesuai dalam jangka waktu 5 (lima) hari sejak diberitahukan oleh kantor pertanahan, sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (2). Ketentuan ini dimaksudkan agar proses pendaftaran tetap berjalan tanpa menimbulkan keterlambatan yang merugikan pihak-pihak terkait, khususnya kreditor yang membutuhkan kepastian hukum atas jaminan hak tanggungan. Meskipun demikian, sistem administrasi pertanahan modern yang mengandalkan pendaftaran secara elektronik melalui aplikasi Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) ternyata menimbulkan problematika serius. Salah satunya adalah penolakan permohonan pendaftaran yang berdampak langsung pada hilangnya kekuatan eksekutorial bagi kreditor.⁴

Dalam praktiknya sering terjadinya penolakan permohonan permohonan Hak Tanggungan Elektronik yang dimohon oleh kreditor, sebagaimana contoh beberapa kasus yang telah penulis uraikan diatas, pada kasus Pertama menimbulkan *deadlock administratif* yang menghambat kreditor untuk mengajukan permohonan baru terhadap objek yang sama. Konsekuensi ini menimbulkan

⁴ Adrian Sutedi, *Op.cit.*, hlm. 69.

risiko hukum yang nyata bagi perlindungan kepentingan kreditor, karena substansi hukum yang seharusnya memberi keamanan jaminan menjadi terhambat. Kasus Kedua, menunjukkan risiko administratif lain, yaitu faktor eksternal yang memengaruhi proses pendaftaran. Meskipun dokumen telah lengkap, adanya libur nasional dan cuti bersama menyebabkan petugas Kantor Pertanahan tidak dapat memproses permohonan sesuai batas waktu sistem. Sistem HT-el menolak berkas secara otomatis. Ketergantungan penuh pada mekanisme otomatis dapat menimbulkan penolakan yang tidak adil bagi kreditor. Dan pada kasus Ketiga, akibat keterlambatan pejabat kantor pertanahan dalam memverifikasi kelengkapan dokumen serta gangguan server, menimbulkan ketidakpastian hukum karena kreditor secara substantif telah memenuhi persyaratan hukum. Dalam literatur hukum administrasi, gangguan teknis dapat dikategorikan sebagai bentuk kelalaian sistem yang menimbulkan kerugian hukum bagi pihak yang seharusnya dilindungi.

Akibat hukum penolakan permohonan HT-el, tidak lahirnya Sertipikat Hak Tanggungan sehingga kreditor kehilangan kedudukan sebagai kreditor preferen secara otomatis masuk dalam kategori kreditor konkuren. Artinya, ia hanya memiliki hak tagih yang kedudukannya sama dengan kreditor lain, kecuali ada kreditor separatis yang memegang jaminan lain seperti gadai atau fidusia. Dalam situasi kepailitan, kreditor konkuren sering kali hanya memperoleh sisa pembagian aset yang jumlahnya sangat kecil.⁵

Selain itu akibat hukum lainnya menimbulkan kerugian secara finansial bagi kreditor, dalam hal permohonan ditolak karena hambatan administratif, sehingga PNB/SPS yang telah dibayarkan oleh kreditor batal dan diharuskan melakukan permohonan baru dan membayar PNB/SPS kembali. Dapat dikatakan juga bahwa sistem HT-el yang kaku dan otomatis berpotensi menimbulkan akibat hukum negatif. Kreditor menghadapi risiko kerugian hingga kehilangan perlindungan hukum meskipun telah memenuhi persyaratan.

Penulis berpendapat bahwa akibat hukum penolakan permohonan hak tanggungan elektronik adalah tidak lahirnya Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 13 UUHT, sehingga kreditor kehilangan kedudukan preferen dan hak eksekutorial atas objek jaminan. Hal ini menurunkan posisi kreditor menjadi kreditor konkuren sebagaimana Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdara, yang hanya berhak menagih secara proporsional bersama kreditor lain apabila debitor wanprestasi atau pailit. Dengan demikian, penolakan HT-el tidak hanya menimbulkan akibat administratif, tetapi juga akibat substantif yang secara langsung merugikan kreditor dalam hubungan hukum perjanjian kredit.

Penulis menggunakan teori akibat hukum dari Soeroso sebagai pisau analisis terkait penelitian yang dilakukan. Teori Akibat hukum Soeroso berpendapat bahwa Akibat hukum ialah suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan ini dinamakan peristiwa hukum. Jadi dengan lain perkataan, akibat hukum adalah

⁵ Sudjanto Suidiana, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Konkuren dalam Kepailitan dan Penyelesaian Serta Akibat Hukum Kepailitan*, Allsysmedia, Bogor, 2023, hlm. 182.

akibat dari suatu peristiwa hukum.⁶

Adapun kaitan teori akibat hukum tersebut dengan penelitian ini ialah bahwa aturan hukum sudah ditetapkan, dan jika aturan tersebut dilanggar atau tidak dilaksanakan maka sesuai dengan teori akibat hukum Soeroso maka hal tersebut akan menimbulkan suatu akibat yang berupa tidak lahirnya Hak Tanggungan serta kreditor kehilangan hak preferen (*droit de preference*) dan hak mengikuti (*droit de suite*) yang seharusnya melekat pada Hak Tanggungan. Hilangnya kedudukan sebagai kreditor separatis berarti kreditor tidak memiliki kekuatan eksekutorial terhadap objek jaminan, sehingga jika debitor wanprestasi atau pailit, kreditor harus bersaing dengan kreditor lain dalam pembagian harta debitor. Hal ini jelas menimbulkan kerugian substantif karena tujuan utama pemberian Hak Tanggungan, yakni memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada kreditor, tidak tercapai akibat adanya penolakan permohonan HT-el.

Dalam perspektif teori akibat hukum menurut Soeroso, kondisi ini dapat dipahami sebagai akibat hukum negatif dari kegagalan sistem administrasi. Kreditor yang telah memenuhi seluruh kewajiban formal dan substantif menghadapi risiko hilangnya kesempatan hukum untuk melindungi kepentingannya. Teori Soeroso menekankan bahwa akibat hukum tidak hanya muncul dari tindakan pihak ketiga, tetapi juga dari kegagalan administrasi yang mengakibatkan kerugian hukum bagi pihak yang seharusnya dilindungi.⁷

Akibat hukum lainnya adalah terjadinya kerugian ekonomi bagi kreditor. Dengan tidak adanya hak tanggungan yang sah, kreditor menghadapi risiko tinggi jika debitor wanprestasi. Nilai pinjaman yang seharusnya dijamin oleh tanah atau bangunan tidak memiliki kepastian pengembalian. Hal ini bertentangan dengan tujuan utama pembentukan hak tanggungan dalam Pasal 1 UUHT, yakni memberikan kepastian hukum bagi kreditor. Menurut teori Soeroso, hilangnya hak tanggungan ini adalah akibat hukum yang langsung memengaruhi kepentingan hukum kreditor. Kreditor tidak hanya kehilangan hak kebendaan, tetapi juga menghadapi ketidakpastian dalam menagih utang.

Berdasarkan uraian tersebut, tidak lahirnya Hak Tanggungan tercermin dalam fenomena hukum yang sering terjadi akibat penolakan permohonan HT-el, hal tersebut jelas melahirkan suatu akibat hukum baru dimana kreditor tidak maksimal jika ia mencari kepastian dan perlindungan hukum, dan berubahnya suatu keadaan hukum dikarenakan yang seharusnya kreditor mendaftarkan HT guna adanya kepastian dan perlindungan hukum tidak dilakukan, maka berubahlah hal yang dijanjikan oleh hukum atau peraturan terhadap kreditor, dan lenyapnya suatu keadaan hukum tercermin dalam sistem kantor pertanahan yang menolak permohonan HT-el, dengan begitu maka perlindungan dan kepastian yang ditawarkan oleh hukum menjadi hilang karena adanya penolakan tersebut, sehingga permohonan dibatalkan oleh sistem secara otomatis.

Maka diperlukan Perlindungan hukum menurut Phillipus M. Hadjon secara yang preventif, yang merupakan perlindungan hukum yang sifatnya pencegahan. Perlindungan memberikan kesempatan kepada rakyat untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atas pendapatnya sebelum suatu keputusan

⁶ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 45.

⁷ *Ibid.*, hlm. 131.

pemerintah mendapat bentuk yang defenitif. Sehingga, perlindungan ini bertujuan untuk mencegah terjadinya suatu sengketa dan sangat besar artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak. Dan dengan adanya perlindungan hukum yang preventif ini mendorong pemerintah untuk berhati-hati dalam mengambil keputusan yang berkaitan dengan asas *freies ermessen*, dan rakyat dapat mengajukan keberatan atau dimintai pendapatnya mengenai rencana keputusan tersebut.

Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Dengan Adanya Penolakan Permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik di Kantor Pertanahan

Perlindungan hukum berfungsi sebagai sarana agar terciptanya keamanan dan kenyamanan pada masyarakat untuk terhindar dari konflik serta mencegah tindakan main hakim sendiri. Sengan demikian, perlindungan hukum memberikan jaminan atau kepastian hukum bahwa setiap orang akan memperoleh hak dan kewajibannya. Perlindungan hukum dapat diartikan sebagai upaya yang diberikan kepada subjek hukum melalui penegakan hukum yang bersifat preventif maupun represif.

Teori Perlindungan Hukum sangatlah penting untuk dikaji, sebab kajian ini berfokus pada perlindungan hukum yang melindungi Masyarakat. Terkhusus padanya Masyarakat yang dikategorikan lemah dalam artian baik itu dari sisi ekonomi hingga lemah dalam sisi yuridis.⁸

Makna dari istilah teori perlindungan hukum dalam Bahasa Inggris *legal protection theory*, lalu dalam Bahasa Belanda *theorie van de wettelijke bescherming*, dalam Bahasa Jerman dikenal *theorie der rechtliche Schutz*. Secara Gramatikal, Perlindungan adalah tempat berlindung, atau hal (perbuatan) memperlindungi. Memperlindungi adalah menyebabkan atau menyebabkan berlindung. Arti dari berlindung sendiri, meliputi (1) menempatkan dirinya supaya tidak terlihat, (2) bersembunyi, atau (3) minta pertolongan. Sementara, pengertian melindungi, meliputi (1) menutupi supaya tidak terlihat atau tampak, (2) menjaga, merawat atau memelihara, (3) menyelamatkan atau memberikan pertolongan.⁹

Maka dari defenisi diatas diuraikan rumusan dari defenisi teori perlindungan hukum, meliputi:

- a. Adanya wujud atau bentuk perlindungan atau tujuan perlindungan;
- b. Subjek hukum; dan
- c. Objek perlindungan hukum.

Perlindungan hukum bagi kreditor juga mencakup pemberian informasi yang jelas dan transparan mengenai alasan penolakan pendaftaran HT-el. Pemberian informasi yang jelas kepada kreditor mengenai alasan penolakan pendaftaran sangat penting untuk memberikan kepastian hukum dan

⁸ Yapiter Marpi, *Perlindungan hukum terhadap konsumen atas keabsahan kontrak elektronik dalam transaksi e-commerce*, Zona Media Mandiri, Jakarta, 2020. hlm. 43.

⁹ Salim HS dan Erlies Septianan Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Rajagrafindo Persada, 2013 hlm. 264.

memungkinkan kreditor untuk melakukan langkah-langkah perbaikan yang diperlukan. Tanpa informasi yang jelas, kreditor akan kesulitan dalam memperbaiki kekurangan yang ada.¹⁰

Selain itu, kreditor juga berhak untuk mendapatkan kompensasi atas kerugian yang timbul akibat penolakan pendaftaran HT-el. Jika kreditor telah melakukan pembayaran biaya layanan pendaftaran HT-el namun pendaftaran ditolak, maka kreditor berhak untuk mengajukan permohonan kembali tanpa dikenakan biaya tambahan, dengan ketentuan bahwa subjek dan objek pendaftarannya sama. Hal ini memberikan perlindungan finansial bagi kreditor yang telah mengeluarkan biaya namun tidak mendapatkan hasil yang diinginkan.¹¹

Kreditor juga berhak untuk mengajukan klarifikasi terhadap penolakan pendaftaran HT-el yang disebabkan oleh kesalahan administratif. Jika penolakan terjadi karena kekeliruan petugas atau sistem, kreditor dapat meminta perbaikan segera agar hak-haknya tetap terlindungi. Mekanisme ini penting agar kreditor tidak dirugikan akibat kesalahan yang bukan berasal dari dirinya.¹²

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT), bahwa ada dua bentuk perlindungan hukum yaitu: Pertama, Perlindungan Hukum Preventif, bertujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran hukum atau sengketa hukum dengan memberikan kesempatan bagi individu untuk mengajukan keberatan atau pendapat sebelum keputusan diambil. Kedua, Perlindungan Hukum Represif, bertujuan untuk menyelesaikan sengketa hukum atau pelanggaran yang telah terjadi dengan melibatkan tindakan penegak hukum yang tegas.

Dalam penjelasan butir 1 UUHT yaitu: "Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam rangka menjaga kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik Pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar.

Perlindungan hukum bagi kreditor dalam menghadapi penolakan pendaftaran HT-el diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik. Pasal 25 dan 26 peraturan tersebut memberikan kesempatan bagi kreditor untuk mengajukan permohonan kembali jika pendaftaran HT-el dibatalkan, dengan ketentuan bahwa subjek dan objek pendaftarannya sama. Hal ini memberikan ruang bagi kreditor untuk memperbaiki kekurangan yang menyebabkan penolakan dan memastikan hak-haknya tetap terlindungi. Namun dalam Pasal tersebut hanya berlaku dalam keadaan tertentu yang menyebabkan sistem HT-el terganggu bukan persoalan administratif yang sering terjadi.

Dalam kasus pertama, penolakan pendaftaran HT-el menimbulkan deadlock administratif yang mencerminkan kegagalan birokrasi dalam memberikan pelayanan publik. Secara yuridis, hal ini

¹⁰ Fanny Meutia Fafentry, *Perlindungan Hukum bagi Kreditor dalam Hak Tanggungan*, UII Press, Yogyakarta, 2021, hlm. 88.

¹¹ *Ibid.*, hlm. 105.

¹² *Ibid.*, hlm. 91.

bertentangan dengan Pasal 13 dan 14 UUHT yang mengatur pendaftaran HT serta Pasal 20 ayat (1) UUHT yang menjamin kepastian hukum bagi kreditor. Dari sisi perlindungan hukum, kegagalan sistem ini menunjukkan absennya mekanisme preventif yang seharusnya melindungi kreditor. Akibat hukumnya, kreditor kehilangan kedudukan preferen dan kembali sebagai kreditor konkuren. Kasus Kedua, ditolak karena faktor eksternal, yakni adanya libur panjang (cuti bersama), sehingga sistem HT-el yang menggunakan algoritma otomatis membatasi waktu pemeriksaan menyebabkan permohonan ditolak karena pejabat pertanahan tidak melakukan verifikasi tepat waktu. Hal ini bertentangan dengan asas perlindungan hukum yang seharusnya memberikan jaminan kepastian dan keadilan bagi para pihak dan tidak adanya mekanisme korektif dari sistem HT-el. Kasus Ketiga, ditolak karena keterlambatan kantor pertanahan dalam memverifikasi dokumen serta gangguan server, sehingga kreditor jelas menjadi pihak yang dirugikan dan berhak atas perlindungan hukum administratif. Meskipun sistem HT-el dirancang untuk mempercepat dan mempermudah pendaftaran hak tanggungan, masih memiliki kelemahan signifikan terkait fleksibilitas administratif.

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan diatas, Penulis akan mengkaji dan menganalisis fenomena hukum yang terjadi terkait perlindungan hukum terhadap kreditor terkait adanya penolakan permohonan HT-el di Kantor Pertanahan menggunakan pisau analisis yang mengacu pada teori Perlindungan Hukum menurut Philipus M. Hadjon, bahwa perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Perlindungan hukum merupakan suatu konsep yang luas dari negara hukum, pada dasarnya perlindungan hukum terdiri atas dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan represif, perlindungan hukum preventif diartikan sebagai pencegahan sedangkan represif diartikan sebagai perlindungan hukum setelah terjadi pelanggaran. Adapun kaitanya teori perlindungan hukum tersebut dengan penelitian yang dilakukan ialah menyoroti perlindungan hukum terhadap kreditor secara preventif untuk memberikan perlindungan yang selayaknya untuk dijadikan fokus dikarenakan sebelum terjadinya suatu sengketa, maka langkah baiknya melakukan langkah pencegahan agar tidak terjadinya suatu perbuatan melawan hukum. Dalam bentuk ini, subjek hukum diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan, saran, atau pendapat sebelum suatu keputusan administratif yang ditetapkan oleh pemerintah. Tujuan utamanya adalah agar pemerintah lebih berhati-hati, teliti, dan akuntabel dalam mengambil keputusan sehingga potensi pelanggaran hak warga dapat dicegah sejak awal.¹³

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum terhadap rakyat dalam hal ini kreditor sebagai subjek hukum privat harus mencakup preventif untuk pencegahan kerugian melalui sistem yang ada.¹⁴ Sistem HT-el yang gagal memberikan layanan optimal justru menciptakan ketidakpastian hukum, yang bertentangan dengan tujuan utama pembentukan UUHT.

Dari ketiga kasus tersebut penulis meneliti bahwa sistem HT-el masih bersifat kaku, algoritmis, dan tidak adaptif terhadap situasi faktual di lapangan. Ketiadaan mekanisme preventif membuat kreditor dirugikan, meskipun secara substansi seluruh persyaratan pendaftaran hak tanggungan telah

¹³ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 30.

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 25

terpenuhi. Dari sisi perlindungan hukum preventif, kreditor seharusnya memperoleh jaminan akses tanpa hambatan teknis. Namun dalam praktiknya, kreditor kehilangan hak perlindungan tersebut.

Sehingga penulis berpendapat bahwa kasus-kasus tersebut menekankan pentingnya perlindungan hukum preventif bagi kreditor dalam proses pendaftaran HT-el. Sistem harus mampu memberikan ruang perbaikan, notifikasi yang jelas, dan opsi pengajuan ulang agar kepentingan kreditor tetap terlindungi. Terutama dalam hal jangka waktu yang sangat singkat yaitu 5 (lima) hari sejak tanggal permohonan disampaikan hingga dengan proses perbaikan, sehingga hari Sabtu dan Minggu tetap dihitung sehingga kurang efektif jika hari ke 5 (lima) bertepatan pada hari Sabtu dan Minggu. Ketiga kasus tersebut juga menjadi indikator bahwa reformasi prosedur dan mekanisme HT-el sangat diperlukan agar tidak hanya mengutamakan kepastian formal, tetapi juga menjamin keadilan substantif sesuai prinsip hukum administrasi, sebagaimana diuraikan dalam teori perlindungan hukum dari Philipus M. Hadjon.

PENUTUP / KESIMPULAN

1. Akibat hukum dari penolakan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) adalah tidak lahirnya hak tanggungan yang melemahkan posisi kreditor secara yuridis, yang membuat kreditor hanya berkedudukan sebagai kreditor konkuren yang tidak memiliki hak preferen maupun hak mengikuti (*droit de preference dan droit de suite*) terhadap objek jaminan, sehingga penolakan HT-el tidak hanya menimbulkan akibat administratif, tetapi juga akibat substantif yang merugikan kreditor secara langsung dalam hubungan hukum perjanjian kredit.
2. Bentuk perlindungan hukum terhadap kreditor akibat penolakan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) harus ditempatkan dalam kerangka perlindungan hukum secara preventif yang tercermin melalui kewajiban negara menyediakan sistem pendaftaran yang andal, tidak merugikan hak kreditor, agar kreditor tetap memiliki kepastian hukum. Perlindungan hukum bagi kreditor tidak hanya sebatas formalitas prosedural, tetapi juga harus menjamin hak substansial kreditor untuk memperoleh kedudukan preferen.

SARAN

1. Agar terhindar dari konsekuensi akibat hukum yang merugikan kreditor terhadap penolakan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik (HT-el), sebaiknya PPAT, Kreditor maupun Kantor Pertanahan dapat meningkatkan Sumber Daya Manusia, agar proses pendaftaran HT-el berjalan tepat waktu dari proses penyiapan dokumen persyaratan, pendafaran permohonan HT dan pemeriksaan dokumen sehingga apabila terjadi perbaikan data, masih terdapatnya waktu luang untuk memperbaiki dokumen dan dapat segera melengkapinya.
2. Demi menjamin perlindungan hukum terhadap kreditor sebaiknya ATR/BPN meningkatkan keandalan sistem HT-el, misalnya merevisi maksud dari "hari" yang terdapat di UUHT maupun Permen ATR/BPN menjadi "hari kerja", mengunci sistem apabila terdapat libur panjang tidak dapat menjalankan permohonan pendaftarann HT-el, serta memberikan perpanjangan waktu

selama gangguan sistem (*server error*), sehingga hak kreditor tetap terlindungi dan kepastian hukum atas lahirnya hak tanggungan dapat terjamin.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Fanny Meutia Fafentry, *Perlindungan Hukum bagi Kreditor dalam Hak Tanggungan*, UII Press, Yogyakarta, 2021.
- Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah Edisi Revisi*, Mandar Maju, Bandung, 2019.
- Isnaini dan Anggreni A. Lubis, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Pustaka Prima, Medan, 2022.
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987.
- R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Salim HS, *Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017.
- Sudjanto Sudiana, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Konkuren dalam Kepailitan dan Penyelesaian Serta Akibat Hukum Kepailitan*, Allsysmedia, Bogor, 2023.
- Yapiter Marpi, *Perlindungan hukum terhadap konsumen atas keabsahan kontrak elektronik dalam transaksi e-commerce*, Zona Media Mandiri, Jakarta, 2020.

Perundang-undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT)
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah