

## **KEKUATAN EKSEKUTORIAL SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK TERHADAP JAMINAN KREDIT PERBANKAN**

**Astrid Puspitasari**

Program Studi Magister Kenotariatan  
Universitas Brawijaya

Jalan M.T. Haryono Nomor 169, Kota Malang, Jawa Timur 65145

Email: astrid.puspitasari15@gmail.com

### **Abstrak**

Permasalahan dalam penelitian ini yaitu adalah adanya kekosongan norma hukum terhadap kekuatan eksekutorial dari sertipikat hak tanggungan elektronik terhadap jaminan kredit perbankanterkait dengan tidak adanya peraturan hukum yang mengatur tentang kekuatan eksekutorial sertipikat hak tanggungan elektronik. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisa kekuatan eksekutorial sertipikat hak tanggungan elektronik ditinjau dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) dan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE). Untuk kegunaan pembahasan, jenis penelitian hukum normatif ini menggunakan metode pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dianalisa dengan menggunakan metode analisis preskriptif. Berdasarkan hasil pembahasan diperoleh kesimpulan bahwa sertipikat hak tanggungan elektronik memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan sertipikat hak tanggungan manual karena adanya Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik yang menjadi dasar lahirnya Sistem Elektronik Hak Tanggungan Terintegrasi merujuk kepada UUHT, dan jika ditinjau dari Pasal 5 ayat (1) UU ITE, sertipikat hak tanggungan elektronik merupakan alat bukti hukum yang sah yang merupakan dokumen yang terpisah sebagai produk hukum akhir dari akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta yang diatur dalam Pasal 5 ayat (4) UU ITE.

**Kata Kunci:** Kekuatan Eksekutorial, Jaminan Kredit, Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik

### **Abstract**

*The problem in this research is the absence of legal norms on the executorial power of electronic mortgage certificates on bank credit guarantees related to the absence of legal regulations governing the*

*executorial power of mortgage certificates. This study aims to analyze the executorial power of the mortgage certificate in terms of Law Number 4 of 1996 concerning Land Mortgage Rights and Land-related Objects (UUHT) and Law Number 11 of 2008 concerning Electronic Information and Transactions (UU ITE). For the purpose of this discussion, this type of normative legal research uses a statute approach and a conceptual approach. Primary legal materials and secondary legal materials were analyzed using prescriptive analysis methods. Based on the results of the discussion, it is concluded that the electronic mortgage certificate has the same executorial power as the manual certificate of mortgage rights with the existence of Permen ATR / BPN Number 5 of 2020 concerning Electronic Integrated Mortgage Services which is the basis for the birth of the Integrated Electronic Security Rights System referring to the UUHT, and If viewed from Article 5 paragraph (1) of the ITE Law, the certificate of electronic mortgage is a valid legal evidence which is a separate document as the final legal product of the deed made by the deed maker as regulated in Article 5 paragraph (4) of the ITE Law.*

**Keywords:** Execution Power, Credit Guarantee, Electronic Mortgage Certificate

## PENDAHULUAN

Usaha lembaga keuangan memiliki beberapa macam usaha yang ditawarkan kepada masyarakat, namun salah satu usaha dari lembaga keuangan yang paling diminati masyarakat ialah perkreditan. Bank dalam mencairkan kredit di ikat dengan jaminan, terutama jaminan Hak Tanggungan yang objek nya merupakan hak atas tanah. Adakalanya terjadi kondisi kredit yang diberikan Bank kepada Debitur tidak dapat dipenuhi kewajibannya sesuai dengan ketentuan perjanjian kredit yang telah diperjanjikan sebelumnya. Guna menyelesaikan permasalahan adanya kredit yang macet/bermasalah bank dapat melakukan upaya non litigasi salah satunya yaitu dengan cara eksekusi agunan kredit.

Bank dengan nasabah mempunyai hubungan kreditor dan debitor, dimana hubungan tersebut dapat mengarah ke perjanjian kredit. Perjanjian merupakan sebuah bukti tertulis atas sebuah kesepakatan antara dua pihak yakni kreditor dengan debitor.<sup>1</sup> Dalam perjanjian kredit tersebut juga memuat hal pokok terkait sahnya perjanjian terhadap objek yang dimasukkan dalam perjanjian tersebut. Dengan adanya perjanjian kredit yang berlaku sebagai perjanjian pokok maka kemudian bank selaku pihak

---

<sup>1</sup> Dianawati, C. B., dan Purnawan, A. *Kajian Hukum Jaminan Hak Tanggungan Yang Dilelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi Ke Ketua Pengadilan Negeri*, *Jurnal Akta*, 2017, h. 125.

kreditor kemudian mengadakan perjanjian tambahan yakni terhadap objek yang dimiliki oleh debitor sebagai jaminan untuk pelunasan kredit.

Bank selaku kreditor pada saat melakukan perjanjian kredit dengan pihak nasabah selaku debitor, maka pihak kreditor perlu mendapatkan jaminan atas piutang yang dipinjamkan oleh pihak kreditor, yaitu dengan cara mensyaratkan adanya penyerahan suatu objek dari debitor kepada pihak bank selaku kreditor. Jaminan merupakan salah satu sarana untuk perlindungan bagi keamanan kreditor, yaitu mengenai kepastian akan adanya pelunasan piutang debitor terhadap kreditor.<sup>2</sup>

Jaminan memegang peran penting dalam perjanjian kredit karena menyangkut kepercayaan kreditor dalam memberikan piutang. Pengikatan jaminan harus dilakukan dengan perjanjian pembebanan jaminan yang merupakan perjanjian tambahan dari perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok. Akta Pembebanan Hak Tanggungan merupakan perjanjian tambahan yang dimaksud, sedangkan sertipikat HT-el merupakan bukti pendaftaran dari hak tanggungan tersebut.

Pelaksanaan hak tanggungan secara elektronik tersebut didasari dengan adanya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik, yang mana mengatur mengenai serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang dilaksanakan secara elektronik. Sistem Hak Tanggungan Terintegrasi Elektronik yang selanjutnya disebut Sistem HT-el adalah sistem elektronik terintegrasi yang dikembangkan oleh unit teknis yang mempunyai tugas dibidang data dan informasi untuk memproses pelayanan HT-el.

HT-el telah mencapai separuh dari target yang ditetapkan. Berdasarkan data per-maret 2020 HT-el yang tercatat sudah berada pada angka 23.000 Hak Tanggungan yang terlayani. Hal ini karena perbankan sebagai pihak terkait sudah berbasis elektronik, juga 90 persen kantor pertanahan di Indonesia terintegrasi elektronik. Elektronisasi membuat efisiensi waktu pengurusan sertifikat hak tanggungan menjadi jauh lebih cepat yakni biasanya 100 hingga 200 hari dapat dilakukan hanya menjadi 7 hari saja. HT-el memberikan layanan pendaftaran hak tanggungan, Roya, Cessie, dan Subrogasi. Adanya HT-el diharapkan sebagai langkah untuk menyiapkan kantor e-office dan zero warkah.

Dengan adanya peraturan menteri ATR BPN tersebut, menimbulkan adanya perbedaan proses pendaftaran hak tanggungan yakni terkait tugas,

---

<sup>2</sup> Hasan, D. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Pemisahan Horizontal*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996, h.233

fungsi dan kewenangan PPAT bahwa adanya pemisahan antara perbuatan pendaftaran HT-el dengan perbuatan penyampaian akta APHT kepada Kantor Pertanahan. Jika selama ini perbuatan penyampaian akta sekaligus pendaftaran Hak Tanggungan ditugaskan kepada PPAT, maka dalam Peraturan Menteri yang baru memisahkan Penyampaian APHT kepada Kantor Pertanahan tetap menjadi tugas PPAT untuk menyampaikan akta yang dibuatnya sesuai batas waktu yang ditentukan, dan penyampaian akta tersebut dapat dilakukan secara elektronik.

Permohonan pendaftaran HT-el menjadi kewajiban Kreditur, sehingga apabila Kreditur lalai tidak mendaftarkannya maka resiko dan akibat hukumnya menjadikan jaminan yang diberikan tersebut tidak memberikan hak-hak istimewa yang diberikan oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Pendaftaran HT-el berdasarkan Pasal 9 Peraturan Menteri tersebut hanya dimungkinkan terhadap pemberi hak tanggungan yang harus dilakukan oleh Debitur sendiri.

Apabila Debitur cidera janji maka Pemegang Hak Tanggungan dalam hal ini Kreditur berhak untuk melakukan eksekusi objek dari hak tanggungan tersebut sebagaimana termaktub dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah mengatur bahwa, *“Apabila Debitur cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelanggan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”*

Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) sebelum adanya prosedur elektronik dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional dengan didahului proses permohonan manual dengan menyerahkan kelengkapan berkas permohonan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat. Terhadap sertipikat hak tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 14 ayat (3) UUHT. Sedangkan dengan adanya prosedur HT-el, maka tanda bukti adanya Hak Tanggungan yaitu sertipikat hak tanggungan elektronik, yang mana merupakan dokumen elektronik. Terhadap sertipikat hak tanggungan elektronik masih terdapat keterbatasan hukum yang mengatur akan kekuatan eksekutorialnya dikarenakan dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah maupun pada Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tidak terdapat Pasal khusus yang mengatur tentang kekuatan eksekutorial sertipikat HT-el.

Utang piutang yang terjadi di dunia perbankan mempunyai sifat khusus, antara lain karena dana yang dipinjamkan kepada masyarakat juga berasal dari masyarakat. Maka dengan adanya hak tanggungan diharapkan dapat memberikan perlindungan hukum kepada bank selaku kreditor jika debitur wanprestasi. HT-el kemudian hari. Bank melakukan upaya eksekusi terhadap objek jaminan sebagai bentuk dari perlindungan hukum yang diberikan oleh UUHT. Jaminan yang dapat diberikan kepada bank yaitu benda yang tidak bergerak yang berhubungan dengan tanah yang dapat dibuktikan dengan sertipikat kepemilikan.

Dalam upaya mengeksekusi jaminan, antara Debitur dan Bank selaku Kreditor telah bersepakat dalam Perjanjian Kredit salah satunya jika Debitur melakukan wanprestasi atau tidak membayar angsuran sesuai kesepakatan yang telah ditentukan, maka Debitur bersedia dan memberi hak kepada Kreditor untuk menjual objek yang menjadi Hak Tanggungan dengan proses pelelangan atau penjualan jaminan. Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 tahap kegiatan yaitu adanya Pemberian Hak Tanggungan yang dalam hal ini sebelumnya harus terlebih dahulu dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang didahului oleh adanya suatu perjanjian hutang piutang yang dijamin.

Bank juga wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam perihal pemberian kredit. Terkait penilaian jaminan, bank memiliki kriteria tersendiri dalam kriteria jaminan dimaksud. Selain itu, bank dapat melakukan penilaian dalam aspek yuridis dalam melakukan pengecekan terhadap kebenaran dokumen kepemilikan barang jaminan tersebut.<sup>3</sup>

Hak Tanggungan tersebut harus didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan, dan setelah itu akan lahir suatu Hak Tanggungan yang dibebankan. Perkembangan teknologi dan modernisasi mendorong Kementerian ATR/BPN melakukan inovasi terhadap sistem pelayanan hak tanggungan dapat dilakukan secara elektronik sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik. Sistem Elektronik Hak Tanggungan Terintegrasi tersebut disebut dengan Sistem HT-el.

Sertipikat Hak Tanggungan sebelum adanya prosedur elektronik dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional dengan didahului proses permohonan manual dengan menyerahkan kelengkapan berkas permohonan ke kantor pertanahan setempat. Terhadap sertipikat tersebut memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan

---

<sup>3</sup> Kadir, R. *Pertanggungjawaban Notaris pada Penerbitan Covernote*. *Mimbar Hukum*, 2019. H.202

sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), sedangkan terhadap sertipikat HT-el masih terdapat kekosongan hukum terhadap kekuatan eksekutorialnyadikarenakan dalam UUHT maupun Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 (Perkaban 5/2020) tidak secara khusus mengatur kekuatan eksekutorial sertipikat HT-el.

Pada ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE) ayat (1) menyatakan “Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah”, sedangkan padaayat (4) huruf b menyatakan terhadap dokumen elektronik yang dapat dijadikan alat bukti hukum yang sah, dikecualikan bagi Surat yang menurut Undang-Undang harus dibuat dalam bentuk tertulis dan yang harus dibuat dalam bentuk akta notariil atau akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta. Sehingga masih terdapat ketidakjelasan akan kekuatan eksekutorial dari sertipikat HT-el karena proses pendaftarannya didahului dengan pembuatan APHT yang dibuat dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini adalah terkait kekuatan eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) terhadap jaminan kredit perbankan. Tujuan penelitian ini adalah untuk membentuk pola pikir dan menganalisa terkait kekuatan eksekutorial HT-el terhadap jaminan kredit perbankan. Kajian Pustaka yang digunakan dalam tesis ini adalah terkait hak tanggungan, jaminan dan kredit perbankan.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan elektronik terhadap jaminan kredit perbankan, dan bagaimana kekuatan eksekutorial hak tanggungan elektronik dilihat dari Undang-undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik.

## **METODE PENELITIAN**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara menganalisa permasalahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan literatur sebagai dasar penulisan ini. ( Penelitian normatif dalam ilmu hukum itu mempunyai karakteristik sebagai ilmu yang bersifat preskriptif dan terapan. Sebagai ilmu yang bersifat preskriptif, ilmu hukum mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum dan norma-norma hukum<sup>4</sup>. Penulis menggunakan

---

<sup>4</sup> Philipus M Hadjon dan Tatiek Sri Djatmiati, (2005), *Argumentasi Hukum*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, Hal. 2.

teknit pendekatan penelitian secara *Statute Approach* yakni dengan cara menganalisis peraturan perundang-undangan terkait kekuatan eksekutorial HT-el terhadap jaminan kredit perbankan.

## **PEMBAHASAN**

### **Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik Terhadap Jaminan Kredit Perbankan.**

Hak tanggungan itu merupakan suatu hak jaminan atas objek yang berupa tanah terkait pelunasan hutang piutang dimana pemegang hak yang diutamakan adalah kreditor yang pertama ke kreditor lainnya.<sup>5</sup> Dengan kata lain, dalam satu objek dapat dibebankan lebih dari 1 (satu) kreditor dengan prioritas diberikan kepada kreditor yang terlebih dahulu kepadanya diberikan hak tanggungan atas objek tersebut. Ketentuan mengenai hal ini telah diatur dalam Pasal 5 UUHT terkait pembebanan hak tanggungan. Hak tanggungan tidak terlepas dari jaminan kebendaan pada hukum jaminan.

Jaminan kebendaan sebagaimana diatur oleh BW tidak hanya dalam gadai dan hipotek, tetapi juga dapat berbentuk hak tanggungan dan fidusia. Hak jaminan kebendaan dimiliki oleh gadai hipotek. Hipotek untuk saat ini digunakan untuk kapal laut dan pesawat udara, hal ini dikarenakan Pasal 29 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menentukan bahwa dengan berlakunya UUHT maka ketentuan mengenai Credietverband dan ketentuan mengenai hipotik sebagaimana tersebut dalam Buku II BW sepanjang mengenai pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.<sup>6</sup>

Dibuatnya lembaga perbankan selaku kreditor mengadakan pengikatan dalam bentuk perjanjian kredit merupakan salah satu bentuk penerapan dari aspek kehati-hatian bank dalam melaksanakan tugasnya terkait penyaluran kredit. Bank memposisikan dirinya selaku penerima jaminan sehingga memastikan debitor akan mengembalikan dananya secara utuh. Padaakhirnya, kesepakatan antara kedua belah pihak terkait pengikatan jaminan berupa tanah dan/atau bangunan akan diselesaikan dengan pendaftaran hak tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat. Disinilah kemudian munculnya SHT sebagai bukti pendaftaran hak tanggungan.

---

<sup>5</sup> Imron, A. K. *Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Objek Tanah Yang Belum Terdaftar Bersamaan Permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali*. *Jurnal Repertorium*, 2017, h.08

<sup>6</sup> Nurjannah, S. *Eksistensi hak tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah (tinjauan filosofis)*. *Jurisprudentie*, 2018, h. 195–205.

Dalam Perkaban 5/2020 hanya mengatur mengenai tata cara penerbitan HT-el. Akan tetapi tidak dijelaskan lebih lanjut mengenai kekuatan eksekutorial terhadap HT-el itu sendiri apakah sama dengan kekuatan eksekutorial pada SHT. Di dalam Perkaban 5/2020 masih terdapat kekosongan hukum terkait eksekusi HT-el itu sendiri. Kekosongan hukum ini pada persidangan perdata, mengakibatkan persoalan baru bagi para hakim. Persoalan yang dihadapi para hakim akibat adanya kekosongan hukum dapat berupa suatu hal yang belum diatur oleh undang-undang, atau pun peraturan tersebut sudah ada tetapi kurang jelas atau tidak lengkap pengaturannya.

Kekosongan hukum sebagai akibat dari tidak adanya peraturan perundang-undangan yang mengatur secara spesifik terkait kekuatan eksekutorial HT-el, tidak secara otomatis menyatakan bahwa HT-el tidak dapat digugat di pengadilan. Para hakim dituntut harus dapat mengatasi hal-hal tersebut dan tidak diperbolehkan menolak mengadili suatu hal. Perihal ini merupakan salah satu asas kekuasaan kehakiman yaitu pengadilan dilarang menolak untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara yang diajukan dengan dalih tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya atau pun peraturan perundang-undangan tidak jelas/kabur. Hakim wajib untuk memeriksa dan mengadili setiap perkara.

Eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Dalam Pasal 14 ayat (2). Irah-irah (kepala keputusan) yang dicantumkan pada sertifikat hak tanggungan yang berbunyi "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga apabila Debitur cidera janji, obyek hak tanggungan dapat di eksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate eksekusi sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku.

Kelebihan dari hak tanggungan adalah kemudahan dalam mengeksekusi jika debitur melakukan wanprestasi. Untuk melakukan eksekusi terhadap Hak Tanggungan dapat dilakukan tanpa harus melalui proses gugat-mengugat (proses litigasi) apabila debitur wanprestasi. Hal ini sesuai dengan Pasal 14 ayat (3) UUHT, "Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah."

Kantor menerbitkan SHT sebagai bukti adanya hak tanggungan. Pada sampul SHT tertulis irah-irah dengan katakata "Demi Keadilan



Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Titel Eksekutorial (executoriale titel) yang sering diterjemahkan "judul eksekutorial" bahkan kadang-kadang diidentikkan dengan irahirah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Pada HT-el juga terdapat irah-irah yang sama, satu-satunya perbedaan adalah terkait apakah HT-el ini diakui atau tidak oleh hukum acara perdata.

Hal ini dikarenakan hanya ada tiga jenis titel eksekutorial yang diakui oleh hukum acara perdata, yaitu putusan hakim, grosse akte pengakuan hutang dan grosse akta hipotik.

Jika berdasarkan UUHT maka terkait debitor wanprestasi, objek hak tanggungan tersebut akan dijual melalui pelelangan umum untuk pelunasan hutang terhadap pemegang hak tanggungan tersebut. pelaksanaan eksekusi hak tanggungan bisa batal demi hukum apabila tidak memenuhi syarat. Pertama, penjualan objek hak tanggungan bisa dilakukan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan. Kedua, penjualan hanya dapat dilakukan setelah lewat satu bulan sejak pemberitahuan oleh pemberi atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak berkepentingan. Pemberitahuan juga harus ditambahkan pengumuman minimal di dua media massa. Ketiga, tidak ada pihak yang keberatan.

Dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan sebelum adanya HT-el telah terdapat problematika seperti adanya konflik hukum antara UUHT dengan HIR. Dalam Pasal 200 HIR, terhadap eksekusi tanah dan/atau bangunan haruslah melalui putusan pengadilan. Sedangkan menurut UUHT, eksekusi tanah dan/atau bangunan yang telah melekat hak tanggungan haruslah dilakukan dengan cara lelang. Antara Pasal 200 HIR/ Pasal 215 RBg dengan dan Pasal 6 UUHT merupakan bagian dari peraturan perundang-undangan dengan derajat yang sama. Baik HIR maupun UUHT merupakan undang-undang, maka berlaku asas *lex specialis derogate lex generalis* dalam penyelesaian norma tersebut. UUHT adalah aturan yang bersifat lebih khusus, yakni khusus pada hak tanggungan HIR<sup>7</sup>

Untuk aturan yang sama derajatnya berdasarkan hierarki peraturan perundang-undangan, yakni sama-sama berlaku sebagai undang-undang, maka digunakan asas *lex specialis derogat lex generalis* untuk menyelesaikan pertentangan norma tersebut. Karena UUHT merupakan aturan yang lebih khusus yang mengatur tentang hak tanggungan sampai dengan cara eksekusinya, sedangkan HIR merupakan ketentuan umum tentang acara perdata sehingga kemudian dikesampingkan.

---

<sup>7</sup> Fahmi, H. R. *Dasar Pertimbangan Penetapan Nilai Limit Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, 2019, h. 318.

Asas *lex posteriori derogate lex priori* juga berlaku, yakni peraturan yang baru akan mengesampingkan peraturan yang lama. Asas ini diterapkan ketika terjadi konflik antara peraturan yang derajatnya setara. Baik UUHT maupun HIR merupakan undang-undang yang derajatnya setara, tetapi UUHT merupakan produk hukum yang lebih baru dan khusus mengatur mengenai hak tanggungan, maka UUHT kemudian dapat mengesampingkan HIR.

Dengan adanya titel eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan tersebut, maka pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Memahami ketentuan tersebut, memang bisa dilakukan eksekusi hak tanggungan tanpa melalui pengadilan karena sudah adanya titel eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan. Hal ini secara tegas diatur pada Pasal 14 ayat (3) UU No. 4 Tahun 1996 bahwa: *“Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.”*

Hak tanggungan yang prosesnya dilakukan secara manual mempunyai kekuatan eksekutorial yang kuat sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang menyamakan sertipikat hak tanggungan dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Namun terhadap sertipikat hak tanggungan yang prosesnya dilakukan secara elektronik, dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tidak terdapat ketentuan yang melandasinya, karena proses pembebanan hak tanggungan secara elektronik ini baru diberlakukan pada tahun 2020, dan menjadi layanan elektronik pertama di Kementerian ATR/BPN.

Layanan Hak Tanggungan Elektronik sesungguhnya sudah dimulai sejak diberlakukannya Permen ATR/BPN Nomor 7 Tahun 2019 tentang perubahan kedua atas Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997, juga Permen ATR Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Peraturan tersebut antara lain mengatur tentang Akta PPAT yang disampaikan pada Kantor Pertanahan dapat berupa dokumen Elektronik yang dilakukan melalui sistem elektronik.

Dengan adanya pembebanan jaminan berdasarkan APHT, maka objek hak tanggungan dalam APHT tersebut wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Pendaftaran hak tanggungan secara elektronik mulai berlaku setelah terbitnya Perkeb Nomor 9 tahun 2019 (Perkeb 9/2019). Pada

Pasal 3 ayat (1) tertulis bahwa, “pelayanan hak tanggungan yang salah satunya pendaftaran hak tanggungan dilaksanakan secara elektronik melalui sistem HT-el”.

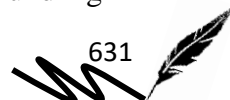
Pendaftaran hak tanggungan secara elektronik berdasarkan Perkaban 9/2019 ini memiliki konflik norma atau pertentangan hukum dengan UUHT. Hal ini disebabkan karena di dalam UUHT tidak terdapat opsi untuk mendaftarkan hak tanggungan selain dengan cara mengirimkan dokumen fisik langsung ke Kantor Pertanahan. Pada Pasal 13 ayat (2) UUHT tertulis bahwa “PPAT wajib mengirimkan APHT dan dokumen lainnya kepada Kantor Pertanahan”.

Terdapat konflik norma pada pendaftaran hak tanggungan, dimana Perkaban Nomor 9/2019 bertentangan atau berkonflik norma dengan UUHT. Jika dilihat dari hierarki peraturan perundang-undangan maka UUHT memiliki hierarki lebih tinggi dari Perkaban Nomor 9/2019. Pada Pasal 7 ayat (1) UU Nomor 12 tahun 2011 mengatur peringkat UUHT pada tingkat undang-undang, sedangkan Perkaban Nomor 9/2019 memiliki tingkat sebatas peraturan menteri. Peraturan Menteri tidak termasuk dalam hirarki peraturan perundang-undangan tetapi memiliki keberadaan dan berkekuatan hukum sepanjang dibentuk berdasarkan peraturan yang lebih tinggi atau pun berdasarkan kepada kewenangan.

Dengan adanya Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik yang diundangkan sejak 8 April 2020, maka Permen ATR Nomor 9 Tahun 2019 di atas dicabut. Selanjutnya terbit petunjuk teknis sebagai pedoman dalam Pelaksanaan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik tertanggal 29 April 2020. Berdasarkan Permen ATR/BPN tersebut di atas, sejak 8 Juli 2020 serentak dilaksanakan dan harus diimplementasikan Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik di seluruh Kantor Pertanahan yang ada di Indonesia.

Jenis dan hirarki peraturan perundang-undangan di Indonesia merujuk pada Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undang sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 dengan urutan sebagai berikut: Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945; Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat; Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang; Peraturan Pemerintah; Peraturan Presiden; Peraturan Daerah Provinsi; dan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Kekuatan hukum peraturan perundang-undangan di atas sesuai dengan hierarki tersebut dan peraturan perundang-undangan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan



yang lebih tinggi. Meskipun peraturan menteri (Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik) tidak tercantum dalam hirarki di atas, namun peraturan yang ditetapkan oleh menteri juga diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat, sepanjang diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

Secara hirarki maka Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 posisinya berada di atas atau lebih tinggi dari Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 maka tidak boleh bertentangan dengan UUHT. Pada konsiderans “menimbang” Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 memasukkan UUHT sebagai aspek yuridis dibuatnya peraturan menteri tersebut. Sehingga secara tidak langsung ketentuan-ketentuan yang diberlakukan pada hak tanggungan manual juga berlaku terhadap hak tanggungan elektronik, termasuk kepada kekuatan eksekutorialnya walaupun dalam Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 itu sendiri tidak ada pasal khusus yang menyatakan tentang kekuatan eksekutorial dari sertipikat HT-el.

### **Kekuatan Eksekutorial Hak Tanggungan Elektronik dilihat dari Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik**

Ditinjau dari Ketentuan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, untuk dapat digunakan sebagai alat untuk mengeksekusi obyek jaminan hak tanggungan, suatu dokumen yang digunakan sebagai dasar eksekusi harus tergolong atau dapat dikatakan sebagai alat bukti hukum. Alat bukti yang diakui dalam acara perdata diatur dalam Undang-Undang Perdata Pasal 1866 KUH Perdata, Pasal 164 HIR sedangkan dalam acara pidana diatur dalam Pasal 184 KUHAP. Untuk lebih jelasnya agar dapat membandingkan antar alat bukti perdata dan pidana sebagai berikut:

*Pertama*, alat bukti hukum acara perdata diatur pada pasal 1866 burgerlijk wetboek, yaitu :Bukti tulisan; Bukti dengan Saksi-saksi; Persangkaan-persangkaan; Pengakuan; dan Sumpah. *Kedua*, alat bukti hukum acara pidanadahulu diatur dalam Pasal 295 HIR, yang macamnya disebutkan sebagai berikut yaitu: Keterangan saksi; Surat-surat; Pengakuan; dan Tanda-tanda (petunjuk). *Ketiga*, dalam KUHAP terkait macam-macam alat bukti diatur dalam Pasal 184 KUHAP, yaitu:Keterangan saksi; Keterangan ahli; Surat; Petunjuk; Keterangan terdakwa.

Pasal 5 ayat (1) UU ITE mengatur bahwa informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah. Informasi Elektronik adalah satu atau sekumpulan data

elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto, electronic data interchange (EDI), surat elektronik (electronic mail), telegram, teleks, telecopy atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, Kode Akses, simbol, atau perforasi yang telah diolah yang memiliki arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya.

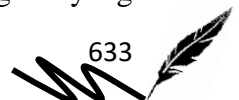
Yang dimaksud dengan Dokumen Elektronik adalah setiap Informasi Elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui Komputer atau Sistem Elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, Kode Akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya.

Pasal 5 ayat (1) UU ITE dapat dikelompokkan menjadi 2 bagian. Pertama Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik. Kedua, hasil cetak dari Informasi Elektronik dan/atau hasil cetak dari Dokumen Elektronik. UU ITE menegaskan bahwa dalam seluruh hukum acara yang berlaku di Indonesia, Informasi dan Dokumen Elektronik serta hasil cetaknya dapat dijadikan alat bukti hukum yang sah. Agar dapat menjadi alat bukti yang sah, UU ITE mengatur bahwa harus adanya syarat formil dan syarat materil yang terpenuhi.

Syarat formil diatur dalam Pasal 5 UU ITE, yaitu bahwa Informasi atau Dokumen Elektronik bukanlah dokumen atau surat yang menurut perundang-undangan harus dalam bentuk tertulis. Sedangkan syarat materil diatur dalam Pasal 6, Pasal 15, dan Pasal 16 UU ITE, yang pada intinya Informasi dan Dokumen Elektronik harus dapat dijamin keotentikannya, keutuhannya, dan ketersediaannya. Untuk menjamin terpenuhinya persyaratan materil yang dimaksud, dalam banyak hal dibutuhkan digital forensik.

Terhadap sertipikat Ht-el yang merupakan produk dari sistem elektronik, menurut Pasal 1 UU ITE dapat digolongkan sebagai alat bukti, dan jika dihubungkan dengan Pasal 5 ayat (4) huruf b UU ITE yang mengatakan bahwa hasil cetakan dari dokumen elektronik yang merupakan alat bukti hukum yang sah tidak berlaku untuk surat beserta dokumennya yang menurut Undang-Undang harus dibuat dalam bentuk akta notaris atau akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta.

Disini jelas bahwa adanya sertipikat Ht-el tersebut didahului dengan pembuatan akta pembebanan hak tanggungan yang dibuat oleh PPAT dan perjanjian kredit atau hutang piutang yang dapat dibuat secara notariil, namun sertipikat HT-el itu sendiri merupakan hasil produk hukum akhir yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dan merupakan bagian yang



terpisah dari akta yang mendahuluinya, maka berdasarkan Pasal 5 ayat (1) UU ITE sertipikat HT-el dapat dijadikan sebagai alat bukti, dan mempunyai kekuatan eksekutorial.

Selanjutnya hasil cetak dari Informasi Elektronik dan Dokumen Elektronik yang dapat digolongkan menjadi alat bukti surat jika dihubungkan dengan KUHAP masih terdapat ketidaksinambungan, karena Pasal 184 KUHAP membatasi alat bukti surat yang dibuat dengan manual, sedangkan sertipikat HT-el tidak memuat asli manual (salinan minuta) APHT dan segenap penyertaannya, karena dibuat dalam satu lembar, dan juga tidak dilekati sampul yang memuat titel eksekutorial sebagai alat bukti.

Alat bukti yang disebutkan dalam UU ITE memperluas jenis alat bukti bagi hukum acara pidana di Indonesia. Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik sebagai Alat Bukti Elektronik menambah jenis alat bukti yang diatur dalam KUHAP, misalnya dalam KUHAP hasil cetak dari Informasi atau Dokumen Elektronik merupakan alat bukti surat yang diatur dalam KUHAP.

Perluasan alat bukti yang diatur dalam KUHAP sebenarnya sudah diatur dalam berbagai perundang-undangan secara tersebar. Misalnya Undang-Undang Dokumen Perusahaan, Undang-Undang Terorisme, Undang-Undang Pemberantasan Korupsi, Undang-Undang Tindak Pidana Pencucian Uang. UU ITE menegaskan bahwa dalam seluruh hukum acara yang berlaku di Indonesia, Informasi dan Dokumen Elektronik serta hasil cetaknya dapat dijadikan alat bukti hukum yang sah.

Pasal 5 ayat (1) UU ITE dapat dikelompokkan menjadi 2 bagian. Pertama Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik. Kedua, hasil cetak dari Informasi Elektronik dan/atau hasil cetak dari Dokumen Elektronik (Josua, 2012). UU ITE menegaskan bahwa dalam seluruh hukum acara yang berlaku di Indonesia, Informasi dan Dokumen Elektronik serta hasil cetaknya dapat dijadikan alat bukti hukum yang sah. Agar dapat menjadi alat bukti yang sah, UU ITE mengatur bahwa harus adanya syarat formil dan syarat materil yang terpenuhi.

Syarat formil diatur dalam Pasal 1 UU ITE, yaitu bahwa Informasi atau Dokumen Elektronik bukanlah dokumen atau surat yang menurut perundang-undangan harus dalam bentuk tertulis. Sedangkan syarat materil diatur dalam Pasal 6, Pasal 15, dan Pasal 16 UU ITE, yang pada intinya Informasi dan Dokumen Elektronik harus dapat dijamin keotentikannya, keutuhannya, dan ketersediaannya. Untuk menjamin terpenuhinya persyaratan materil yang dimaksud, dalam banyak hal dibutuhkan digital forensik.

Terhadap sertipikat HT-el yang merupakan produk dari sistem elektronik, menurut Pasal 5 ayat (1) UU ITE dapat digolongkan sebagai alat

bukti, dan jika dihubungkan dengan Pasal 5 ayat (4) huruf b UU ITE yang mengatakan bahwa hasil cetakan dari dokumen elektronik yang merupakan alat bukti hukum yang sah tidak berlaku untuk surat beserta dokumennya yang menurut Undang-Undang harus dibuat dalam bentuk akta notaris atau akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta.

Disini jelas bahwa adanya sertipikat HT-el tersebut didahului dengan pembuatan akta pembebanan hak tanggungan yang dibuat oleh PPAT dan perjanjian kredit atau hutang piutang yang dapat dibuat secara notariil, namun sertipikat HT-el itu sendiri merupakan hasil produk hukum akhir yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dan merupakan bagian yang terpisah dari akta yang mendahuluinya, maka berdasarkan Pasal 5 ayat (1) UU ITE sertipikat HT-el dapat dijadikan sebagai alat bukti, dan mempunyai kekuatan eksekutorial.

Selanjutnya hasil cetak dari Informasi Elektronik dan Dokumen Elektronik yang dapat digolongkan menjadi alat bukti surat jika dihubungkan dengan KUHAP masih terdapat ketidaksinambungan, karena Pasal 184 KUHAP membatasi alat bukti surat yang dibuat dengan manual, sedangkan sertipikat HT-el tidak memuat asli manual (salinan minuta) APHT dan segenap penyertaannya, karena dibuat dalam satu lembar, dan juga tidak dilekati sampul yang memuat titel eksekutorial sebagai alat bukti. APHT yang seharusnya menjadi lampiran sertipikat HT masih berada ditangan kreditor, demikian pula penyertaan APHT seperti Akta Perjanjian Kredit, Akta Pengakuan Hutang dan SKMHT tidak dalam bentuk asli/manualnya sebagaimana diamanatkan Pasal 184 KUHAP sebagai sahnya otensitas surat sebagai alat bukti.

Terhadap dokumen elektronik, UU ITE merupakan *lex specialis* dari KUHAP, yang mengandung makna bahwa aturan hukum yang khusus mengesampingkan aturan hukum yang umum, dikarenakan KUHAP belum mengatur mengenai alat bukti elektronik sebagai alat bukti yang sah, sedangkan UU ITE telah mengatur bahwa data elektronik dapat dijadikan alat bukti yang sah (Kartika, 2019). Dengan adanya UU ITE tersebut maka memberikan perluasan alat bukti di ranah internet mengenai apa yang diatur dalam KUHAP, oleh karena itu UU ITE bersifat *lex specialis* karena mengatur sesuatu yang bersifat spesifik dalam hukum pembuktian yang ada pada KUHAP. Kekuatan alat bukti elektronik pada UU ITE dapat dikatakan sebagai perluasan alat bukti surat dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum serta memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti.

Sertipikat pada HT-el bisa di download dan dicetak oleh kreditor, sertipikat ini berbentuk file pdf. Jika file ini berbentuk pdf makarentan untuk di salah gunakan oleh kreditor apabila kreditor tidak mempunyai itikad baik. Meskipun Pasal 21 Perkaban 9/2019 mengatur bahwa jika

kreditur dilarang untuk mengubah isi, memanipulasi dan lain sebagainya terhadap sertipikat. Namun hal ini bisa menjadi celah untuk para kreditur yang tidak beritikad baik untuk melakukan perubahan isi maupun manipulasi sertipikat hak tanggungan.

Sertipikat hak tanggungan elektronik merupakan hasil cetakan dari dokumen elektronik, sehingga pembuktian sertipikat HT-el memiliki kekuatan hukum adan akibat hukum yang sama dengannya dokumen tertulis (surat) karena dalam dokumen elektronik juga terdapat adanya tanda tangan elektronik atau disebut dengan digital signature. Tanda tangan elektronik memiliki kekuatan hukum yang sama halnya dengan tanda tangan basah.

APHT yang seharusnya menjadi lampiran sertipikat HT masih berada ditangan kreditor, demikian pula penyertaan APHT seperti Akta Perjanjian Kredit, Akta Pengakuan Hutang dan SKMHT tidak dalam bentuk asli/manualnya sebagaimana diamanatkan Pasal 184 KUHAP sebagai sahnya otensitas surat sebagai alat bukti. Namun dalam hal ini terhadap dokumen elektronik, UU ITE merupakan *lex specialis* dari KUHAP, yang mengandung makna bahwa aturan hukum yang khusus mengesampingkan aturan hukum yang umum. Walaupun demikian, ketentuan mengenai alat bukti elektronik sebagaimana diatur dalam UU ITE baru sebatas norma hukum materil dan kedepannya tetap memerlukan hukum acaranya (formil) agar menciptakan kepastian hukum.

Kekuatan pembuktian yang melekat pada alat bukti elektronik, UUITE menyatakan bahwa dokumen elektronik disetarkan dengan dokumen yang dibuat diatas kertas. Sehingga dapat ditarik pemikiran bahwa kekuatan pembuktian dokumen elektronik dalam praktik perkara perdata dipersamakan dengan kekuatan alat bukti tulisan (surat).

## **KESIMPULAN**

Sertipikat hak tanggungan elektronik sebagai produk hukum elektronik mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan sertipikat hak tanggungan yang prosesnya dilakukan secara manual karena dasar dibentuknya Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 adalah merujuk pada UUHT. Ditinjau dari UU ITE Pasal 5 ayat (1), sertipikat hak tanggungan elektronik dapat dijadikan sebagai alat bukti hukum yang sah karena sertipikat HT-el itu sendiri merupakan hasil/ produk hukum akhir yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dan merupakan bagian yang terpisah dari akta yang mendahuluinya dan bukan digolongkan sebagai pengecualian dokumen elektronik yang bukan merupakan alat buktidalam Pasal 5 ayat (4) huruf b.



## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

- Bakri, M, 2011, *Pengantar Hukum Indonesia Sistem Hukum Indonesia Pada Era Reformasi Jilid I*. Malang: UB Press.
- Hasan, D, 1996, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Pemisahan Horizontal*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Josua, S. 2012. *Cyberspace, Cybercrimes, Cyberlaw : Tinjauan Aspek Hukum Pidana*, Jakarta: Tatanusa.
- M., Yahya Harahap, 1985, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermasa.
- \_\_\_\_\_, 1993, *Perlawanan Terhadap Eksekusi Grosse Acte Serta Putusan Pengadilan dan Arbitrase dan Standar Hukum Eksekusi*, Bandung: Aditya Bhakti.
- Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- \_\_\_\_\_, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana Pranada Media Group.
- R.Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sitompul, Josua. 2012. *Cyberspace, Cybercrimes, Cyberlaw : Tinjauan Aspek Hukum Pidana*, Jakarta: Tatanusa.

### **Jurnal**

- Amalia, N. V. 2020. "Analisis Ketentuan Hak Tanggungan Elektronik Pada Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan", *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, h.338.
- Ardiansyah, M. K. 2020. "Pembaruan Hukum Oleh Mahkamah Agung Dalam Mengisi Kekosongan Hukum Acara Perdata Di Indonesia. *Jurnal Ilmiah Kebijakan Hukum*", h. 363.
- Catur, B. 2014. "Pengamanan pemberian kredit bank.dengan jaminan hak guna bangunan". *Jurnal Cita Hukum*, I(2).
- Dianawati, C. B., dan Purnawan, A. 2017. "Kajian Hukum Jaminan Hak Tanggungan Yang Dilelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi Ke Ketua Pengadilan Negeri", *Jurnal Akta*, h. 125.
- Efendi, B., dan Lestari C. R. 2018. "Penentuan Nilai Limit Oleh Bank Kreditur Berdasarkan Penaksiran Oleh Penaksir", *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* , h. 84

- Fahmi, H. R. 2019. “*Dasar Pertimbangan Penetapan Nilai Limit Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*”. Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan, h.318.
- Imron, A. K. 2017. “*Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Objek Tanah Yang Belum Terdaftar Bersamaan Permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali*.” Jurnal Repertorium, h. 8
- Jamilus. 2017. “*Persoalan Dalam Pelaksanaan Eksekusi Sertifikat Dan Hak Tanggungan*”. Jurnal De Jure, h.290.
- Kadir, R. .2019. “*Pertanggungjawaban Notaris pada Penerbitan Covernote*.” Mimbar Hukum, h. 202.
- Kartika, P.P. 2019. “*Data Elektronik Sebagai Alat Bukti Yang Sah Dalam Pembuktian Tindak Pidana Pencucian Uang*” Indonesian Journal of Criminal Law, h. 7.
- Nurjannah, S. 2018. “*Eksistensi hak tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah (tinjauan filosofis)*”. Jurisprudentie, h. 195–205.
- Sari, I. G. A. D., Wairocana, I. G. N., & Resen, M. G. S. K. 2018. “*Kewenangan Notaris Dan PPAT Dalam Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik*”. Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan, h. 41-58.
- Sedana, D. P., dan Krisnawati, I. G. A. A. 2018. “*Kedudukan Dan Kekuatan Surat Elektronik Sebagai Alat Bukti Dalam Hukum Acara Perdata*” Jurnal Hukum Kertha Wicara, h.8
- Widjaja, A. 2018. “*Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet Di Lembaga Perbankan*”, Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan, h.4.
- Wiguna, I. W. J. B. 2020. “*Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik*.” Jurnal Acta Comitatus, h.81.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah.
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 349.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.