

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Teknologi menjadi suatu pengaruh dalam menjalani kehidupan, Bahwa kedepannya kehidupan masyarakat akan menjadi sangat terbantu akan mempermudah dalam melakukan suatu hal. Perkembangan dalam bidang teknologi membuat manusia mengikuti alur tersebut seakan membuat pemikiran terus berkembang.

Arus informasi berupa jaringan internet bergerak begitu pesat di setiap negara berkembang dimana hal tersebut menjadi faktor yang dibutuhkan di dalam komunikasi, perkembangan global, informasi dan pertukaran sosial ekonomi berbasis teknologi, secara menyeluruh. Negara mendorong teknologi informasi sebagai peran yang sangat penting didalam sektor komunikasi sehingga pada akhirnya membawa kemajuan pada perekonomian serta membuat kebutuhan manusia akan informasi semakin terbantu.

Penggunaan teknologi yang meningkat akan menimbulkan berbagai hal baru, contohnya seperti pemberian pelayanan pada masyarakat. Cepat, berkualitas dan sederhana adalah keinginan masyarakat dalam meningkatkan kesejahteraan, Maka sangat dibutuhkan peran pemerintah untuk melakukan suatu perbaikan. Hal ini harus dilaksanakan karena banyaknya aduan terkait pelayanan yang kualitasnya dirasa masih kurang baik.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) / Badan Pertanahan Nasional (BPN) menghadirkan Hak tanggungan berbasis elektronik (HT-*el*) dengan memanfaatkan teknologi informasi layanan pertanahan untuk membantu masyarakat menjadi mudah menyelesaikan suatu kebutuhan yaitu mendapatkan layanan penjaminan tanah Hak Tanggungan akan usahanya dengan tidak harus mendatangi Kantor Pertanahan setempat.

Peraturan Menteri ATR/BPN Republik Indonesia No. 5 tahun 2020 mengatur tentang Hak tanggungan Elektronik. Layanan Hak Tanggungan elektronik ini pertama kali dibuat agar memberikan kemudahan kepada masyarakat dalam mengajukan pinjaman sebagai kebutuhan berinvestasi pada Perbankan. Layanan Hak Tanggungan elektronik juga mempersingkat proses penyelesaian sertifikat Hak Tanggungan.

Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Purwakarta sudah diterapkannya sistem Hak Tanggungan Elektronik, untuk beberapa Kantor Pertanahan penerapan ini masih sebagai uji coba. Hadirnya Peraturan Menteri ATR/BPN No 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik memperkenalkan pelayanan berupa pendaftaran hak tanggungan, perubahan nama kreditur, penghapusan serta melayani peralihan Hak Tanggungan. Ini diharapkan masyarakat bisa lebih mudah untuk bertransaksi melalui media online. Walaupun penerapan sistem Hak Tanggungan Elektronik ini masih memiliki kekurangan karena masih baru diberlakukan secara bertahap dan masih proses adaptasi yang dimana

sangat memungkinkan salah penginputan data baik karena *human error* atau sistem yang digunakan pada Hak Tanggungan Elektronik.

Hak tanggungan dapat diperoleh oleh masyarakat. Menurut Pasal 51 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – pokok Agraria (UUPA). Hak Tanggungan bisa dibebankan kepada hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak milik. Pembebanan Hak Tanggungan ialah cara yang dapat dilakukan guna untuk memberi kemudahan dan menerima pinjaman modal usaha atau kebutuhan lainnya.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan ialah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang diatur dalam Undang – undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. berikut atau tidak berikut benda lain yang merupakan menyatu dengan tanah itu guna pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lainnya (Rahmatul Zulfa, 2021, Hal 16).

Hak kreditur ialah mendapatkan hasil penjualan atas tanah yang menjadi agunan apabila debitur tidak melaksanakan kewajiban yang menjadikan cedera janji. Maka kreditur mendapatkan hasil dari penjualan tanah baik seluruhnya ataupun sebagian sebagai pelunasan debitur.

Subjek pada Hak Tanggungan meliputi pemegang dan pemberi. Pemegang Hak Tanggungan yakni seorang yang mempunyai kedudukan atau seseorang yang berkepentingan. Pemegang hak tanggungan biasa juga disebut dengan Kreditur. Sedangkan pemberi hak tanggungan ialah

seseorang atau badan hukum yang memiliki otoritas guna melakukan suatu perbuatan atau tindakan hukum kepada seorang yang mempunyai atau memiliki hak tanggungan, pemberi hak tanggungan biasa disebut Debitur. Dalam mendaftarkan hak tanggungannya, pihak kreditur mengharapkan pihak Debitur perlu memenuhi kewajibannya yaitu melunasi utangnya dengan waktu yang telah disepakati atau tepat waktu. Namun, dalam praktiknya tidak semua berjalan lancar dimana banyak kredit yang mengalami kesulitan karena debitur tidak melaksanakan kewajibannya dengan tidak melunasi utangnya sesuai apa yang disepakati dan tidak tepat waktu.

Lembaga jaminan hutang terkait hak tanggungan melindungi kreditur terhadap debitur yang tidak memenuhi kesepakatan perjanjian dalam memenuhi pelunasan hutang sudah mengalami pergantian, Lembaga Jaminan Hak Tanggungan konvensional mengalami perubahan menjadi Hak Tanggungan elektronik dimana pelayanan melalui sistem online diatur oleh Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019.

Terdapat dua bentuk pencegahan perlindungan hukum sebagai pemegang hak tanggungan yaitu tercantum didalam Pasal 1 angka 1 Undang – Undang Hak Tanggungan, Pasal 12A UU Perbankan, Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata. Lalu mengenai perlindungan berbentuk paksaan telah diatur dalam Pasal 6, Pasal 7, Pasal 11, Pasal 14, Pasal 20 Undang –

Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Praktik yang diterapkan melalui sistem online terdapat permasalahan yang terjadi yaitu adanya kesalahan pada pengisian data dan dalam mengakses sistem yang dituju. Permasalahan penginputan data ini disebabkan oleh penyesuaian pelayanan pendaftaran konvensional ke sistem elektronik dimana sistem tersebut menjadi faktor yang mempengaruhi proses penginputan data. Proses penginputan data ini harus dilakukan dengan baik karena untuk mendapatkan objek jaminan hak tanggungan hak atas tanah perlu mengikuti syarat yaitu tanah yang akan menjadi jaminan harus memiliki nilai jual dan dapat dialihkan serta hak atas tanah tersebut sesuai dengan ketentuan harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan, dengan kata lain hak atas tanah itu bersertifikat.

Pasal 10 Ayat (1) menyebutkan dalam permohonan pendaftaran Hak Tanggungan, APHT adalah syarat dalam permohonan yang disampaikan PPAT dalam berbentuk Dokumen Elektronik, sehingga penjelasan tersebut dilakukan dengan sistem Hak Tanggungan berbasis Elektronik. Setelah itu oleh pihak Kreditur mengajukan permohonan dengan mendaftarkan Hak Tanggungan melalui sistem HT-*el* (Sonia Carolline, 2020, Hal 6 - 7).

Pemberian hak tanggungan pada tahapnya diawali dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lalu mendaftarkan ke Badan Pertanahan

Nasional. Namun, sebelum membuat APHT dapat membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) di Notaris atau PPAT terlebih dahulu yang dimana objek hak tanggungan dicantumkan dengan jelas, identitas kreditur serta debitur (apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan) dan besarnya utang. Hal tersebut tertera pada Pasal 15 ayat (1) UUHT (Harinata, 2015, Hal. 14).

Kesalahan berupa nilai dan peringkat hak tanggungan, lalu nama kreditur, atau objek yang dimaksud yaitu wilayah, nomor hak, jenis hak, dimana kesalahan pengisian data ini mempunyai kerugian bagi para pihak serta pihak yang bertanggung gugat akibat kerugian yang dialami. Tidak itu saja, kedudukan kreditur pada saat terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan tetapi adanya kesalahan data menjadi tidak jelas sejak sistem HT-*el* menerima permohonan perbaikan. Maka kepastian hukum sangat diperlukan bagi para pihak karna pada dasarnya kepastian adalah suatu hal (keadaan) yang pasti. Hukum pada hakikatnya harus bersifat pasti dan adil. (Sumantry & Gandari, 2023 Hal 2)

Penelitian bermula dari kasus yang terjadi pada Kantor Pertanahan Purwakarta, dimana kreditur Bank X mengadakan perjanjian Hak Tanggungan dengan Debitur X. Debitur X mengajukan fasilitas kredit kepada Bank X dengan jaminan sebidang tanah. Setelah melakukan perjanjian Hak Tanggungan yang sudah disepakati, Hak tanggungan atas tanah tersebut didaftarkan oleh Bank X di Kantor Pertanahan Purwakarta. Ternyata pada pendaftaran Hak Tanggungan atas tanah ditemukan

kesalahan data kepemilikan tanah oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional yang akan bisa menimbulkan kerugian bagi kreditur. Karena sebagai pihak yang berpiutang kreditur mesti mengikuti kehendak sistem yang mengakibatkan tidak adanya kepastian dan lemahnya perlindungan hukum bagi kreditur.

Banyak Penelitian Tentang Hak Tanggungan Elektronik yang diteliti. Namun, pihak lain belum pernah meneliti terkait Judul yang peneliti kaji melalui literasi, bisa dibuktikan sebagai berikut:

No	Judul	Lembaga	Tahun	Perbedaan
1	Keabsahan Hak Tanggungan Berkaitan Dengan Kesalahan Pengisian Data Pada Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Sumber: Thesis	Ditulis oleh Sonia Carolline Batubara Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Airlangga	2020	Penulis dalam Penelitian ini membahas tentang keabsahan hak tanggungan yang mengalami kesalahan pengisian data serta pada sistem HT- <i>el</i> . penulis mengkaji pencatatan pada buku tanah dan sertifikat Hak Tanggungan (SHT) berbasis Elektronik
2	Akibat Hukum Kesalahan Penginputan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Online Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pinrang Sumber : Jurnal	Ditulis oleh Hambali H Fakultas Hukum, Universitas Islam Makassar	2022	Dalam Penelitian ini penulis membahas mengenai kendala dan kesalahan dalam Penginputan Pendaftaran Hak Tanggungan secara Online di Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang dengan mengumpulkan data melalui kuisisioner. Terdapat kendala akibat faktor sistem jaringan,

				kesalahan pada manusia akibat lalai, kesalahan pada dokumen atau berkas - berkas yang masuk seperti kesalahan pada akta serta kesalahan yang didapat oleh Pihak PPAT.
3	Analisis Yuridis Pendaftaran Hak Tanggungan Guna Kepastian Hukum Penyelesaian Kredit Bermasalah (Studi Kasus Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar-Riau Sumber : Tesis	Ditulis oleh Agus Krisna, Hukum Bisnis, Universitas Islam Riau Pekanbaru	2021	Dalam Penelitian ini penulis membahas mengenai Pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan guna kepastian hukum penyelesaian kredit bermasalah.

Berdasarkan hal diatas, peneliti ingin mengetahui dan melakukan penelitian skripsi melalui judul “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR YANG MENGALAMI KERUGIAN AKIBAT KESALAHAN PENGINPUTAN DATA JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM PENDAFTARAN TANAH”

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas hal yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini menyimpulkan sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur yang mengalami kesalahan penginputan pada pendaftaran hak tanggungan?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap kreditur dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan yang mengalami kesalahan penginputan?

3. Bagaimana penyelesaian kerugian bagi kreditur yang mengalami kesalahan penginputan?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan Peneliti yang hendak dicapai berdasarkan identifikasi masalah diatas sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui perlindungan hukum pada kreditur yang mengalami kesalahan penginputan pada pendaftaran hak tanggungan;
2. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap kreditur jika proses pendaftaran hak tanggungan mengalami kesalahan penginputan;
3. Untuk mengetahui, menganalisis serta mengkaji penyelesaian kreditur pada saat mengalami kerugian dalam pendaftaran Hak Tanggungan melalui elektronik.

D. Kegunaan Penelitian

Pada penelitian ini Terdapat dua kegunaan, yaitu kegunaan teoritis dan praktisi yang dapat diperoleh kegunaan lebih jelasnya sebagai berikut :

1. Kegunaan Teoritis
 - a. Diharapkan Penelitian ini bisa digunakan untuk pedoman dalam pertumbuhan ilmu pengetahuan, khususnya mengenai hal yang berkesinambungan dengan hukum perbankan maupun hukum jaminan.

- b. Diharapkan Penelitian ini bisa berguna untuk penelitian selanjutnya, terutama mengenai hal yang berkesinambungan dengan Pendaftaran Hak Tanggungan.

2. Kegunaan Praktis

- a. Bagi Pihak Kreditur :

Diharapkan dapat memberikan arahan bagi kreditur, terlebih mengenai pendaftaran pada hak tanggungan yang sudah digunakannya sistem melalui online

- b. Bagi Kantor Pertanahan Nasional

Diharapkan bermanfaat serta berguna untuk institusi terkait, terkhusus kepada para staff bagian pelayanan hak tanggungan kantor Badan Pertanahan Nasional guna kesejahteraan masyarakat.

- c. Bagi Masyarakat

Diharapkan masyarakat mendapatkan suatu gambaran umum terkait perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan pemberian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan dan mampu dimengerti terkait mekanisme pendaftaran hak tanggungan melalui Badan Pertanahan Nasional yang sudah menggunakan sistem online.

E. Kerangka Pemikiran

Indonesia menggunakan konsep negara kesejahteraan biasa disebut *welfare state*. Konsep pada *welfare state* yaitu suatu gagasan negara yang menerapkan pemerintahannya dengan sistem yang bertanggungjawab serta demokratis untuk kesejahteraan rakyatnya. Tujuan dari Program ini adalah demi meringankan penderitaan pada manusia, termasuk pengangguran, kemiskinan dan masalah Kesehatan. Maka dari itu, negara yang menggunakan konsep *welfare state* memiliki kebijakan publik yang bersifat bantuan, pelayanan, pencegahan atau perlindungan pada masalah sosial (Hadiyono, 2020, Hal 23).

Gagasan Negara Hukum dikembangkan oleh sistem berkeadilan dan fungsional, dikembangkan dengan mengelola infrastruktur dan suprastruktur sosial, politik yang sistematis, serta ekonomi berkontribusi pada pembentukan budaya dan kesadaran hukum yang rasional dan impersonal bagi kehidupan berbangsa, bernegara dan bermasyarakat (Jimly Asshiddiqie, 2006, Hal. 1).

Tanah termasuk elemen penting bagi manusia khususnya Indonesia sebagai negara yang agraris, demi tercapainya kemakmuran rakyat, tanah perlu digunakan dengan baik. Sebagaimana dituangkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang – Undang Dasar 1945, yang berbunyi: “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besar untuk kemakmuran rakyat”. Demi

mewujudkan perlindungan dan kepastian hukum tertuju pada hal kepemilikan tanah.

Pembukaan UUD 1945 alinea ke empat bertujuan melindungi bangsa Indonesia serta mensejahterakan masyarakat secara umum dan menjadikan Indonesia negara yang berkedaulatan rakyat dengan dasar negaranya yaitu Pancasila.

Terdapat 4 (empat) elemen penting pada Konsep Negara Hukum atau biasa disebut dengan istilah *rechtsstaat* yang dijelaskan oleh Julius Stahl diantaranya:

1. Perlindungan HAM (Hak Asasi Manusia)
2. Pemerintahan berdasarkan Undang-Undang
3. Pembagian kekuasaan
4. Peradilan tata usaha negara

Hadirnya hukum sebagai perlindungan untuk kepentingan masyarakat dengan memberikan kekuasaan supaya bisa melakukan suatu tindakan yang sesuai dengan kepentingannya. Kekuasaan atau hak diberikan dengan cara terukur, baik dalam keluasan ataupun kedalamannya.

Teori Perlindungan Hukum, Hukum digunakan untuk melindungi kepentingan seseorang dengan memberi mereka kekuatan untuk melakukan apa yang mereka inginkan. Kekuasaan atau hak diberikan dengan cara diukur keluasannya maupun kedalamannya.

Asas Perlindungan Hukum mengartikan bahwa kreditur dan debitur perlu dilindungi oleh hukum. (Salim H.S, 2003, Hal. 14).

Sudikno Mertokusumo menjelaskan kepastian hukum yaitu jaminan supaya hukum bisa berjalan dengan semestinya, artinya dengan kepastian hukum individu yang memiliki hak adalah yang telah mendapatkan putusan dari keputusan hukum itu sendiri. (Sunaryo, 2013)

Maka dari itu kepastian hukum bisa menjadi perangkat hukum untuk suatu negara yang mempunyai kejelasan, dan bisa menjamin hak serta kewajiban dari setiap warga negara sesuai dengan budaya yang ada pada masyarakat tersebut.

Kredit dalam Bahasa latinnya yaitu *Credere* memiliki arti percaya (Hery, 2021, Hal. 44). kredit diartikan sebagai kepercayaan. Kreditur yang memberi kredit/pinjaman berkeyakinan bahwa pinjaman yang mereka berikan kepada debitur sebagai peminjam atau penerima kredit akan dilunasi sesuai dengan kontrak.

Hukum berfungsi untuk menjaga ketertiban dan dikembangkan, serta mendapatkan ruang bagi perubahan. Tidak menjadi penghambat dalam kebaruan karena demi mempertahankan nilai – nilai lama. (Mochtar Kusumaatmadja, 2002, Hal 74) Hukum perlu menjadi terdepan untuk pedoman dan memberi jalan bagi pembaharuan. Maka dari itu hukum sebagai sarana pembaharuan masyarakat.

Hak Tanggungan dijelaskan pada Pasal 1 ayat (1) UUHT. Pada Hak tanggungan perkreditan modern kreditur mendapatkan kedudukan

yang khusus serta mendapatkan perlindungan. Mengenai hak tanggungan pada perkreditan modern diatur dalam kesepakatan serta hubungan utang-piutang tertentu pihak kreditur dan debitur, Hal tersebut mencakup hak untuk melelang hartanya yang dijadikan jaminan dan akan mendapatkan pengembalian pelunasan utang dari hasil penjualannya apabila debitur ingkar. Kreditur yang memegang Hak Tanggungan berhak mendahului kreditur lain dalam menagih utang hasil penjualan (*droit de preference*). Harta – kekayaan yang ditunjuk khusus sebagai jaminan itu disebut "objek HT". sudah diatur dalam Titel XIX Buku Kedua KUUHPdt. (Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1)).

Hak Tanggungan memiliki Unsur Pokok diantaranya sebagai berikut:

1. Hak Tanggungan ialah Hak jaminan sebagai pembayaran utang.
2. Pada UUPA hak atas tanah adalah Objek Hak Tanggungan
3. Hak Tanggungan bisa dibebankan hak atas tanah saja, akan tetapi berikut benda-benda lain yang menyatu dengan tanah bisa dibebankan juga.
4. Utang yang dijaminakan adalah utang tertentu.
5. Memberi kreditur tertentu kedudukannya lebih unggul dibandingkan kreditur-kreditur lainnya (Supriadi, 2007, Hal. 173).

Terdapat Perlindungan hukum bagi Kreditur pada Undang – Undang Hak Tanggungan yaitu pada Pasal 1, Pasal 6, Pasal 7, Pasal 14, dan Pasal 20. Pada Pasal 1 ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan berbunyi:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta tanah beserta benda - benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut 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.”(Fransisca dan Gunawan, 2018, Hal. 4)

Jika dilihat mengenai perbuatan melawan hukum telah diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yaitu: ”Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”.

Mengenai pelayanan Hak Tanggungan telah diperbaharui menjadi sistem elektronik yaitu dengan media online hal ini diatur oleh Peraturan menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Di tangan siapapun benda itu berada, hak tanggungan tetap membebani objek HT tersebut. artinya, kreditur pemegang Hak Tanggungan tetap berhak menjual lelang benda tersebut, biarpun sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain (*droit de suite*) (Boedi Harsono, 2019, Hal. 417).

Dalam Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang menjelaskan definisi dari kreditur yaitu seseorang yang memiliki piutang atas perjanjian yang bisa

digugat dalam pengadilan. Asas yang diatur dalam penulisan hukum tercantum dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 yakni:

1. Kreditur yang memegang hak tanggungan, memiliki kedudukan yang utama daripada kreditur lain. Kreditur adalah kreditur yang memegang hak tanggungan.
2. Pada dasarnya objek hak tanggungan utuh dan bagian yang dibebankan hak tanggungan tidak dapat dibagi.
3. Beban hanya berlaku pada hak tanah yang sudah ada. Ketika mendaftarkan hak tanggungan, maka pemberi hak tanggungan harus hadir apabila ia diberi kuasa untuk mengambil tindakan terhadap objek hak tanggungan tersebut.
4. Hal yang sudah menjadi satu kesatuan dengan tanah baik itu tanaman, bangunan dan hasil karya maka bisa dibebankan.
5. Benda yang berkaitan dengan tanah baru atau ada di hari berikutnya bisa dibebankan. Selain itu tanah yang sudah ada memiliki hubungan dengan tanah yang dimungkinkan bisa dibebankan juga.
6. Perjanjian hak tanggungan tidak diikuti dengan perjanjian lain, Sifatnya *accessoir* atau tambahan. Tidak juga berdiri sendiri.
7. Hak tanggungan bisa dipakai sebagai jaminan utang yang sudah ada, utang yang baru akan ada tersebut telah disepakati sebelumnya dengan jumlah yang sudah disepakati pula.

8. Dalam satu perjanjian utang piutang, hak tanggungan bisa menjamin melebihi dari satu utang. Pemberian utang tidak cuma ke satu kreditur tetapi dapat beberapa kreditur.
9. Kreditur mendapat kepastian haknya untuk dapat pelunasan hasil jualannya pada hak atas tanah yang sudah menjadi objek hak tanggungan.
10. Tidak bisa disita oleh pengadilan, apabila hak tanggungan bisa disita oleh pengadilan maka kedudukan utama pemegang hak tanggungan bagi kreditur akan hilang.
11. Tanah yang akan dibebani hak tanggungan harus jelas.
12. Asas Publisitas berlaku dan harus didaftarkan.
13. Pemegang hak tanggungan bisa dengan mudah melakukan eksekusi.
14. Bisa dibebankan melakukan janji tertentu. APHT mencakup beberapa perjanjian yang tidak dibatasi dan tidak wajib.
15. Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan yang memungkinkan menguasai dan digadaikan suatu barang merupakan melawan hukum, tidak dapat dilakukan. Pemegang hak tanggungan tidak bisa memiliki objek hak tanggungan tersebut seorang diri, bila debitur wanprestasi (Sjahdeini, 1999, Hal. 16 - 45).

F. Metode Penelitian

Metode penelitian yakni acuan untuk melakukan penelitian yang bertujuan untuk menggabungkan data dan informasi yang ingin diperoleh, serta mempelajari informasi ataupun data.

1. Spesifikasi Penelitian

Sifat dari penelitian ini yakni Deskriptif analitis yang merupakan suatu metode sebagai gambaran pada objek yang diteliti melalui data yang dikumpulkan sebagaimana adanya tanpa perlu menganalisis dan membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum (Sugiyono, 2009, Hal. 29). Dalam penelitian Deskriptif analitis yang Peneliti teliti yaitu sebagai gambaran mengenai Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur yang Mengalami Kerugian Akibat Kesalahan Penginputan Data Jaminan Hak Tanggungan.

2. Metode Pendekatan

Peneliti dalam penelitiannya menggunakan metode pendekatan yuridis normatif yakni dengan memasukkan peraturan perundang-undangan. Mengingat pada permasalahan yang diteliti pada peraturan perundang – undangan, dan penelitian memperhatikan bagaimana penerapan standar atau norma hukum positif serta Asas dalam Undang – Undang Hak Tanggungan No 4 Tahun 1996 serta Peraturan menteri ATR/BPN No 5 Tahun 2020.

3. Tahap Penelitian

Peneliti mengkaji data menggunakan bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Maka Penelitian dilakukan dengan Penelitian Kepustakaan. Penelitian tersebut meliputi penelaahan dari beberapa literatur dan juga peraturan yang bersangkutan dengan permasalahan yang dibicarakan. Terdapat tiga macam bahan hukum yang digunakan, yakni:

- 1) Bahan hukum yang mengikat yaitu Bahan Hukum Primer seperti :
 - (a) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;
 - (b) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Dasar Agraria;
 - (c) UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
 - (d) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
 - (e) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang menjelaskan terkait bahan hukum primer, bisa dalam hasil hasil penelitian dan karya ilmiah. Termasuk buku - buku dan referensi yang relevan terkait dengan pendaftaran hak tanggungan;
- 3) Bahan hukum tersier, yakni yang membagikan informasi terkait

bahan sekunder dan primer, seperti data internet dan Kamus Besar Hukum.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis data sekunder berupa data hukum sekunder, tersier, dan primer, serta permasalahan teoritis terkait pendaftaran hak tanggungan.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan, ialah metode pengumpulan data yang diperlukan dengan cara mengambil dari kepustakaan berupa teori serta konsep, pendapat para ahli atau temuan – temuan terkait dengan pokok permasalahan. Metode pengumpulan data dilakukan menurut pendekatan yang digunakan Peneliti yaitu dilakukan melalui studi kepustakaan yaitu Studi Dokumen (*Library Research*).

Suatu penelitian yang tidak fokus terhadap subjek dari suatu penelitian dan sebagai alat yang digunakan dalam pengumpulan data disebut Studi Dokumen. Dokumen yang dikaji tidak hanya dokumen resmi, surat pribadi buku harian, catatan kasus dalam pekerjaan sosial, laporan, dan dokumen lainnya.

b. Wawancara

Wawancara ialah bentuk seseorang mendapatkan informasi dengan cara bertanya kepada narasumber secara

langsung. Wawancara penelitian lapangan berguna untuk mengumpulkan data Primer. Wawancara adalah proses interaksi dan komunikasi.

5. Alat Pengumpul Data

a. Studi Kepustakaan

Penulis menggunakan Data Kepustakaan sebagai alat pengumpul data. Alat yang digunakan oleh peneliti adalah buku dan alat tulis karena peneliti mencatat tentang data – data yang diperlukan kemudian disajikan kedalam alat berupa laptop untuk penyusunan dengan data – data yang diterima.

b. Panduan Wawancara

Alat pengumpulan data di lapangan dengan cara wawancara, yang berisikan daftar pertanyaan dari identifikasi masalah yang dilakukan dengan merekam dengan alat perekam, alat tulis, kamera, serta laptop.

6. Analisis Data

Di dalam analisis data ini menggunakan yuridis kualitatif. Data-data dan Informasi yang sudah terkumpul secara studi kepustakaan dengan metode Kualitatif kemudian dikaji lebih lanjut atas permasalahan yang disajikan berbentuk metode Deskriptif Analisis.

7. Lokasi Penelitian

Peneliti melakukan penelitian di :

- a. Perpustakaan Saleh Adiwinata Fakultas Hukum Kampus Universitas Pasundan
Jalan Lengkong Besar No 17, Cikawao, Kec. Lengkong, Kota Bandung, Jawa Barat 40261;
- b. Perpusda (Perpustakaan Daerah Purwakarta)
Jalan Singawinata No.47, Nagri Tengah, Purwakarta, Purwakarta Regency, West Java 41114
- c. Badan Pertanahan Nasional Purwakarta
Jalan Raya, Cibungur, Kec. Bungursari, Kabupaten Purwakarta, Jawa Barat 41181