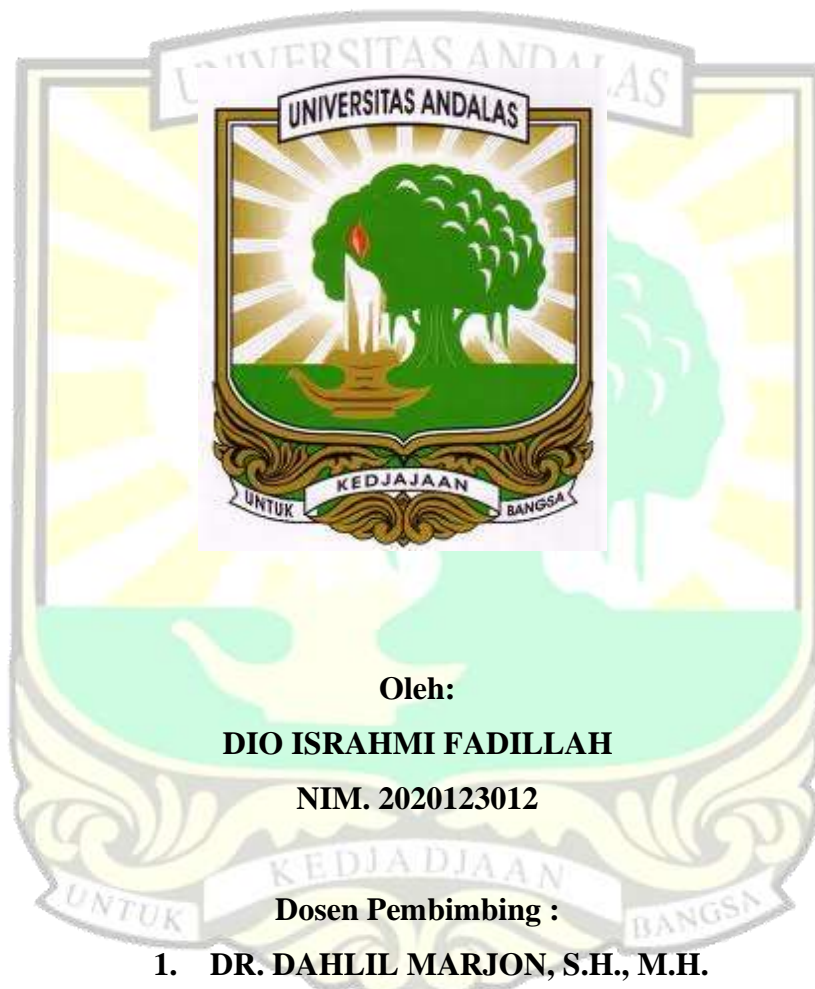


**TESIS**

**PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR TERHADAP HAK  
TANGGUNGAN ELEKTRONIK YANG TIDAK DIDAFTARKAN  
BERDASARKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA  
RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 5 TAHUN 2020  
PADA PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT HARTA MANDIRI  
PEKANBARU**



Oleh:

**DIO ISRAHMI FADILLAH**

**NIM. 2020123012**

**Dosen Pembimbing :**

- 1. DR. DAHLIL MARJON, S.H., M.H.**
- 2. DR. MUHAMMAD HASBI, S.H., M.H.**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ANDALAS**

**2023**

**PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR TERHADAP HAK  
TANGGUNGAN ELEKTRONIK YANG TIDAK DIDAFTARKAN  
BERDASARKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA  
RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 5 TAHUN 2020  
PADA PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT HARTA MANDIRI  
PEKANBARU**

Dio Israhmi Fadillah, NIM 2020123012, Pembimbing I Bapak Dr. Dahlil Marjon, SH., MH, Pembimbing II Bapak Dr. M. Hasbi, SH., MH, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum 2023, halaman 103

**ABSTRAK**

Regulasi peraturan pengikatan dan pendaftaran Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang Undang Hak Tanggungan nomor 4 tahun 1996 dengan sistem yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMATR / KBPN) nomor 5 tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik, melahirkan ketentuan perundang-undangan yang tidak sejalan karena adanya perbedaan sistem dalam pelaksanaan tahapan pembebanan Hak Tanggungan. Hal tersebut melatarbelakangi penulisan tesis ini dan mengangkat judul : Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Hak Tanggungan Elektronik yang tidak didaftarkan dengan rumusan masalahnya bagaimana Perlindungan Hukum atas objek Hak Tanggungan yang tidak didaftarkan? Dan Apa saja faktor penghambat Hak Tanggungan Elektronik pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Harta Mandiri.

Metode yang dipakai dalam penelitian ini bersifat Yuridis Empiris, yaitu metode yang didasarkan kepada norma-norma hukum yang berlaku dengan membandingkan mekanisme data yang ada dilapangan. Namun disamping itu untuk melengkapi penelitian, penulis mengumpulkan data dari hasil wawancara dari sumber-sumber yang terkait, seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) / Notaris, pejabat dan staf Kantor Pertanahan serta pihak Perbankan / Kreditur. Hasil Penelitian diuraikan dalam pembahasan diketahui bahwa berdasarkan ketentuan PMATR / KBPN nomor 5 tahun 2020 tugas dan tanggungjawab PPAT hanya sebatas membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan mengupload APHT berikut dokumen-dokumen yang dipersyaratkan untuk itu secara elektronik untuk diverifikasi oleh Kantor Pertanahan dengan batas waktu 7 (tujuh) hari. Selanjutnya untuk pendaftaran Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan dilakukan oleh Kreditur secara elektronik dan seterusnya jika sudah disetujui oleh Kantor Pertanahan maka terbitlah Surat Perintah Setor (SPS) Penerimaan Bukan Pajak (PNBP) untuk dibayarkan oleh Kreditur. Jika PNBP sudah dibayarkan maka terbitlah Sertifikat Hak Tanggungan dan catatan pembebanan Hak Tanggungan untuk ditempelkan pada Sertifikat Hak Atas Tanah yang menjadi jaminan hutang Debitur pada Kreditur. Namun dalam prakteknya terdapat kendala-kendala dalam pelaksanaan pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik yang mengakibatkan lewatnya waktu pendaftaran Hak Tanggungan sehingga mengakibatkan kedudukan yang diutamakan bagi Kreditur tidak dapat dipenuhi sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

**Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Hak Tanggungan, Kreditur dan Debitur**

**LEGAL PROTECTION OF CREDITORS ON ELECTRONIC COLLABORATION RIGHTS WHICH ARE NOT REGISTERED BASED ON REGULATION OF THE MINISTER OF AGRARIA AND SPATIAL PLANNING/NATIONAL LAND AGENCY NUMBER 5 OF 2020 AT PT. HARTA MANDIRI PEKANBARU CREDIT BANK**

Dio Israhmi Fadillah, NIM 2020123012, Advisor I Mr. Dr. Dahliil Marjon, SH., MH, Advisor II Mr. Dr. M. Hasbi, SH., MH, Master of Notary, Faculty of Law 2023, page 103

**ABSTRACT**

*Regulations for the binding and registration of Mortgage Rights regulated in the Mortgage Law number 4 of 1996 with the system regulated in the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs / Head of the National Land Agency (PMATR / KBPN) number 5 of 2020 concerning Mortgage Services that are integrated electronically, gave birth to statutory provisions that are not in line because of differences in systems in the implementation of the stages of encumbrance of Mortgage. This is the background for writing this thesis and raises the title: Legal Protection of Creditors Against Unregistered Electronic Mortgage Rights with the formulation of the problem how is Legal Protection for Unregistered Mortgage objects? And what are the inhibiting factors for Electronic Mortgage Rights at PT. Harta Mandiri Pekanbaru Credit Bank.*

*The method used in this study is Juridical Empirical, namely a method based on applicable legal norms by comparing existing data mechanisms in the field. But besides that, to complete the research, the author collects data from interviews with related sources, such as Land Deed Officials (PPAT) / Notaries, officials and staff of the Land Office and the Banking / Creditors. The research results described in the discussion note that based on the PMATR / KBPN provisions number 5 of 2020 the duties and responsibilities of the PPAT are only limited to making the Deed of Granting Mortgage Rights (APHT) and uploading the APHT along with the documents required for that electronically to be verified by the Land Office with a limit within 7 (seven) days. Furthermore, the registration of Mortgage rights to the Land Office is carried out by the Creditor electronically and so on if it has been approved by the Land Office, a Non-Tax Revenue (PNBP) Payment Order (SPS) is issued to be paid by the Creditor. If the PNBP has been paid, a Mortgage Certificate is issued and a note of the Mortgage encumbrance is attached to the Land Title Certificate which is the guarantee for the Debtor's debt to the Creditor. However, in practice there are obstacles in the implementation of Mortgage services electronically which result in the delay in registration of Mortgage Rights resulting in the priority position for the Creditor not being fulfilled in accordance with the applicable laws and regulations.*

**Keywords: Legal Protection, Mortgage, Creditors and Debtors**