



PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN KREDITUR PERORANGAN DI KAWASAN EKONOMI KHUSUS MANDALIKA KABUPATEN LOMBOK TENGAH

REGISTRATION OF INDIVIDUAL CREDITOR MORTGAGE RIGHTS IN THE MANDALIKA SPECIAL ECONOMIC ZONE, CENTRAL LOMBOK REGENCY

FATRIA HIKMATIAR ALQINDY

Universitas Mataram, Lombok, Indonesia

Email: fatriahikmatiar_fh@unram.ac.id

ALLAN MUSTAFA UMAMI

Universitas Mataram, Lombok, Indonesia

Email: allanumami@unram.ac.id

HERA ALVINA SATRIAWAN

Universitas Mataram, Lombok, Indonesia

Email: heraalvianas@unram.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pendaftaran hak tanggungan kreditur perorangan di Kawasan ekonomi khusus mandalika. Hak tanggungan merupakan lembaga jaminan atas benda tidak bergerak berupa tanah. Hak tanggungan dikenal dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). Hak tanggungan sangat penting keberadaannya di Indonesia untuk melancarkan hubungan bisnis maupun perkembangan ekonomi masyarakat. Masyarakat yang terdiri dari subjek hukum berupa manusia maupun berwujud perusahaan apabila ingin melakukan usaha bisnis pasti memerlukan modal. Kreditur berbentuk perusahaan umumnya lebih profesional dan memiliki sumber daya manusia, sumber modal yang besar, sudah tentu sangat menunjang keefektifitasan, efisiensi pekerjaan termasuk menyalurkan pinjaman maupun menagih pinjaman tersebut kepada debitur. Berbeda dengan kreditur dari pihak perorangan yang tidak memiliki sumber daya manusia seperti kreditur berbentuk perusahaan. Metode penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah penelitian hukum empiris. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui alasan digunakannya lembaga Hak Tanggungan di Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika Kabupaten Lombok Tengah dan untuk mengetahui Praktek Pendaftaran Hak Tanggungan Kreditur Perorangan di Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika Kabupaten Lombok Tengah. Hasil penelitian pengaturan hak tanggungan kreditur perorangan telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Pendaftaran hak tanggungan di KEK Mandalika mengalami kendala dikarenakan sistem online pendaftaran mitra yang masih memiliki masalah.

Kata Kunci: *pendaftaran hak tanggungan; kreditur perorangan; kawasan ekonomi khusus.*

ABSTRACT

This study aims to determine the registration of mortgage rights of individual creditors in the Mandalika Special Economic Zone. Mortgage rights are a guarantee institution for immovable property in the form of land. Mortgage rights are recognized in Law

Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights on Land and Objects Related to Land (UUHT). Mortgage rights are very important in Indonesia to facilitate business relations and the economic development of society. Society consisting of legal subjects in the form of humans or companies, if they want to do business, definitely requires capital. Creditors in the form of companies are generally more professional and have human resources, large capital sources, of course, greatly support the effectiveness and efficiency of work including disbursing loans and collecting loans from debtors. This is different from creditors from individuals who do not have human resources like creditors in the form of companies. The research method used in this study is empirical legal research. The purpose of this study is to determine the reasons for the use of Mortgage Rights institutions in the Mandalika Special Economic Zone, Central Lombok Regency and to determine the Practice of Mortgage Rights Registration of Individual Creditors in the Mandalika Special Economic Zone, Central Lombok Regency. Research findings indicate that the regulation of individual creditors' mortgage rights has been established in legislation. Registration of mortgage rights in the Mandalika Special Economic Zone (KEK) has been hampered by issues with the online partner registration system.

Keywords: *mortgage registration; individual creditors; special economic zones.*

I. PENDAHULUAN

Seiring perkembangan ekonomi dalam masyarakat tentu menyebabkan naiknya kebutuhan bagi masyarakat akan menjadi meningkat pesat sehingga masyarakat membutuhkan dana berupa uang. Masyarakat tidak seluruhnya memiliki dana berlebih, karena pada dasarnya terdapat beberapa kelompok masyarakat yang belum memiliki ekonomi yang baik. Atas dasar kebutuhan yang tinggi dan ekonomi yang belum bisa memenuhi kebutuhan tersebutlah maka masyarakat banyak melakukan peminjaman atas uang kepada pihak bank. Peminjaman dana ini adalah utang, dan menurut Pawel Galiński: “In addition, they emphasized that the debt is the optimal solution for funding local investments”¹ (utang adalah solusi yang optimal untuk mendanai investasi lokal). Bank merupakan lembaga yang perantara bagi pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana dengan pihak-pihak yang kekurangan atau memerlukan dana yang memiliki fungsi menerima dan menyalurkan dana pada masyarakat.² Peminjaman uang oleh masyarakat sebagai pemilik utang (selanjutnya disebut debitur) dan pihak bank selaku pemberi pinjaman atau pemilik piutang (selanjutnya disebut kreditur) dilakukan melalui perjanjian kredit. Perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok, dimana terjadi pemufakatan antara debitur dan kreditur berupa hubungan hukum.³ Perjanjian kredit ini memiliki jangka waktu tertentu, dalam batas waktu terakhir tentu saja debitur selaku peminjam uang harus mengembalikan pinjaman uang tersebut kepada kreditur berikut dengan bunganya. Dalam proses pengembalian tersebut tentu terdapat kekhawatiran dari pihak kreditur akan kemungkinan tidak mampunya debitur mengembalikan dana yang

¹Galiński, P. (2023). Key debt drivers of local governments: Empirical evidence on municipalities in Poland. *Lex Localis*, 21(3), 591-618. doi:[https://doi.org/10.4335/21.3.591-618\(2023\)](https://doi.org/10.4335/21.3.591-618(2023)), hlm. 592.

²Hidayat, N. (2014). Tanggung Jawab Penanggung Dalam Perjanjian Kredit. *Legal Opinion*, 2(4). p. 1-2.

³Noviadiyita, M. (2010). *Perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan* (Doctoral dissertation, Universitas Sebelas Maret Surakarta). p. 43.

dipinjam sesuai dengan perjanjian kredit yang ada. Untuk mengurangi kekhawatiran dan mendapatkan kepercayaan, sebelum terjadi perjanjian kredit tersebut tentu pihak kreditur harus melakukan prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian penting bagi bank sebelum diberikan pinjaman uang pada debitur, karena prinsip ini untuk mengetahui:

- a. Watak dari debitur apakah memiliki watak baik dalam berbisnis dan memiliki tanggung jawab dalam pengembalian pinjaman atau tidak;
- b. Kemampuan membayar debitur secara finansial untuk mengembalikan pinjaman;
- c. Modal debitur untuk mengetahui kemampuan debitur memikul beban pembiayaan
- d. Jaminan harus bernilai lebih dari pinjaman debitur, yang mana jika ada masalah jaminan ini dapat digunakan untuk melunasi utang debitur;
- e. Kondisi ekonomi untuk tahu apakah usaha debitur memiliki prospek kedepan yang bagus atau tidak.⁴

Hal yang penting adalah pengajuan utang tidak dipakai untuk keperluan rumah tangga, tetapi keperluan bisnis. Utang yang ditujukan untuk keperluan rumah tangga dapat mengakibatkan dampak yang buruk.⁵

Dari prinsip kehati-hatian yang dipaparkan ini dapat diketahui, jaminan merupakan unsur penting dalam perjanjian kredit guna memberikan kepercayaan kepada kreditur dimana setelah dipenuhi 4 unsur lainnya maka perlu adanya jaminan dari debitur bahwa ia dapat mengembalikan pinjaman tersebut. Jaminan ini sendiri berfungsi agar kreditur dapat segera mendapatkan pelunasan utangnya apabila debitur wanprestasi dengan melalui pelelangan atas jaminan tersebut.⁶ Pemberian jaminan ini harus dengan perjanjian pembebanan jaminan, selaku perjanjian tambahan karena adanya perjanjian pokok.⁷ Perjanjian pembebanan jaminan ini berupa jaminan hak tanggungan.

Pengertian hak tanggungan pada Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (untuk selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan) menentukan “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 (selanjutnya disebut UUPA), 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”. Perjanjian pembebanan hak tanggungan dituangkan dalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya

⁴Saraswati, R. A. (2012). Peranan Analisis Laporan Keuangan, Penilaian Prinsip 5C Calon Debitur dan Pengawasan Kredit terhadap Efektivitas Pemberian Kredit pada PD BPR Bank Pasar Kabupaten Temanggung. Nominal, Barometer Riset Akuntansi dan Manajemen, 1(1). p. 6.

⁵Han, B., Ahmed, R., Jinjark, Y., & Aizenman, J. (2023). Sectoral debt capacity and business cycles: Developing asia and the world economy. Manila: Asian Development Bank. Retrieved from <https://www.proquest.com/working-papers/sectoral-debt-capacity-business-cycles-developing/docview/2822629680/se-2>, hlm. 1.

⁶Jaya, I. G. P., Utama, I. M. A., & Westra, I. K. (2015). Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Hal Musnahnya Obyek Hak Tanggungan Karena Bencana Alam. Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan, 277-285. p. 278.

⁷Irwansyah Lubis, Anhar Syahnel, dan Muhammad Zuhdi Lubis. (2018). Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Panduan Praktis dan Mudah Taat Hukum). Jakarta: Mitra Wacana Media. p. 5.

disebut APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) selaku pejabat berwenang dalam membentuk APHT yang ditentukan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Hak Tanggungan. Dalam APHT agar memiliki kekuatan hukum perlu dilakukan suatu pendaftaran pada Kantor Pertanahan.

Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Mandalika Terletak di bagian Selatan Pulau Lombok, KEK Mandalika ditetapkan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 52 Tahun 2014 untuk menjadi KEK Pariwisata. Dengan luas area sebesar 1.035,67 Ha dan menghadap Samudera Hindia, KEK Mandalika diharapkan dapat mengakselerasi sektor pariwisata Provinsi Nusa Tenggara Barat yang sangat potensial. KEK Mandalika diperkirakan akan menarik kunjungan 2 juta wisatawan mancanegara per tahun pada 2019. KEK Mandalika memiliki konsep pengembangan pariwisata berwawasan lingkungan dengan pembangunan obyek-obyek wisata dan daya tarik wisata yang selalu berorientasi kepada kelestarian nilai dan kualitas lingkungan hidup yang ada di masyarakat. KEK Mandalika adalah KEK yang paling menarik bagi para investor saat ini dan diharapkan menjadi destinasi wisata kelas dunia. KEK Mandalika diproyeksikan menarik investasi sebesar Rp.40T dan diproyeksikan dapat menyerap tenaga kerja sebanyak 587.000 tenaga kerja hingga tahun 2025.⁸

Tujuan adanya KEK Mandalika adalah mengundang investasi dan mendorong pertumbuhan ekonomi di daerah tersebut. Dalam pengembangannya, pemerintah telah memberikan insentif pajak dan kemudahan perizinan untuk para investor. Pemerintah Indonesia telah meluncurkan beberapa program untuk mengembangkan KEK Mandalika, sebagai berikut. Tujuan adanya KEK Mandalika adalah mengundang investasi dan mendorong pertumbuhan ekonomi di daerah tersebut. Dalam pengembangannya, pemerintah telah memberikan insentif pajak dan kemudahan perizinan untuk para investor. Pemerintah Indonesia telah meluncurkan beberapa program untuk mengembangkan KEK Mandalika, diantaranya yaitu:

1. Peningkatan Aksesibilitas

Peningkatan aksesibilitas telah menjadi salah satu fokus pemerintah untuk Mandalika. Hal ini meliputi perluasan dan peningkatan Bandara Internasional Lombok. Tak hanya itu saja, pemerintah juga melakukan peningkatan jaringan jalan untuk mempermudah akses ke Mandalika dari berbagai wilayah di Lombok. Terdapat beberapa pilihan transportasi yang dapat digunakan untuk mencapai Mandalika dari bandara, yaitu taksi, layanan Ride-Hailing, sewa mobil, shuttle bus, dan bus/minibus.

2. Pembangunan Hotel dan Fasilitas Pariwisata

Pemerintah telah berkolaborasi dengan investor untuk membangun hotel dan fasilitas pariwisata di Mandalika. Program ini bertujuan untuk meningkatkan kapasitas akomodasi dan menyediakan fasilitas yang diperlukan bagi wisatawan yang akan berkunjung ke Mandalika. Beberapa hotel yang dibangun telah mendapatkan sertifikasi

⁸<https://dishub.ntbprov.go.id/kek-the-mandalika/>, diakses pada tanggal 12 Desember 2023.

atau label ramah lingkungan, seperti LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) atau Green Globe.⁹

Indonesia sebagai negara berkembang memiliki peluang untuk menarik banyak investor di tahun 2023. Menurut Baker dan Sophie: “Emerging markets are once again back on the agenda for institutional investors and money management executives”¹⁰ (Pasar negara berkembang sekali lagi kembali menjadi agenda bagi investor institusi dan pengelolaan uang para eksekutif). Pembangunan yang menjadi konsentrasi di KEK juga kemungkinan terdapat peran dari pihak perorangan sebagai penyandang modal. Maka sudah sewajarnya apabila perlindungan terhadap pemodal perorangan juga dipikirkan, salah satunya melalui pembuatan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang pada akhirnya menimbulkan utang piutang. Setelah dibuatnya perjanjian tersebut langkah selanjutnya perjanjian tersebut dibuat sebagai perjanjian pokok diikuti dengan pembebanan hak tanggungan. Tentu saja hak tanggungan atas tanah tidak tiba-tiba terbit melainkan harus dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan.

Kreditur perorangan biasanya adalah orang yang berpenghasilan besar sehingga memiliki uang cukup banyak. UUHT tidak memberikan batasan atau larangan bagi perorangan sebagai subjek hukum yang dilindungi lembaga Hak Tanggungan. Perbedaan perorangan dengan perseroan terbatas tentunya sangat kontras pada sisi profesionalitasnya. Seringkali perorangan merupakan subjek hukum yang akan kesulitan untuk menyelesaikan permasalahan hukum apabila debiturnya ingkar janji. Permasalahan hukum juga dapat muncul apabila pendaftaran hak tanggungan kreditur perorangan, khususnya di Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika mengalami kendala.

Permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini adalah apakah yang menjadi latar belakang digunakannya lembaga Hak Tanggungan di Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika Kabupaten Lombok Tengah dan bagaimanakah Praktek Pendaftaran Hak Tanggungan Kreditur Perorangan di Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika Kabupaten Lombok Tengah.

II. METODE PENELITIAN

Artikel ini menggunakan jenis Penelitian hukum empiris, dengan metode atau cara mencari data langsung ke objek penelitian. Penelitian ini langsung berhubungan dengan pihak-pihak atau subjek penelitian (responden dan informan) yang diteliti sehingga mendapatkan pengalaman langsung. Penelitian yang dilakukan melalui pengalaman langsung ini disebut dengan metode penelitian hukum empiris. Pendekatan ini digunakan untuk memahami pelaksanaan dan kendala dalam pendaftaran hak

⁹<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-samarinda/baca-artikel/16280/Studi-Kasus-Pengembangan-Kawasan-Ekonomi-Khusus-KEK-Mandalika.html>, diakses pada tanggal 12 Desember 2023

¹⁰Baker, S. (2023). Investors return to EM debt after battering: Reopening of china helps drive inflows into emerging markets debt. *Pensions & Investments*, 51(2), 3. Retrieved from <https://www.proquest.com/trade-journals/investors-return-em-debt-after-battering/docview/2777079368/se-2>, hlm. 1.

tanggungan kreditur perorangan di Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Mandalika Kabupaten Lombok Tengah, baik dari segi regulasi maupun praktiknya di lapangan. Data yang telah diperoleh kemudian dianalisis menggunakan analisis kualitatif deskriptif, yaitu dengan menafsirkan dan menguraikan data berdasarkan fakta yang ditemukan di lapangan, kemudian dikaitkan dengan ketentuan hukum yang berlaku.

III. PEMBAHASAN

3.1. Tinjauan Umum Mengenai Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional merupakan salah satu upaya untuk mensejahterakan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Untuk memelihara kesinambungan pembangunan khususnya pembangunan ekonomi, hadir para pelaku-pelaku baik dari pemerintah maupun masyarakat sebagai perorangan dan badan hukum yang memerlukan dana guna meningkatkan kegiatan pembangunan, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan. Istilah kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu “credere” yang berarti kepercayaan.¹¹ Dasar dari kredit adalah kepercayaan atau keyakinan dari kreditor bahwa pihak lain pada masa yang akan datang sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan. Mengingat pentingnya dana perkreditan tersebut sudah semestinya para pihak yang terkait mendapat perlindungan dalam suatu lembaga hak jaminan yang dapat memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan.

Di dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria, sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah yaitu hak tanggungan, sebagai pengganti lembaga *Hypothek* dan *Credietverband*, akan tetapi lembaga hak tanggungan di atas belum berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum adanya Undang-Undang yang mengaturnya secara lengkap, sesuai dengan yang dikehendaki oleh ketentuan Pasal 51 Undang-Undang tersebut sehingga ketentuan *Hypothek* sebagaimana dimaksud dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan ketentuan *Credietverband* dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190 masih diberlakukan sepanjang mengenai hal-hal yang belum ada ketentuannya dalam atau berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria.

Ketentuan mengenai *credietverband* dan *hypothek* yang telah saya jelaskan di atas adalah ketentuan hukum kolonial sebelum berlakunya ketentuan nasional hukum agraria dan hukum jaminan nasional. Oleh karena itu ketentuan tersebut tidak sesuai lagi dengan Hukum Tanah Nasional dan tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi khususnya di bidang perkreditan dan jaminan dikarenakan perkembangan pembangunan ekonomi, maka karena ketertinggalan aturan mengenai hukum jaminan

¹¹Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, 1978, hlm.19.

atas tanah dengan masih berlakunya ketentuan kolonial mengakibatkan tidak adanya kepastian hukum bagi masyarakat warga negara Indonesia. Berkaca pada masalah ini diperlukan suatu Undang-Undang yang mengatur hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sekaligus mewujudkan adanya unifikasi Hukum Tanah Nasional.

Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka terpenuhilah apa yang diinginkan Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria, sehingga berdasarkan Pasal 29 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, maka ketentuan *Hypotheek* sebagaimana dimaksud dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan ketentuan *Credietverband* dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190 sepanjang mengenai pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.¹²

Berlandaskan penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan lahir akibat instruksi yang terdapat dalam Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pasal 51 UUPA menyatakan, “Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan dalam pasal 25, pasal 33, dan pasal 39 diatur dalam undang-undang.” Namun, dalam Pasal 57 UUPA dijelaskan bahwa selama Undang-Undang Hak Tanggungan belum ditetapkan, maka ketentuan mengenai *Hypotheek* dan *Credietverband* yang berlaku. Instruksi Pasal 51 UUPA baru dapat dilaksanakan setelah ditetapkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

Salah satu aspek krusial dalam proses pembebanan Hak Tanggungan ialah mengenai pendaftarannya. Dalam Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan dinyatakan, “Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.” Secara sistematis, tata cara pendaftaran Hak Tanggungan diuraikan sebagai berikut:¹³

- a. Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan;
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam waktu tujuh hari setelah penandatanganan pemberian Hak Tanggungan wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) beserta dokumen lainnya kepada Kantor Pertanahan beserta berkas yang diperlukan, yaitu:
 1. Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap dua dan memuat daftar jenis surat yang disampaikan;
 2. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
 3. Fotokopi identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
 4. Sertifikat asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek Hak Tanggungan;

¹²Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2000. Hal.52.

¹³H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Op cit., Hal. 179-184.

5. Lembar kedua Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT);
 6. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang telah diparaf oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk penerbitan sertifikat Hak Tanggungan;
 7. Bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan.
- c. Kantor Pertanahan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut ke dalam sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
 - d. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan lengkap surat-surat yang diperlukan untuk pendaftarannya.

Dokumen yang diperlukan untuk tanah yang sudah bersertifikat atas nama Pemberi Hak Tanggungan adalah:

1. Surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan;
2. Sertifikat hak atas tanah asli;
3. Akta Pemberian Hak Tanggungan asli;
4. Bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan;
5. Bukti pemenuhan persyaratan administratif berdasarkan peraturan tertulis minimal tingkat menteri atau disetujui menteri.
6. Hak Tanggungan lahir pada hari ketika buku tanah Hak Tanggungan dibuat.
7. Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan, yang memiliki kekuatan eksekutorial yang setara dengan keputusan pengadilan.

Sertifikat Hak Tanggungan diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan. Jika dilihat dari prosedur pendaftaran Hak Tanggungan, tampak bahwa momen lahirnya pembebanan Hak Tanggungan atas tanah adalah pada hari buku tanah Hak Tanggungan dibuat di Kantor Pertanahan. Pemberian Hak Tanggungan menurut Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan adalah pelaksanaan “janji untuk memberikan Hak Tanggungan,” sedangkan pemberian Hak Tanggungan berarti tindakan dan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan sudah diberikan meskipun belum lahir. Apabila akta Hak Tanggungan telah dibuat dan ditandatangani, maka kewajiban untuk mendaftarkan pemberian Hak Tanggungan tersebut pun muncul. Tindakan pemberian Hak Tanggungan tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dimaksud, sehingga wujud pendaftaran tersebut adalah pendaftaran APHT itu sendiri.¹⁴

Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, yang menjadi subjek Hak Tanggungan adalah pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan. Pemberi Hak Tanggungan dapat perorangan atau badan hukum, yang

¹⁴J. Satrio, Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, Hal. 137.

mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan.

Pemegang Hak Tanggungan terdiri dari perorangan atau badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang. Biasanya dalam praktek pemberi hak tanggungan disebut sebagai debitur, yaitu orang yang meminjam uang di lembaga perbankan dan pemegang hak tanggungan disebut dengan istilah kreditor, yaitu orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan hak atas tanah atau objek yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan. Sedangkan dalam Pasal 4 ayat (2) diberikan ketentuan yang memungkinkan Hak Pakai dijadikan objek Hak Tanggungan, hal ini merupakan ketentuan baru, karena selama ini belum ada ketentuan yang memungkinkan Hak Pakai dijadikan objek Hak Tanggungan.¹⁵

Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- 1) Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang ;
- 2) Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas ;
- 3) Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual di muka umum, dan ;
- 4) Memerlukan penunjukan dengan undang-undang.

Sedangkan dalam Pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan beberapa hal yang menyebabkan hapusnya atau berakhirnya Hak Tanggungan yaitu :

- a. Utangnya hapus, sesuai dengan sifat aksesoir dari hak tanggungan, adanya hak tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain, maka dengan sendirinya hak tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga.
- b. Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan, hal ini dilakukan oleh pemegang hak tanggungan dengan pemberian pernyataan tertulis kepada pemberi hak tanggungan, sehingga kedudukan pemegang hak tanggungan sebagai kreditor preferen menjadi kreditor konkuren.
- c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri, terjadi karena permohonan pemberi hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Hak Tanggungan. Ketentuan demikian dilakukan dalam rangka melindungi kepentingan pembeli objek hak tanggungan, agar benda yang dibelinya terbebas dari hak tanggungan yang

¹⁵J. Satrio, Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 1, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, Hal. 179.

semula membebaninya, jika harga pembelian tidak mencukupi untuk melunasi utang yang dijamin.

d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut, dimana ada beberapa kemungkinan yaitu :

- 1) Jangka waktunya berakhir, kecuali hak atas tanah yang dijadikan objek hak tanggungan diperpanjang sebelum berakhir jangka waktunya. Hak Tanggungan mana tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan ;
- 2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir, karena suatu syarat batal telah dipenuhi ;
- 3) Dicabut untuk kepentingan umum ;
- 4) Dilepaskan dengan sukarela oleh pemilik hak atas tanah ; dan Tanahnya musnah.

3.2. Latar Belakang atau Alasan digunakannya lembaga Hak Tanggungan di Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika Kabupaten Lombok Tengah

Menurut Juini selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Lombok Tengah penggunaan Hak Tanggungan di KEK Mandalika adalah untuk melindungi para pihak untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak, baik pihak pemberi utang dan penerima utang. Perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian *accecoir*. Perjanjian hak tanggungan mengikuti perjanjian utang piutang. Perjanjian utang piutang ini adalah perjanjian pokoknya. Perjanjian hak tanggungan memberikan kedudukan preferen bagi kreditur yaitu didahulukan dalam pembayaran utangnya seandainya debitur wanprestasi. Berbeda dengan tanpa perjanjian hak tanggungan maka kedudukan kreditur hanya memiliki jaminan umum dari debitur. Jaminan umum ini memang telah memberikan jaminan pelunasan utang juga, hanya saja kedudukannya tidak didahulukan dari kreditur yang lain dan tidak adanya hak untuk melakukan eksekusi objek jaminan apabila debitur wanprestasi.¹⁶

Menurut Bapak Oji selaku Subkor Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah pendaftaran hak tanggungan dilakukan untuk memberikan kepastian hukum dari perjanjian utang piutang antara masyarakat maupun perusahaan khususnya di kawasan ekonomi khusus mandalika. Perjanjian hak tanggungan dengan kreditur perorangan di KEK Mandalika terjadi lebih banyak sebelum adanya ketentuan mengenai hak tanggungan elektronik. Pendaftaran hak tanggungan yang dimulai dengan sistem elektronik dengan berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Pendaftaran hak tanggungan semenjak diproses melalui sistem elektronik sudah mengalami penurunan dalam hal krediturnya adalah pribadi.

¹⁶Wawancara dengan Juini selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Lombok Tengah pada hari Rabu 06 November 2024.

Menurut Bapak Oji pelaku pendaftaran tanah kreditur perorangan di kawasan KEK Mandalika selama ini dilakukan oleh warga negara asing selaku kreditur dan warga negara Indonesia selaku debiturnya. Meskipun hanya sedikit masyarakat dari warga negara Indonesia yang bertindak selaku kreditur di KEK Mandalika. Berkembangnya KEK Mandalika di kancah internasional dikarenakan pariwisatanya dan juga agenda internasional menyebabkan ketertarikan investor asing pribadi untuk menaruh uangnya di KEK Mandalika dengan melakukan pembangunan vila, dan hotel serta kemudian diikat dengan perjanjian utang piutang dan hak tanggungan.

Menurut bapak Zulkarnain selaku Subkor Tanah Instansi BPN Lombok tengah menyatakan bahwa selama ini pendaftaran hak tanggungan dengan kreditur perorangan hanya dilakukan antara pribadi dan tidak melibatkan instansi negara selaku debiturnya. Meskipun di KEK Mandalika juga terdapat pengelolaan tanah yang dilakukan Instansi Pemerintah. Pengelolaan tanah oleh Instansi di KEK Mandalika dilakukan di atas tanah hak pengelolaan. BPN Lombok Tengah memberikan tanah pengelolaan kepada ITDC. PT Pengembangan Pariwisata Indonesia or Indonesia Tourism Development Corporation, *has rebranded as InJourney Tourism Development Corporation. As part of PT Aviassi Pariwisata Indonesia (Persero) or InJourney, in accordance with Government Regulation of the Republic of Indonesia Number 72 of 2021 and Government Regulation of the Republic of Indonesia Number 104 of 2021. InJourney is present as a holding ecosystem of State-Owned Enterprises in the aviation and tourism sectors in Indonesia, committed to bringing Indonesia's hospitality and cultural diversity to the world, encouraging the revival of the tourism sector, and orchestrating collaboration and integration in the tourism industry.*

ITDC dalam melaksanakan kegiatan seperti manajemen pariwisata, penyelenggaraan even, Penyediaan fasilitas pariwisata, memproduksi tanah di KEK Mandalika tidak berhubungan dengan kreditur perorangan dalam hal pendaftaran hak tanggungannya.¹⁷

3.3. Praktek Pendaftaran Hak Tanggungan Kreditur Perorangan di Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika Kabupaten Lombok Tengah

Hak tanggungan adalah lembaga jaminan benda tidak bergerak berupa tanah yang hanya dapat dibuat perjanjiannya melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. PPAT berwenang membuat akta pembebanan hak tanggungan (APHT) bagi tanah yang sudah bersertifikat dan tidak terdapat hambatan dalam pendaftarannya. Apabila sertifikat masih belum bersertifikat atau masih terdapat hambatan maka PPAT dapat membuatkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

¹⁷InJourney Tourism Development Cooperation About Us, ITDC, Diakses September 18,2025, <https://www.itdc.co.id/>

(SKMHT). Akta Pembebanan hak tanggungan dan SKMHT. Khusus untuk membuat SKMHT selain PPAT dapat juga dibuat oleh Notaris.¹⁸

Setelah dibuatkan APHT di PPAT maka selanjutnya adalah kegiatan pendaftaran hak tanggungan. Berdasarkan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan. Jadi hak tanggungan harus didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten atau kota di mana objek hak tanggungan berada. Berdasarkan Pasal 13 ayat (5) UUHT hak tanggungan baru lahir setelah terdaftar pada buku tanah kantor pertanahan. Berdasarkan Pasal 14 UUHT setelah terdaftar maka hak tanggungan akan diberikan sertifikat hak tanggungannya kepada kreditur atau pemegang hak tanggungan. Ketentuan berdasar UUHT itu mengalami perkembangan dari pendaftaran manual atau analog di kantor pertanahan.

Sejak di berlakukannya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 pendaftaran hak tanggungan dilakukan secara elektronik. Hak tanggungan dalam rezim pendaftaran tanah adalah salah satu kegiatan pemeliharaan data pertanahan. Pemeliharaan data pertanahan dalam kegiatan hak tanggungan elektronik menurut Pasal 6 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Jenis Pelayanan HT-el yang dapat diajukan melalui sistem HT-el meliputi:

- a. pendaftaran Hak Tanggungan;
- b. peralihan Hak Tanggungan;
- c. perubahan nama Kreditor;
- d. penghapusan Hak Tanggungan; dan
- e. perbaikan data.

Menurut Juini, pendaftaran Hak Tanggungan Kreditor Perorangan di Kabupaten Lombok Tengah pasca berlakunya ketentuan hukum mengenai pendaftaran hak tanggungan elektronik terdapat masalah mengenai tidak sinkronnya sistem pembacaan dokumen kependudukan yang dimiliki Badan Pertanahan Nasional dengan Dinas Kependudukan. Terdapat kejadian kreditur perorangan yang sudah membuat perjanjian utang piutang dan kemudian ingin dibuat jaminan hak tanggungan tidak bisa mendaftar hak tanggungan di Badan Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah karena Nomor Induk Kependudukan dari kreditur tersebut tidak ditemukan pada sistem pendaftaran elektronik Badan Pertanahan Nasional.¹⁹

Menurut Bapak Zulkarnain pernah terjadi mengenai pendaftaran hak tanggungan dengan kreditur perorangan namun terjadi di Kabupaten Lombok Timur. Pada kasus tersebut kreditur berasal dari daerah Jawa dan memiliki Kartu Tanda Penduduk Jawa. Pada saat mau mendaftar di hak tanggungan elektronik di BPN Lombok Timur tidak berhasil karena permasalahan tidak sinkronnya sistem dengan nomor KTP yang

¹⁸Usman, Rachmadi. "Kewenangan Notaris Dalam Membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Dengan Akta." *Jurnal Legislasi Indonesia* 15.3 (2018): 223-235.,

¹⁹Wawancara dengan Bapak Juini PPAT Kabupaten Lombok Tengah tanggal 20 Maret 2024

bersangkutan. Tahapan pendaftaran hak tanggungan elektronik menurut Peraturan ATR/BPN Nomor 20 tahun 2020 adalah persiapan, pelaksanaan dan paska pelaksanaan. Pada tahapan persiapan berdasarkan Pasal 27 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 20 Tahun 2025 Kantor Pertanahan melakukan persiapan pelaksanaan Pelayanan HT-el, meliputi:

1. validasi data;
2. pendaftaran akun;
3. pendaftaran Tanda Tangan Elektronik.

Pendaftaran hak tanggungan elektronik harus dilakukan dengan melakukan pendaftaran akun mitra BPN dulu oleh kreditur. Pendaftaran mitra adalah pembuatan akun kreditur hak tanggungan secara online. Melalui akun mitra itulah proses pendaftaran hak tanggungan dapat dilakukan. Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Berbasis Elektronik. Pada dasarnya untuk menggunakan Sistem HT-el, pengguna harus terdaftar terlebih dahulu dengan ketentuan sebagai berikut:

1. PenggunalayananSistemHT-elterdiridariperseorangan/badan hukumselakukreditur dan Aparatur Sipil Negara Kementerian yang bertugas melayani Hak Tanggungan;
2. Terhadap perseorangan/badan hukum sebagaimana dimaksud sebelumnya harus menjadi pengguna terdaftar pada Sistem HT-el, dengan memenuhi persyaratan:
3. Mempunyai domisili elektronik;
4. Surat Keterangan Terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan;
5. pernyataan pemenuhan persyaratan dan kriteria serta persetujuan ketentuan sebagai Pengguna Terdaftar; dan
6. syarat lainnya yang ditentukan oleh Kementerian.

Kementerian melakukan verifikasi atas pendaftaran dan berhak menolak pendaftaran dimaksud. Lebih lanjut, mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan melalui Sistem HT-el dapat kami rangkum sebagai berikut:²⁰

1. Pengguna terdaftar mengajukan permohonan layanan Hak Tanggungan secara elektronik melalui Sistem HT-el;
2. Selainberkaspersyaratanpermohonanpendaftarandalambentukdokumenelektronik, pemohon juga membuat surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan. Khusus persyaratan berupa Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun harus atas nama debitur.
3. Permohonan layanan yang diterima oleh Sistem HT-el akan mendapatkan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem, dengan paling sedikit memuat nomor berkas pendaftaran permohonan, tanggal pendaftaran permohonan, nama pemohon, dan kode pembayaran biaya layanan.

²⁰Bernadetha Aurelia Oktavira, Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik, Hukum Online, September 20, 2025, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/mekanisme-pendaftaran-hak-tanggungan-secara-elektronik-lt5d78bcd61c63c/>

4. Layanan Hak Tanggungan ini dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian. Setelah mendapatkan bukti pendaftaran permohonan, pemohon melakukan pembayaran biaya melalui bank persepsi paling lambat tiga hari setelah tanggal pendaftaran permohonan.
5. Setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik, Sistem HT-el akan memproses pencatatan Hak Tanggungan pada buku tanah. Pencatatan pada buku tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Sementara kreditur dapat melakukan pencatatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun dengan mencetak catatan yang diterbitkan oleh Sistem HT-el dan melekatkannya pada Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun.
6. Setelah seluruh tahapan selesai, hasil layanan Hak Tanggungan yang dikeluarkan berupa Sertipikat Hak Tanggungan dan Catatan Hak Tanggungan pada buku tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Dokumen ini diterbitkan pada hari ketujuh setelah pengajuan permohonan terkonfirmasi. Dalam rangka menjaga keutuhan dan keautentikan dokumen elektronik, Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Sistem HT-el diberikan tanda tangan elektronik.
7. Sebelum hasil layanan Hak Tanggungan diterbitkan, Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk harus memeriksa konsep sertipikat HT-el dan dokumen kelengkapan permohonan. Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk bertanggung jawab secara administratif atas hasil layanan Hak Tanggungan. Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk tidak melakukan pemeriksaan, Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk dianggap memberikan persetujuan.
8. Sementara kebenaran materiil dokumen yang menjadi dasar hasil layanan Sistem HT-el bukan merupakan tanggung jawab Kantor Pertanahan.

Akta Hak tanggungan yang tidak terdaftar atau belum terdaftar pada sistem elektronik atau buku tanah kantor pertanahan mengakibatkan tidak sempurnanya hak tanggungan tersebut. Hak tanggungan tersebut tetap memiliki kekuatan sempurna sebagai alat bukti karena dibuat di hadapan pejabat umum yaitu PPAT. Berdasarkan Pasal 1878 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang berdasarkan bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang dan dibuat ditempat kedudukan berdasarkan kewenangannya. Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dinyatakan bahwa PPAT berwenang membuat akta otentik di bidang pertanahan. Akta

otentik adalah akta yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna berdasarkan Pasal 1870 KUHP²¹.

Hak tanggungan yang tidak terdaftar atau belum terdaftar mengakibatkan hak tanggungan belum memiliki kekuatan eksekutorial. Kekuatan eksekutorial sangat penting dimiliki oleh produk hak tanggungan karena itu adalah hal yang paling utama memberikan daya tawar pada lembaga hak tanggungan untuk melindungi kepentingan kreditur hak tanggungan. Selain kekuatan eksekutorial hal lain yang juga penting berhubungan dengan pendaftaran hak tanggungan adalah kekuatan hak preferen. Hak preferen adalah hak yang didahulukan dalam hal pelunasan hutangnya dibandingkan dengan kreditur konkuren lainnya. Hak tanggungan yang terdaftar juga memberikan perlindungan bagi kreditur terhadap pailit yang dijatuhkan kepada debitur hak tanggungan tersebut.²² Menurut UUHT hak tanggungan didahulukan daripada penyimpanan harta benda milik seseorang yang diputus pailit. Curator tidak berhak menyita harta milik debitur yang telah terikat dengan hak tanggungan. Berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Pembayaran Utang dinyatakan Dengan tetap memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56, Pasal 57, dan Pasal 58, setiap Kreditor pemegang gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek, atau hak agunan atas kebendaan lainnya, dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan.

Berdasarkan uraian di atas dibandingkan dengan pernyataanb dari Bapak Zulkarnaen selaku subkor tanah negara Kantor Pertanahan Lombok Tengah menyatakan terkait dengan kasus tidak dapat dibuatnya akun mitra oleh kreditur perorangan di Lombok Timur. Kreditur perseorangan tersebut memiliki Kartu Penduduk daerah Jawa. Pada saat mendaftar akun mitra di Kantor Pertanahan Lombok Timur Nomor Kartu Penduduknya tidak bisa sinkron dengan sistem. Setelah mendapatkan informasi dan saran kreditur perorangan tersebut mencoba mendaftarkan akun mitranya ke Kantor Pertanahan sesuai dengan KTP dan akhirnya baru bisa terdaftar. Ternyata kemungkinannya adalah pendaftaran akun mitra itu harus di kantor pertanahan sesuai dengan KTP yang bersangkutan. Terkait dengan kasus yang disampaikan oleh Juini selaku PPAT Kabupaten Lombok Tengah juga pada saat kliennya akan mendaftar akun mitra juga gagal karena kreditur perorangan tersebut KTP terdaftar di Kabupaten Tabanan Bali.

Pendaftaran hak tanggungan di KEK Mandalika didominasi oleh kreditur perorangan yang merupakan warga negara asing (WNA). Menurut Bapak Oji WNA selaku investor memberikan pinjaman kepada warga Indonesia untuk melaksanakan pembangunan usaha semisal penginapan maupun hotel. Berdasarkan UUHT siapapun yang bertempat tinggal di Indonesia berhak menjadi subjek dalam hak tanggungan termasuk juga

²¹Arum, Meysita. "Prinsip Kehati-Hatian dalam Pembuatan Akta Otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)." *Jurnal Kewarganegaraan* 6.3 (2022): 6430-6440.

²²Sofia, Arijna Nurin. *Kedudukan Hak Suara Kreditor Preferen dalam Persetujuan Rencana Perdamaian Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU)*. Diss. UNIVERSITAS AIRLANGGA, 2019.

WNA. Pendaftaran hak tanggungan dengan kreditur perorangan baik WNA maupun WNI sebelum diterapkannya hak tanggungan online selalu lancar tanpa kendala karena proses dilakukan dengan manual. Setelah dilakukan pendaftaran hak tanggungan online maka mulai muncul kendala dalam sistem dan administrasi kependudukan. Kewajiban kreditur untuk membuat akun mitra BPN seperti telah disebutkan di atas bahwa pendaftaran akun mitra harus dilakukan di kantor pertanahan sesuai KTP tidak banyak dipahami oleh masyarakat. Tidak terkoneksinya data secara global mengakibatkan kreditur perorangan kesulitan dalam membuat akun mitra sekaligus berdampak pada banyak hak tanggungan yang batal dibuat atau belum dapat didaftarkan.

Kurangnya sosialisasi yang masif tentang mengatasi kendala pendaftaran hak tanggungan online terutama pada kasus krediturnya adalah perorangan berakibat proses pendaftaran hak tanggungan kreditur perorangan di KEK Mandalika menjadi terhambat dan berpotensi besar menimbulkan masalah hukum di kemudian hari. Menurut bapak Oji sejak diterapkannya pendaftaran tanggungan online hampir tidak ada kreditur perorangan di KEK Mandalika yang berhasil mendaftarkan hak tanggungan. Banyak masyarakat yang menanyakan hal tersebut namun tidak tahu bagaimana cara mendaftar hak tanggungan dengan sistem pendaftaran akun mitra khususnya kreditur perorangan WNA. Belum diketahui bagaimana cara mendaftarkan hak tanggungan yang krediturnya adalah WNA di KEK Mandalika.

IV. PENUTUP

4.1. Kesimpulan

Pendaftaran hak tanggungan kreditur Perorangan di KEK Mandalika dilaksanakan sudah lama di Kantor Pertanahan Lombok Tengah. Cukup banyak peminat pendaftaran hak tanggungan kreditur perorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing. Pendaftaran hak tanggungan dengan sistem elektronik dilaksanakan mulai aktif pada tahun 2023 di Kantor Pertanahan Lombok Tengah meskipun aturan Menteri sudah diterbitkan sejak tahun 2019. Pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan dengan kreditur perorangan di KEK Mandalika mengalami perubahan sejak diberlakukannya sistem pendaftaran hak tanggungan elektronik. Pada rezim pendaftaran hak tanggungan manual/analog pendaftaran hak tanggungan kreditur cukup banyak yaitu terdiri dari warga negara Indonesia dan warga negara asing. Sejak diterapkannya sistem pendaftaran hak tanggungan elektronik pendaftaran hak tanggungan kreditur perorangan mengalami penurunan drastis atau hampir tidak ada pendaftar. Kendala utama dari penurunan tersebut adalah karena sulitnya bagi kreditur perorangan untuk melakukan pendaftaran akun mitra BPN sebagai syarat utama pendaftaran hak tanggunannya.

4.2. Saran

Perlu untuk dilakukan konsistensi dalam pelaksanaan aturan terkait dengan pendaftaran hak tanggungan secara online di Indonesia. Perlu untuk dilakukan sosialisasi dan penyuluhan hukum terkait pendaftaran hak tanggungan perorangan di KEK Mandalika untuk mengatasi kendala pendaftaran.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Boedi Harsono. Hukum Agraria Indonesia jilid I. Djembatan. Jakarta. 1999.
- H. Salim HS. Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia. PT Raja Grafindo Persada. 2007.
- Irwansyah Lubis, Anhar Syahnel, dan Muhammad Zuhdi Lubis. (2018). Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Panduan Praktis dan Mudah Taat Hukum). Jakarta: Mitra Wacana Media.
- J. Satrio, Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998.
- J. Satrio, Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 1, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- Mariam Darus Badruzaman, Perjanjian Kredit Bank, Alumni, Bandung, 1978
- Noviaditya, M. (2010). Perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan (Doctoral dissertation, Universitas Sebelas Maret Surakarta).
- Purwahid Patrik dan Kashadi, Hukum Jaminan, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2000

Jurnal

- Hidayat, N. (2014). Tanggung Jawab Penanggung Dalam Perjanjian Kredit. Legal Opinion, 2(4).
- Jaya, I. G. P., Utama, I. M. A., & Westra, I. K. (2015). Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Hal Musnahnya Obyek Hak Tanggungan Karena Bencana Alam. Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan.
- Saraswati, R. A. (2012). Peranan Analisis Laporan Keuangan, Penilaian Prinsip 5C Calon Debitur dan Pengawasan Kredit terhadap Efektivitas Pemberian Kredit pada PD BPR Bank Pasar Kabupaten Temanggung. Nominal, Barometer Riset Akuntansi dan Manajemen, 1(1). p. 6.

Internet

- <https://dishub.ntbprov.go.id/kek-the-mandalika/>, diakses pada tanggal 12 Desember 2023.
- <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-samarinda/baca-artikel/16280/Studi-Kasus-Pengembangan-Kawasan-Ekonomi-Khusus-KEK-Mandalika.html>, diakses pada tanggal 12 Desember 2023