

**AKIBAT HUKUM PADA DEBITUR DAN KREDITUR TERHADAP  
SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK YANG  
TIDAK TERBIT DAN PENYEBABNYA (STUDI DI  
KABUPATEN PEKALONGAN)**

**Oleh:**

Muhamad Misuari Somayaji<sup>1</sup>, Ninik Darmini<sup>2</sup>

**INTISARI**

Tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui dan menganalisis penyebab dari sertifikat Hak Tanggungan elektronik yang gagal terbit, akibat hukum yang diterima oleh Kreditur dan Debitur atas sertifikat Hak Tanggungan elektronik yang tidak terbit serta solusi yang tepat dari permasalahan yang menyebabkan sertifikat Hak Tanggungan elektronik yang tidak terbit.

Penelitian yang digunakan merupakan penelitian hukum yuridis empiris. Cara memperoleh data dengan penelitian lapangan guna memperoleh data primer yang dilakukan dengan wawancara terhadap responden dan narasumber dan penelitian kepustakaan guna memperoleh data sekunder. Kedua data tersebut dianalisis secara deskriptif kualitatif untuk mendapatkan penjelasan mengenai penyebab sertipikat hak tanggungan gagal terbit dan akibat hukum terhadap debitur dan kreditur.

Dari hasil penelitian terdapat 83 kasus Sertipikat Hak Tanggungan yang gagal terbit di kantor pertanahan Kabupaten Pekalongan. Penyebabnya berasal dari kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah maupun Kreditur. Kasus tersebut disebabkan karena adanya memo dari sistem yang tidak dilakukan perubahan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah maupun Kreditur. Isi memo berupa keharusan untuk merubah dokumen yang salah, berupa salah input KTP para pihak sampai dengan Kreditur yang salah melakukan input lampiran 13. Akibat hukum yang diterima kreditur akibat dari sertipikat Hak Tanggungan gagal terbit adalah kreditur tidak menjadi kreditur yang diutamakan, selain itu juga tidak mendapat jaminan pelunasan atas piutangnya. Debitur juga mengalami kerugian karena pembayaran PNBPH hangus dan tidak dapat dikembalikan. Terhadap kasus tersebut dibutuhkan ketegasan-ketegasan peraturan untuk lebih menjamin kepastian hukum pihak kreditur maupun debitur.

**Kata Kunci:** Akibat Hukum, Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik, Kreditur, Debitur, Hak Tanggungan

---

<sup>1</sup> Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada (mmisuari09@mail.ugm.ac.id).

<sup>2</sup> Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada (nininik.darmini@mail.ugm.ac.id).

**LEGAL CONSEQUENCES OF DEBTORS AND CREDITORS TOWARD  
THE UN-ISSUED ELECTRONIC MORTGAGE RIGHT CERTIFICATE  
AND ITS CAUSES (STUDY IN PEKALONGAN DISTRICT)**

**By:**

Muhamad Misuari Somayaji<sup>3</sup>, Ninik Darmini<sup>4</sup>

**ABSTRACT**

The purpose of this research is to find out and analyze the causes of failed electronic mortgage right certificates, legal consequences received by creditors and debtors for unissued electronic mortgage certificates and the correct solution to the problems that cause electronic mortgage certificates unissued.

The research used an empirical juridical legal research. Data is collected by field research in order to obtain primary data conducted by interviews with respondents and sources and literature research in order to obtain secondary data. Both data were analyzed descriptively qualitatively to obtain an explanation of the causes of failed mortgage right certificates and the legal consequences for debtors and creditors.

From the research results, there were 83 cases of Mortgage Right Certificate that failed to be issued in the Pekalongan District Land Office. The cause was from the negligence of the Land Deed Maker Officials and Creditors. This was caused by a memo from the system which was not changed by the Land Deed Maker Official or the Creditors. The contents of the memo were in the form of the obligation to change the wrong document, in the form of incorrect input of the ID card of the parties to Creditor which was wrong to input attachment 13. The legal consequence received by the creditor as a result of the Mortgage Certificate fails to issue was that the creditor did not become the preferred creditor, besides that it is also not get a guarantee of repayment of the debt. The debtor also experiences losses because the PNBPN payment is forfeited and cannot be returned. From the cases, regulatory rigor is needed to further ensure legal certainty for creditors and debtors.

**Keywords:** Legal Consequences, Electronic Mortgage Certificate, Creditor, Debtor, Mortgage

---

<sup>3</sup> Student of Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada (mmisuari09@mail.ugm.ac.id).

<sup>4</sup> Lecturer at Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada (nininik.darmini@mail.ugm.ac.id).