

Analisis Penerapan Sistem Pendaftaran Hak Tanggungans Secara Online

Oleh:

Melinda Nur Artanti

Sri Budi Purwaningsih

Program Studi Hukum

Universitas Muhammadiyah Sidoarjo

08, 2023

Pendahuluan

Penerapan sistem berbasis online melalui aplikasi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Kementerian ATR/BPN) dimulai dengan Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik. Salah satu jenis pelayanannya yaitu Hak Tanggungan elektronik yang selanjutnya disebut (HT-el). Dalam Peraturan Menteri ATR/BPN No. 9 Tahun 2019, kemudian digantikan dengan Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 menyebutkan pengertian bahwa “HT-el adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi”.

Mekanisme ini menggunakan sistem yang tersedia pada aplikasi MITRA ATR/BPN dan setiap pengguna layanan harus terdaftar dan memenuhi syarat yang ditentukan kementerian. Pengajuan permohonan pelayanan ht-el tersebut harus disertai dengan dokumen elektronik sesuai dengan Pasal 9 ayat (4) Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020. Dengan hasil catatan sertipikat hak tanggungan yang semula dicetak oleh pihak BPN pada sertipikat berubah menjadi file yang dicetak langsung oleh kreditur dengan kertas lalu ditempel di sertipikat.

Pendahuluan

Untuk praktiknya sendiri masih terdapat beberapa kendala. Dimulai dengan tahap paling awal, yaitu pengecekan secara online untuk setiap sertipikat tanah yang akan dijadikan objek dalam hak tanggungan, sebelum itu sertipikat hak atas tanah harus dibawa ke BPN untuk proses validasi yang membutuhkan waktu kurang lebih 3 hari. Waktu tersebut bisa lebih lama jika sertipikat hak atas tanah dikeluarkan diatas tahun 2000 atau belum pernah diproses sama sekali.

Salah satu permasalahan lainnya yang terjadi di Kota Surabaya, Ketika ingin dilakukan pendaftaran HT-el peringkat kedua terhadap jaminan kredit milik Bank A tidak dapat di proses sebab sertipikat hak atas tanah tersebut fisiknya berbeda dengan buku tanah yang terdapat di Kantor BPN. Pada sertipikat yang dimiliki oleh Debitur tersebut hanya terdapat catatan pembebanan Hak Tanggungan elektronik peringkat pertama yang telah diberikan Bank A, padahal seharusnya terdapat catatan HT-el dan roya el pada sertipikat tersebut yang sebelumnya pernah dijamin pada Bank B. Hal tersebut tentunya menjadi pertanyaan, Mengapa saat proses pembebanan HT-el Bank A yang pertama dapat berjalan sampai tercatat dan tertempel di sertipikat tersebut.

Pertanyaan Penelitian (Rumusan Masalah)

Bagaimana implementasi pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan secara elektronik ?

Metode

Metode penelitian yang akan digunakan yaitu penelitian normatif dengan pendekatan perundang-undangan (statue approach) yang menganalisis fakta dan peraturan yang berlaku maupun teori yang dijadikan sebagai sumber dari penelitian. Bertujuan untuk memperoleh pemahaman yang lebih jelas terkait kesesuaian penerapan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dengan kebijakan Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Analisis yang digunakan dengan metode deduktif dengan data yang bersifat umum sehingga menghasilkan kesimpulan yang khusus terkait penerapan pendaftaran HT-el tersebut.

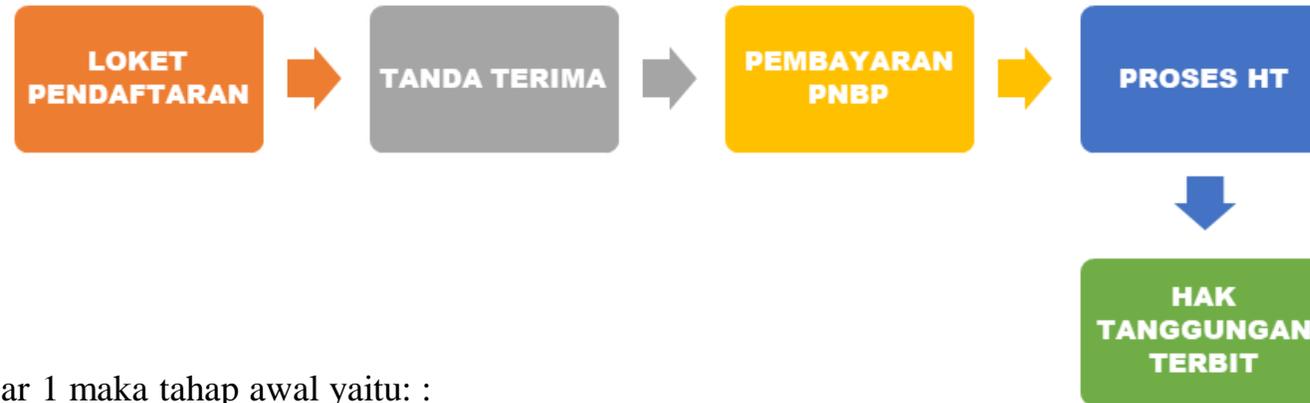
Hasil

Hak tanggungan Elektronik diatur dalam Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 tentang pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik. Adanya peralihan mengenai sistem pelayanan tersebut maka diterbitkan Juknis HTEL No. 2 Tahun 2020 yang berisi persiapan dan pelaksanaan hak tanggungan elektronik. Sebagai pengguna layanan sitem HT-el terdiri dari PPAT dan Kreditur

Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik dilakukan 2 kali tahap yaitu pendaftaran yang dilakukan oleh PPAT kemudian kreditur dan di periksa oleh kantor pertanahan. Dengan demikian seharusnya menjadikan pembebanan hak tanggungan lebih efisien karena melibatkan lebih dari satu pihak saja. Termasuk kesempatan perbaikan dokumen jika terdapat penangguhan akibat ketidaksesuaian data akibat kesalahan input. Hanya saja jika melebihi batas waktu yang diberikan maka mengulangi dari awal pendaftaran dengan mengambil nomor berkas yang baru bagi kreditur.

Pembahasan

Gambar 1. Skema Alur Pendaftaran HT Konvensional



Sebagaimana bisa dilihat dari gambar 1 maka tahap awal yaitu :

a. Menyerahkan berkas ke loket pendaftaran meliputi :

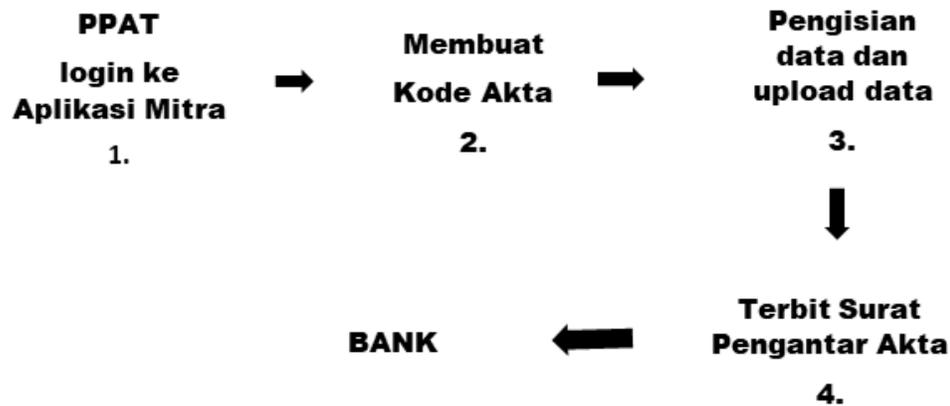
- asli sertifikat hak atas tanah
- Salinan APHT yang dibuat PPAT
- SKMHT bila menggunakan kuasa
- Fotokopi KTP dan KK debitur serta penjamin
- Fotokopi akta pendirian dan pengesahan bagi debitur berbentuk badan hukum
- Fotokopi KTP dan SK Kreditur
- Surat Pengantar dan Permohonan HT. apabila ada berkas yang kurang maka akan dikembalikan kepada pemohon.

Pembahasan

- b. Pemeriksaan kelengkapan berkas. jika memenuhi syarat maka petugas loket memberikan tanda terima berupa kertas berwarna kuning atau disebut lampiran 13 dan/atau Model A
- c. Melakukan pembayaran PNBP yang besarnya ditentukan dari nilai hak tanggungan yang akan dibebani
- d. Kantor pertanahan memproses pembebanan hak tanggungan hingga terbit.
- e. Setelah pembayaran tersebut, maka Buku Hak Tanggungan di terbitkan dalam 7 hari kerja setelah tanggal pembukuan hak tanggungan. Terdapat nomor dan tanggal penerbitan pada setiap sertifikat Hak Tanggungan yang terdiri dari salinan buku tanah yang dijahit menjadi satu dengan salinan APHT.

Pembahasan

Gambar 2 : Skema Alur Pendaftaran HT-el yang dilakukan PPAT

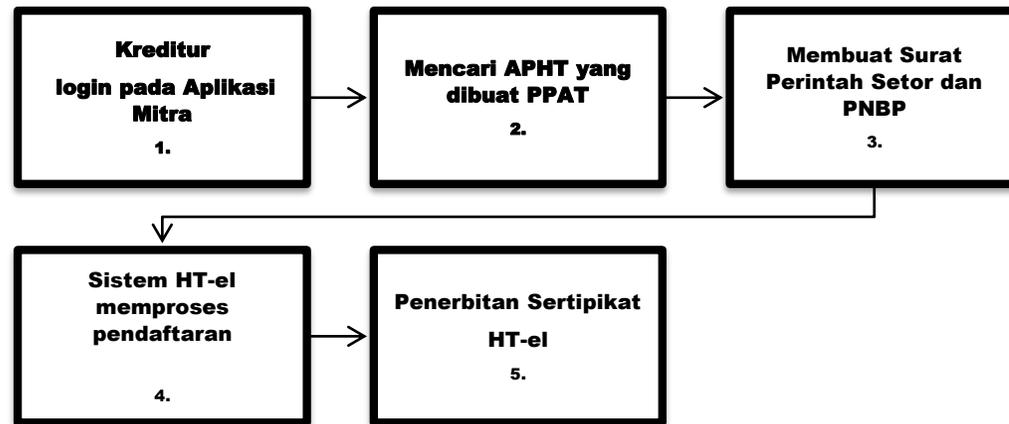


Sebagaimana bisa dilihat pada gambar 2 skema dimulai dengan :

1. PPAT login ke aplikasi mitra dengan menggunakan username dan password yang dimiliki, lalu memilih pelayanan pendaftaran hak tanggungan. Dengan membuat kode akta terdiri dari 6 digit alfanumerik yang berfungsi sebagai layanan HT-el .
2. Membuat kode akta sebagai pengenal berkas HT-el yang akan didaftarkan.
3. Melakukan pengisian data meliputi ; nomor dan tanggal akta, data debitur dan penjamin HT (KTP, KK, Surat Nikah dalam bentuk scan), kode kreditur/bank, objek HT, nilai HT, benda lainnya dan/atau lainnya apabila diperlukan. Hal yang perlu diperhatikan saat mengisi kode Kreditur/Bank, karena jika salah satu digit saja akan berpengaruh ke proses pendaftaran yang dilakukan kreditur nantinya, Pihak kreditur tidak dapat menemukan berkas permohonan tersebut. Setiap pengisian data dilengkapi dengan mengunggah file APHT, SKMHT (bila ada), SPPT PBB dan surat pernyataan pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran dokumen. File berbentuk pdf dengan resolusi ukuran file minimal 100 DPI.
4. Selanjutnya PPAT mengunduh lalu mencetak surat pengantar akta untuk ditandatangani dan diberikan stempel PPAT. Surat pengantar berisi keterangan nama PPAT, nomor dan tanggal APHT serta nilai HT. setelah itu PPAT mengunggah surat pengantar tersebut sebagai bukti penyampaian asli APHT dan data pendukung lainnya. Jika terjadi kesalahan pada akta dan direnvoi maka dilakukan pengunggahan ulang sebagai perbaikan. Perbaikan dapat dilakukan sebelum sistem HT-el didaftarkan oleh kreditur.

Pembahasan

Gambar 3 : Skema Alur pendaftaran HT-el yang dilakukan Kreditor



Penjelasan sebagaimana dilihat pada gambar 3:

1. Login dengan username dan password akun operator bagi kreditor badan hukum, jika perorangan maka akun kreditor perorangan.
2. Kreditor mencari APHT yang sudah dilaporkan PPAT dengan menginput nama PPAT, nomor akta, dan kode akta. Pengecekan dilakukan mengenai kesesuaian data antara dokumen yang diunggah dengan fisiknya. Apabila telah sesuai maka kreditor melakukan konfirmasi permohonan pendaftaran HT-el. Tetapi apabila pada tahap ini jika terjadi kesalahan maka pihak kreditor melakukan koordinasi dengan PPAT untuk melakukan perbaikan
3. Kreditor mencari APHT yang sudah dilaporkan PPAT dengan menginput nama PPAT, nomor akta, dan kode akta. Pengecekan dilakukan mengenai kesesuaian data antara dokumen yang diunggah dengan fisiknya. Apabila telah sesuai maka kreditor melakukan konfirmasi permohonan pendaftaran HT-el. Pada tahap ini jika terjadi kesalahan maka pihak kreditor bisa berkoordinasi dengan PPAT untuk melakukan perbaikan, Tetapi jika kreditor tidak memeriksa dengan rinci dan tetap melanjutkan maka sertipikat gak tanggungan akan tetap terbit. Oleh karena itu prinsip kehati-hatian (prudential principle) untuk selalu waspada menjadi hal wajib dalam menjalankan kegiatannya. [8]

Pembahasan

4. Sistem HT-el akan melanjutkan proses permohonan pelayanan yang telah dikonfirmasi pembayarannya. Pada tahap ini Kantor pertanahan memeriksa kesesuaian dokumen, jika terjadi kesalahan maka berkas permohonan ditangguhkan, PPAT dan Kreditur dapat melakukan perbaikan dalam 5 hari sejak pembayaran. Jika lebih dari itu maka permohonan akan ditutup dan mengajukan permohonan pelayanan dengan mengambil nomor berkas yang baru. Dengan kata lain biaya PNBK yang telah terbayar juga menjadi hangus, dapat diajukan pengembaliannya jika kesalahan akibat force majeure.
5. Sertipikat HT-el secara otomatis terbit pada hari ketujuh, Tetapi jika petugas dan pejabat di Kantor Pertanahan tidak melakukan pemeriksaan terhadap berkas tersebut, sistem akan tetap menerbitkan Sertipikat HT-el dan Kepala Kantor bertanggung jawab atas produk yang telah diterbitkan. [9] Telah menjadi kewajiban kreditur untuk melakukan permohonan pendaftaran HT-el, sehingga apabila kreditur lalai tidak mendaftarkannya maka akan beresiko dan berakibat hukum menjadikan jaminan yang diberikan tersebut tidak memberikan hak-hak istimewa yang diberikan oleh UUHT [10]

Temuan Penting Penelitian

Dari pembahasan yang telah dijabarkan berikut beberapa perbedaan yang dapat ditarik :

Tabel 1 : Perbedaan Pelayanan Pendaftaran HT Konvensional dengan HT Elektronik

NO.	ASPEK PEMBANDING	HT KONVENSIONAL	HT ELEKTRONIK
1.	Waktu Pendaftaran	5 hari kerja	Tidak terbatas
2.	Pengecekan sertifikat	Sertipikat hakatas tanah dibawa ke Kantor Pertanahan	Di scan berwarna sertipikat dan ktp pemiliknya
3.	Warkah (dokumen)	Fisik berupa fotokopi tersimpan pada Kantor Pertanahan	Tersimpan dalam bentuk digital
4.	Waktu perbaikan apabila terjadi kesalahan	diperbaiki setelah hak tanggungan terbit	Paling lambat 5 hari setelah pendaftaran diterima (Pasal 13 ayat 4 Permen ATR/BPN No. 5 Th 2020)
5.	Lama Terbit HT	7 hari atau lebih	7 hari setelah permohonan pelayanan diterima
6.	Hasil Pembebanan HT	Berbentuk catatan langsung dari BPN pada sertipikat hak atas tanah	1 lembar dicetak oleh kreditur pada kertas terpisah
7.	Kreditur	Menunggu HT terbit saat diserahkan oleh PPAT	Ikut menjadi pengguna terdaftar HT-el
8.	PPAT	Mengirimkan kelengkapan HT langsung ke kantor pertanahan	Mengirimkan kelengkapan HT dengan scan dokumen
9.	Penghapusan Sertipikat HT	Ditarik fisiknya oleh BPN	Secara otomatis dihapus melalui sistem yang diajukan kreditur

Temuan Penting Penelitian

Dari tabel 1 dihasilkan perbandingan dari segi waktu pelaksanaan dan pihak yang ikut serta dalam pembebanan hak tanggungan secara elektronik. Untuk sistem pelayanan pendaftaran HT online lebih efisiensi digunakan karena tidak terdapat batasan waktu, tetapi menuntut untuk lebih berhati-hati dalam penginputan data, karena jika terdapat kesalahan input sedikit saja maka sistem tidak dapat membaca dokumen yang di unggah sehingga dapat mengakibatkan kemunduran pada proses pendaftaran yaitu melebihi 7 hari setelah APHT ditandatangani.

Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai pedoman bagi pihak yang berkepentingan seperti PPAT dan Kreditur, serta memberikan pemahaman bagi masyarakat atau debitur tentang mekanisme pendaftaran hak tanggungan secara elektronik.

Referensi

- [1] N. Imanda, "Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah," vol. III, 2020.
- [2] H. Poesoko, "Herowati Poesoko, 2007: Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkositensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)," Yogyakarta, Laks Bang PRESSindo, 2007.
- [3] M. Simatupang, "Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Dan Akibat Hukumnya," Recital Review Vol. 4 No. 1, 2022.
- [4] S. R. S. d. W. Baharudin, "Perspektif Hukum Tentang Penerapan Layanan Hak Tanggungan Elektronik," Pattimura Legal jurnal Volume 2 Nomor 1, 2023.
- [5] d. Mahendra Wardhana, "Problematika Yuridis Pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Para Pihak," novum jurnal hukum, 2023.
- [6] N. Azizah, A. H. Barkatullah dan N. Hafidah, "Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik (Studi di Kantor PPAT Wilayah Banjarmasin Utara)," NoLaj, vol. I, no. 2, 2022.
- [7] I. M. D. Gunarta, A. Nurasa dan S. Pinuji, "Persepsi Kreditur dan PPAT Terhadap Kualitas Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik," Tunas Agraria, vol. 3, 2020.
- [8] L. O. Gunawan, D. G. Rudy dan S. Putrawan, "Akibat Hukum Pelanggaran Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pemberian Kredit Oleh Bank".

Referensi

- [9] S. Pangesti dan P. P. Sahetapy, "Pendaftaran hak tanggungan sebelum dan setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020," *Tunas Agraria*, pp. 71-92, Mei 2003.
- [10] T. E. Saputra, "Implementasi Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Sistem Elektronik," *Jurnal Litigasi Amsir*, 2022.
- [11] D. Sagari dan Mujiati, "Efektivitas Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten," *Tunas Agraria*, vol. 5, pp. 33-46, 2022.
- [12] P. Elva Rachmayanti dan Ngadino, "Peran Dan Tanggung Jawab PPAT Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik," *Notarius*, vol. 15, 2021.
- [13] W. Supryadi, "Analisis Terhadap Inovasi Pengikatan Hak Tanggungan (HT)," *Journal of Innovation Research and Knowledge*, vol. 1, 2022.
- [14] K. Andiyanto, D. A. Mujiburohman dan H. Budhiawan, "Penerapan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru," *Acta Comtas : Jurnal Hukum Kenotariatan*, vol. 06, April 2021.
- [15] P. Nurwulan, "Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah," *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, vol. 8, no. 1, 2021.
- [16] W. A. N. Sarah Exaudia, "Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Batam," *Marcapada: Jurnal Kebijakan Pertanahan*, vol. 1, pp. 42-60, 2021.

