

Analisis Penerapan Sistem Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Online

[Analysis of the Implementation of the Online Mortgage Registration System]

Melinda Nur Artanti¹⁾, Sri Budi Purwaningsih²⁾

¹⁾Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

²⁾Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

*Email Penulis Korespondensi: sribudi@umsida.ac.id

Abstract. *The imposition of collateral for land rights or called Mortgage is carried out by registration at the Land Office in accordance with Law Number 4 of 1996. However, this has been replaced by the Minister of Agrarian and Spatial Planning Regulation of the National Land Agency Number. 5 of 2020 which switches the process of registering mortgage rights to electronic. Registration which was originally carried out by the PPAT is now switching to involving creditors. With the normative method of legislation, this study aims to find out whether the integrated system is sufficient to be applied simultaneously for electronic mortgage services. What if an error occurs when inputting the electronic mortgage document. The results of this study indicate that registration for HT-el is more efficient in terms of time but it still needs to be supervised regarding the reading of electronic documents if the server is interrupted..*

Keywords – Registration; Mortgage; Electronic System

Abstrak. *Pembebanan jaminan hak atas tanah atau disebut Hak Tanggungan dilakukan dengan pendaftaran di Kantor Pertanahan sesuai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Tetapi hal tersebut telah digantikan dengan peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Nomor. 5 Tahun 2020 yang mengalihkan proses pendaftaran hak tanggungan menjadi elektronik. Pendaftaran yang mulainya dilakukan oleh PPAT sekarang beralih dengan melibatkan pihak kreditur. Dengan metode normatif perundang-undangan penelitian ini bertujuan ingin mengetahui Apakah sistem yang terintegrasi telah memadai untuk diterapkan serentak bagi pelayanan hak tanggungan secara elektronik. Bagaimana jika terjadi kesalahan saat penginputan dokumen hak tanggungan elektronik tersebut. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa untuk pendaftaran HT-el lebih efisien dalam hal waktu tetapi masih perlu dilakukan pengawasan terkait pembacaan dokumen elektronik jika server mengalami gangguan.*

Kata Kunci – Pendaftaran; Hak Tanggungan; Sistem Elektronik

I. PENDAHULUAN

Perkembangan ilmu dan teknologi dalam berbagai bidang menuntut dibuatnya pembaruan sistem yang dilakukan secara online. Termasuk dalam sistem pelayanan kegiatan pertanahan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN). 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 Permen 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”. Terbitnya peraturan menteri tersebut menjadikan adanya perubahan terhadap tata cara pembebanan Hak Tanggungan yang awalnya dilakukan secara manual beralih dengan sistem secara elektronik yang terintegrasi. Sehingga penyelenggaraan sistem elektronik dapat dilakukan oleh penyelenggara negara, Orang, Badan Usaha, dan/atau masyarakat

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. Begitu juga dengan bentuk dari sertipikat hak tanggungan, yang semula fisiknya sama dengan sertipikat asli yaitu berupa buku yang dijilid menjadi satu dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT kini berubah menjadi hanya 1 lembar

yang dapat langsung dicetak ketika penerbitan HT-el tersebut. Hak Tanggungan harus bersifat umum serta terbuka sehingga tidak hanya debitur dan kreditur melainkan pihak lain juga dapat mengetahui bahwa terdapat hak jaminan kebendaan di atas hak atas tanah yang dapat dilihat dari buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan. [1] Fungsi Lembaga Hak Tanggungana adalah sebagai sarana perlindungan bagi keamanan bank selaku kreditur. [2]

Untuk praktiknya sendiri masih terdapat beberapa kendala. Dimulai dengan tahap paling awal, yaitu pengecekan secara online sertipikat hak atas 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. Meskipun validasi telah dilakukan, ketika dilakukan pengecekan online masih sering terdapat permasalahan catatan belum tervalidasi sehingga terjadi pengulangan proses validasi secara ulang. Hal tersebut membuktikan belum terintegrasi antara sistem Badan Pertanahan Nasional dengan sistem dari pihak PPAT mengakibatkan data yang terlihat di sistem dengan fisik

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 dijaminakan 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. Bank B yang merasa telah memberikan catatan HT-el dan roya yang dicetak di sebuah kertas terhadap Debitur, tentunya tidak ingin disalahkan. Debitur pun yang tidak memahami apa itu HT-el dan roya berpendapat bahwa sudah memberikan dokumen yang sebelumnya diberikan Bank B terhadap Bank A. Hingga sekarang proses pengikatan jaminan belum dapat dilakukan sampai sertipikat tersebut memiliki catatan yang sama dengan buku tanah yang tersimpan di Kantor BPN.

Dengan keadaan yang terjadi tersebut tentunya penting untuk melihat dan mempelajari penelitian terdahulu sebagai bentuk acuan dan juga refensi untuk penyusunan artikel ini. Beberapa jurnal dan skripsi yang juga menjelaskan tentang HT-el dan membahas tema tentang pelayanan publik maupun pelayanan pertanahan, seperti yang ditulis oleh Frans Meyer Simatupang dalam *Recital Review* Vol. 4 No. 1 Tahun 2022 berjudul *Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Dan Akibat Hukumnya* membahas tentang terjadinya proses pendaftaran HT-el dan berkesimpulan PPAT serta BPN masih memerlukan kesiapan untuk pelaksanaan HT-el. [3] Kajian kedua oleh Sri Rumada Sihite dan Wahdaniah Baharudin dalam *Pattimura Legal* jurnal Volume 2 Nomor 1 Tahun 2023 berjudul *Perspektif Hukum Tentang Penerapan Layanan Hak Tanggungan Elektronik* membahas tentang kesesuaian penerapan hak tanggungan di masyarakat dengan peraturan dan kebijakan yang ada, serta penyelenggaraan sistem elektronik dengan menggunakan metode *normative empiris* menghasilkan kesimpulan perlunya peningkatan sosialisasi dan koordinasi antara pengguna layanan dengan sumber daya manusia untuk menguasai persoalan terkait hak tanggungan elektronik. [4]

Kajian ketiga oleh Mahendra Wardhana, dkk dalam *novum* jurnal hukum Tahun 2023 berjudul *Problematika Yuridis Pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Para Pihak* membahas tentang pertanggungjawaban PPAT terhadap keabsahan dokumen untuk pendaftaran HT-el dan kekuatan eksekutorial sertifikat HT-el. Dengan menggunakan metode *normative pendekatan perundangan* menghasilkan kesimpulan kapasitas pertanggungjawaban PPAT sebagai pengirim data guna pemenuhan pendaftaran hak tanggungan elektronik secara pidana dan perdata bertentangan dengan asas pertanggungjawaban hukum, baik dalam hukum pidana maupun hukum perdata. Serta kekuatan eksekutorial tidak ada perbedaan antara sertifikat hak tanggungan manual dengan sertipikat HT-el yang sekarang menggantikannya. Keduanya tetap sama memiliki kedudukan hak jaminan. [5]

Pembeda dengan penelitian ini terkait dengan objek pembahasan pelaksanaan pendaftaran HT-el yang telah terjadi di masyarakat langsung sehingga bertujuan untuk dapat memberikan penyelesaian apa yang harus dilakukan ketika berhadapan dengan kasus seperti di Kota Surabaya tersebut. Berlakunya peralihan sistem HT dari konvensional menjadi elektronik yang masih mengalami kendala perlu di analisis penerapannya apakah sudah sesuai dengan Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020.

Berdasarkan dengan latar belakang tersebut di atas, maka penulis memilih judul *Analisis Penerapan Sistem Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Online dengan rumusan masalah bagaimana implementasi pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan secara online.*

II. 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.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Konvensional

Pelaksanaan Hak Tanggungan terdiri dari Hak Tanggungan sebagai hak jaminan atas tanah terhadap pelunasan piutang debitur terhadap kreditur sebagaimana dimaksud dalam UU No. 4 Tahun 1996. Pentingnya pendaftaran Hak Tanggungan sebagai awal proses dari lahirnya sertifikat hak tanggungan yang menjadi bukti sebuah pengikatan jaminan sehingga terpenuhinya kepastian hukum. Pendaftaran Hak Tanggungan yang disebutkan pada pasal 13 UUHT dilakukan pada kantor pertanahan. Dalam hal ini PPAT wajib mengirimkan APHT yang telah ditandatangani selambat-lambatnya 7 hari serta warkah lainnya yang dibutuhkan. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Dengan dibuatnya buku tanah HT, asas publisitas terpenuhi dan HT itu mengikat juga pihak ketiga. [6] Adapun alur pendaftaran HT di kantor pertanahan antara lain :



Gambar 1. Skema alur pendaftaran HT di Kantor Pertanahan

Sebagaimana bisa dilihat dari gambar 1 maka tahap awal yaitu:

- a. Menyerahkan berkas ke loket pendaftaran meliputi :
 - asli sertipikat 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.
- 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.

Pengambilan Hak Tanggungan melalui kantor pertanahan dengan membawa tanda terima yang diberikan. Jika terjadi penghapusan hak tanggungan maka sertifikat hak tanggungan tersebut ditarik oleh BPN serta pemberian catatan penghapusan HT pada sertipikat hak atas tanah yang dijaminakan. Pada mekanisme tersebut pihak BPN yang memiliki kewenangan dalam proses pembebanan hak tanggungan.

B. Prosedur Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik

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. Dalam suatu sistem layanan berbasis online, semua kegiatan HT-el diimplementasikan mulai dari validasi dan verifikasi data pengguna layanan (Kreditur dan PPAT) dan proses pendaftaran sampai penerbitan Sertipikat HT-el berbasis online. [7] Adapun syarat sebagai pengguna layanan sistem HT-el terdiri dari :

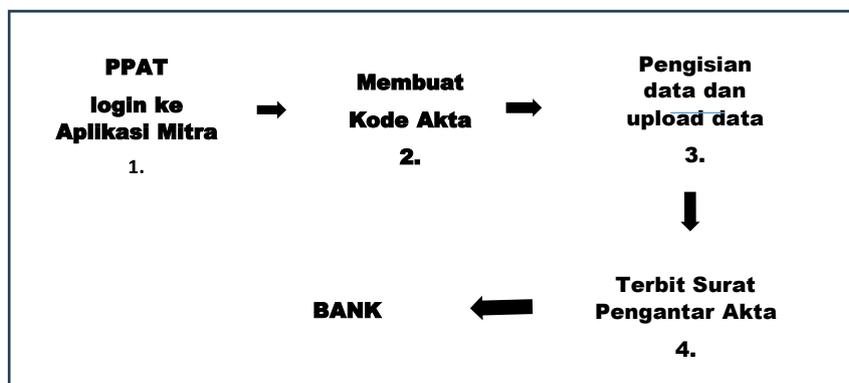
• PPAT

Langkah awal yang dilakukan PPAT untuk dapat menggunakan layanan sistem HT-el yaitu mendaftarkan diri sebagai Mitra Kerja PPAT pada aplikasi mitra.atrbpn.go.id. Kantor pertanahan akan memeriksa kesesuaian data dan melakukan validasi. Setelah proses tersebut maka dilakukan pendaftaran akun dengan mengisi formulir mencakup biodata diri termasuk data kantor PPAT disertai kelengkapan berkas seperti surat keputusan pengangkatan dan berita acara pengangkatan sumpah sumpah jabatan serta file pas foto yang memperlihatkan seluruh wajah. Untuk mendapatkan verifikasi akun mitra PPAT berkoordinasi dengan kantor pertanahan sesuai wilayah kerjanya.

• KREDITUR

Kreditur yang dapat mengakses layanan sistem HT-el adalah mereka yang telah terdaftar pada Mitra Jasa Keuangan pada mitra.atrbpn.go.id dan telah terverifikasi dan validasi oleh Kementerian. Jika telah terdaftar maka membuat akun dengan melengkapi data diri registrasi seperti untuk akun admin pusat, admin cabang, penyelia serta operator yang bertugas dalam penginputan HT-el nantinya, pendaftaran akun tersebut berlaku bagi kreditur badan hukum yang mempunyai cabang sedangkan bagi kreditur perorangan membuat akun jika telah terdaftar pada aplikasi sentuh tanahku.

Setelah PPAT dan Kreditur memiliki akun maka dapat mengajukan permohonan pelayanan pendaftaran HT-el dengan mengakses <https://htel.atrbpn.go.id>. Sebelum mengajukan permohonan pelayanan ht-el dilakukan pengecekan secara online bagi sertipikat hak atas tanah yang akan menjadi objek hak tanggungan. Dari hasil pengecekan dapat diketahui apakah ada masalah mengenai sertipikat hak atas tanah yang akan dijamin. Hasil pengecekan dapat dicetak pada selembar kertas. Setelah sesuai maka dibuatnya APHT sebagai dasar pembebanan hak tanggungan. Prosedur permohonan pendaftaran HT-el dilakukan oleh PPAT terlebih dahulu, Berikut skema alur pendaftaran yang dilakukan oleh PPAT :



Gambar 2. Skema alur Pendaftaran Permohonan Pelayanan HT-el oleh PPAT

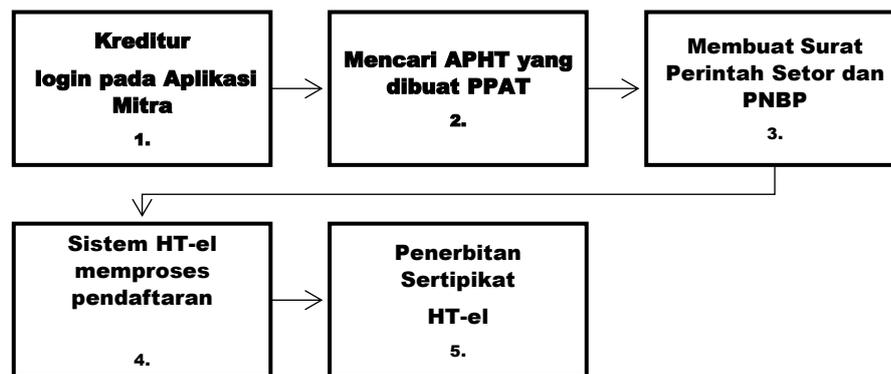
Sebagaimana bisa dilihat pada gambar 2 skema dimulai dengan :

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.

Dengan diterbitkan surat pengantar akta tersebut selanjutnya pendaftaran HT-el akan dilanjutkan oleh kreditur dengan skema alur sebagai berikut :



Gambar 3. Skema alur Pendaftaran Permohonan Pelayanan HT-el oleh Kreditur

Penjelasan sebagaimana dilihat pada gambar 3:

1. Login dengan username dan password akun operator bagi kreditur badan hukum, jika perorangan maka akun kreditur perorangan.
2. Kreditur 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 kreditur melakukan konfirmasi permohonan pendaftaran HT-el. Pada tahap ini jika terjadi kesalahan maka pihak kreditur bisa berkoordinasi dengan PPAT untuk melakukan perbaikan, Tetapi jika kreditur 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]
3. Setelah terkonfirmasi, sistem akan menerbitkan surat perintah setor biaya pelayanan (SPS) yang memuat tanggal pendaftaran, kode akta, nomor berkas, nama pemohon, dan nilai pnbp. Biaya tersebut dibayarkan oleh kreditur pada bank persepsi paling lambat 3 hari. Jika melebihi batas waktu tersebut maka permohonan dinyatakan batal atau ditutup sehingga permohonan diajukan mulai awal.
4. Jika telah terbayar maka secara otomatis sistem HT-el akan melanjutkan proses permohonan pelayanan. 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 PNBP 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]

Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik dilakukan 2 kali tahap yaitu pendaftaran yang dilakukan oleh PPAT kemudian kreditur dan di periksa oleh kantor pertanahan. Komitmen PPAT dan Kreditur merupakan faktor penting dalam pelaksanaan Layanan HT-el. Selama proses pemeriksaan sampai terbitnya sertipikat HT-el diberikan waktu untuk melakukan perbaikan baik PPAT maupun pihak kreditur. [11] 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. Pasal 19 Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 menjelaskan jika adanya salah pada pengajuan layanan HT-el yang baru disadari sesudah sertifikat HT-el dibuat, pemilik sertifikat HT-el dalam hal ini adalah kreditor dapat mengajukan perbaikan lewat perangkat HT-el terakhir 30 hari dari tanggal sertifikat HT-el terbit. [12] Hanya saja jika melebihi batas waktu yang diberikan maka mengulangi dari awal pendaftaran dengan mengambil nomor berkas yang baru bagi kreditor. Penggunaan sistem elektronik ini juga mengubah ketentuan pada pasal 13 UUHT yang semula pendaftaran dilakukan di kantor pertanahan. Bentuk sertipikat hak tanggungan dan catatan hak tanggungan pun mengalami perbedaan antara lain :

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG /
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA

2UGAJZ Edisi I (Pendaftaran Hak Tanggungan)
Dizob - 44225/2023

**DEMI KEADILAN
BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN
Nomor : 07395/2023
Peringkat : Pertama
Dengan syarat - syarat seperti tertera dalam Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah
Nomor 311/2023 Tanggal 03/04/2023 Yang dibuat oleh :

Untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah :
Rp

Pemegang Hak Tanggungan
PT. BANK
berkedudukan di Surabaya

Jenis dan Nomor Hak

| No. Urut | Jenis Hak | Nomor Hak | Wilayah | Nilai Parsial |
|----------|---------------|-----------|-------------------|---------------|
| 1 | GUNA BANGUNAN | 00710 | Kel. ... Kec. ... | - |

Beserta Benda Lain
Sesuai dengan yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang dibuat oleh dan
dihadapan PPAT dengan tanggal dan nomor tersebut diatas

telah diperiksa sesuai dengan berkas permohonan

Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah Dan Ruang, Tanah ...

Perhatian :
- Asli dokumen ini berbentuk elektronik yang ditandatangani secara digital menggunakan sertifikat elektronik BSrE
- Dilarang melakukan transmisi, penyebaran atau pengedaran kepada pihak lain yang tidak terkait dengan transaksi ini.
- Kode QR akan menampilkan dokumen edisi yang terbaru.

Dikeluarkan oleh
Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo
Kediri, ...

1/1

Gambar 4. Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik

Dengan bentuk sertipikat HT-el yang telah terbit seperti gambar 4 menyebutkan nama kreditor, nilai hak tanggungan, PPAT serta nomor APHT yang menjadi dasar pembebanan HT, Akan tetapi tidak terdapat tanggal penerbitannya, sehingga tidak dapat mengetahui kapan dicetaknya untuk kali pertama. Pada bagian kiri atas terdapat kode akta yang dimiliki dalam surat pengantar saat PPAT selesai mengirimkan dokumen elektronik pada proses permohonan pelayanan pendaftaran.

| | | | |
|---|--|-------------------------|--|
| HAK TANGGUNGAN Nomor 07395/2023 Peringkat 1 APHT PPAT Nomor 311/2023 Tanggal 03/04/2023. | DI 208 No. 44225/2023 Tgl. 18/07/2023 DI 307 No. 80991/2023 Tgl. 18/07/2023 | PT. BANK di Surabaya | |
|---|--|-------------------------|--|

Gambar 5. Catatan Hak Tanggungan Elektronik

Sebagaimana dari gambar 5, pencatatan HT-el pada buku tanah dilakukan oleh kantor pertanahan sedangkan pada sertipikat hak atas tanah dilakukan oleh kreditur sesuai dengan pasal 15 ayat (2) dan ayat (3) Permen ATR BPN No. 5 Tahun 2020. Dengan bentuk catatan yang dicetak pada kertas menjadikan kemungkinan tidak tertempelnya pada sertipikat hak atas tanah.

C. Perbandingan Pelayanan Hak Tanggungan Konvensional dengan Hak Tanggungan Elektronik

Adanya peralihan bentuk pelayanan dari manual ke online tentunya memiliki kelebihan dan kekurangan masing-masing pada setiap tahapannya, perbandingan tersebut dapat diperoleh antara lain :

1. Pada HT konvensional tahap awal berkas yang menjadi persyaratan diperiksa langsung oleh kantor pertanahan dan pengecekan sertipikat yang dicocokkan langsung dengan buku tanah yang tersimpan di dalamnya sehingga dapat mengetahui jika ada kekurangan atau kesalahan. Catatan pembebanan hak tanggungan yang dicetak langsung pada sertipikat hak atas tanah menjadi lebih teratur, dan adanya buku tanah hak tanggungan yang dibuat oleh Kantor Pertanahan. Hal tersebut menjadikan sertipikat HT lebih minim terjadi kesalahan pada peringkat. Begitupun saat proses penghapusan hak tanggungan atau yang biasa disebut Roya. Proses permohonan yang cukup dilakukan hanya sekali tanpa khawatir akan penangguhan ataupun penolakan yang berakibat pengulangan pembayaran PNBPN. Tetapi memiliki kekurangan pada jangka waktu karena untuk pelayanan terbatas hanya 5 hari kerja dengan mengambil nomor antrian terlebih dahulu. Penerbitan SHT yang waktunya tidak menentu bisa sampai 3 minggu setelah berkas diterima. Hasil dari pembebanan HT juga harus diambil di Kantor Pertanahan sehingga membutuhkan waktu lagi.
2. Pada HT elektronik tidak hanya untuk pendaftaran saja tetapi di akses juga untuk penghapusan HT-el, Jadi jika terjadi pelunasan piutang maka debitur menerima sertifikat hak atas tanahnya kembali secara bersih bebas dari catatan hak tanggungan, karena yang menghapus HT-el tersebut adalah pihak kreditur yang membebarkannya. Penghapusan berupa SHT-el yang dicoret otomatis dalam sistem dengan kata TIDAK BERLAKU KARENA ROYA. catatan roya yang sama bentuknya dengan catatan ht-el dicetak dan dilekatkan pada sertipikat hak atas tanah. Hal ini berbeda dengan HT konvensional yang mengharuskan debitur datang ke BPN untuk melakukan roya. Dengan sistem ini Kantor Pertanahan memiliki peran yang dipermudah. Tetapi, di sisi lain apabila catatan ht el ataupun roya tersebut hilang dimungkinkan akan terjadi kesulitan untuk dilakukan proses pada sertipikat hak atas tanah tersebut. Karena meskipun pengecekan dilakukan online, unggahan sertifikat hak atas tanah harus disamakan dengan buku tanah yang ada di kantor pertanahan juga. Kelancaran jaringan internet dan pembaruan sistem perlu dilakukan, memandang bahwa sistem adalah hal paling penting dalam berlangsungnya pendaftaran HT elektronik ini. Para pihak harus senantiasa mengecek berjalannya proses pendaftaran sebab jika terjadi penangguhan dan status ditutup aplikasi MITRA ATR/BPN tidak menyiapkan atau tidak memberikan alasan terkait hal itu. [13] Hambatan lain dalam menggunakan HT-el antara lain terjadi beberapa kali perbedaan peringkat karena tidak adanya menu pilihan peringkat. [14] Terjadinya pengulangan pembayaran PNBPN, jika perbaikan belum selesai dan melebihi jangka waktu 7 hari sehingga membayar ulang disertai melakukan pendaftaran dari awal. Prosedur pengembaliannya belum ada pengaturannya. [15] 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 sertipikat | 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 |

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.

VII. SIMPULAN

Hasil pembahasan tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa Implementasi penerapan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik memiliki dua tahapan yaitu permohonan pelayanan awal dilakukan oleh PPAT dengan mengunggah dokumen elektronik hingga terbit surat pengantar akta yang selanjutnya digunakan sebagai dasar pendaftaran oleh kreditur. Pelaksanaan HT-el yang telah berjalan selama hampir 3 tahun dimulai dengan Permen ATR/BPN Tahun 2019 yang digantikan dengan Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 memberikan efisiensi waktu karena dapat didaftarkan tanpa ada ketentuan batasan. Para pihak dapat memantau berlangsungnya pendaftaran dan dapat melakukan perbaikan jika terjadi kesalahan input sebelum hak tanggungan tersebut dibebankan. Akan tetapi, jika saat terjadi penangguhan sedangkan sistem mengalami eror atau dan melebihi batas waktunya maka akan terjadi pengulangan pembayaran PNBP. Sistem online belum mampu untuk sepenuhnya diterapkan. Karena kendala lebih dominan terkait server yang tidak menentu dapat mengalami eror ataupun offline sehingga proses pendaftaran Hak Tanggungan elektronik terganggu dan keterlambatan tersebut memiliki kerugian masing-masing bagi pihak yang bertanggung gugat atas pembebanan hak tanggungan tersebut. Oleh karena itu masih diperlukan terus pembaruan sistem yang lebih baik lserta sumber daya manusia yang mengerti akan teknologi.

UCAPAN TERIMA KASIH

Terimakasih untuk seluruh keluarga, kerabat dan teman kerja serta atasan saya yang sudah memberikan doa dan dukungan semangat yang tiada hentinya. Lingkungan kerja yang banyak memberikan pengalaman dan ilmu yang erat kaitannya dengan penulisan artikel ini.

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 Kreditor 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".
- [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.

Conflict of Interest Statement:

The author declares that the research was conducted in the absence of any commercial or financial relationships that could be construed as a potential conflict of interest.