



Perspektif Hukum Tentang Penerapan Layanan Hak Tanggungan Elektronik

Sri Rumada Sihite^{1*}, Wahdaniah Baharuddin²

^{1,2} Fakultas Hukum Universitas Pattimura, Ambon, Indonesia.

 : madahite@gmail.com

Corresponding Author*



Abstract

Introduction: Electronic mortgage services issued by the ministry of agrarian and spatial planning in connection with the issuance of the 2019 Minister of Agrarian and Spatial Planning/Head of the Indonesian National Land Agency regulation regarding electronic mortgage services.

Purposes of the Research: Is to look at the legal perspective regarding the implementation of electronic mortgage services in the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning.

Methods of the Research: The type of research used is normative empirical research. The nature of this research is descriptive. Source of data used is secondary data. The nature of this research is descriptive analytical research and drawing conclusions using the deductive method.

Results Originality of the Research: The research results show that the harmonization of the rules used in electronic mortgage services between conventional mortgage laws and the latest ministerial regulations is needed for improvement because there are several obstacles found by the authors based on observations in one of the land offices in North Sumatra.

Keywords: Legal Perspective; Service Implementation; Electronic Mortgage.

Abstrak

Latar Belakang: Layanan hak tanggungan elektronik yang dikeluarkan oleh kementerian agraria dan tata ruang sehubungan dengan keluarnya peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI tahun 2019 tentang pelayanan hak tanggungan elektronik.

Tujuan Penelitian: Untuk melihat persektif hukum tentang penerapan layanan hak tanggungan elektronik dikementerian agraria dan tata ruang.

Metode Penelitian: Jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian normative empiris Sifat penelitian ini adalah deskriptif. Sumber data yang digunakan adalah data sekunder. Sifat penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitis dan penarikan kesimpulan yang menggunakan metode deduktif.

Hasil Penelitian: Hasil penelitian menunjukkan bahwa harmonisasi aturan yang digunakan dalam layanan hak tanggungan elektronik antara undang-undang hak tanggungan konvensional dengan peraturan menteri yang terbaru diperlukan untuk perbaikan dikarenakan ada beberapa kendala yang ditemukan oleh penulis berdasarkan hasil observasi disalah satu kantor pertanahan di Sumatera utara.

Kata Kunci: Persektif Hukum; Penerapan Layanan; Hak Tanggungan Elektronik.

Dikirim: 2023-03-06

Direvisi: 2023-04-04

Dipublikasi: 2023-04-30

1. PENDAHULUAN

Kementerian agraria dan Tata Ruang dalam rangka meningkatkan kualitas data pada layanan elektronik telah meluncurkan pelayanan informasi pertanahan dan hak tanggungan yang didaftarkan secara elektronik. Kementerian Agraria menerbitkan tertanggal 8 April 2020. Kebutuhan masyarakat dalam berinvestasi dengan mengajukan pinjaman pada instansi keuangan terutama perbankan. Peraturan Menteri Agraria dan Tata

Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik selanjutnya disebut sistem hak tanggungan elektronik adalah awal dibentuknya peraturan menteri yang dikeluarkan oleh kementerian agraria terkait dengan layanan hak tanggungan elektronik lalu pemerintah mengubah peraturan terbaru Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Sistem pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) dimaksudkan untuk meningkatkan pelayanan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan dalam rangka pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat¹. Adapun prosedur pendaftaran Hak Tanggungan dimulai dari perjanjian utang piutang, dibuatnya akta pemberian hak tanggungan, dan selanjutnya yaitu pendaftaran hak tanggungan yang diselenggarakan melalui sistem elektronik di Kantor Pertanahan (sesuai dengan domisili pemohon).²

Hasil wawancara yang dilakukan kepada salah satu pegawai di Kantor Pertanahan Deli Serdang bahwa pendaftaran hak tanggungan sebelumnya dilakukan secara langsung datang ke kantor pertanahan dimana letak tanah tersebut. Pencatatan hak tanggungan elektronik dibukukan pada arsip administrasi yang dinamakan buku tanah. Prosuder yang mana berubah dari semula dicatat dan dibukukan oleh kantor pertanahan berubah dalam prosesnya dibantu dalam rekan kerja kementerian agraria yaitu kreditor (Bank) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Salah satu ketidakpastian hukum yang memberikan keaburan terhadap momentum lahirnya hak tanggungan yang mana tanggal terbitnya hak tanggungan setelah dicetak rekan kerja yaitu pihak kreditor atau setelah dilakukan pencatatan dibuku tanah yang ditandatangani kepala kantor pertanahan.

Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan Pasal 13 yang menyatakan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta pemberian hak tanggungan hal ini tidak sejalan dengan syarat pengajuan hak tanggungan yang dilakukan secara konvensional di kantor pertanahan yaitu dilakukan pengecekan sertifikat hak atas tanah yang dilakukan di kantor pertanahan sedangkan setelah keluar Permen ATR/BPN Nomor 5 tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang mana setelah melakukan upload penerbitan sertifikat hak tanggungan elektronik pada hari ke tujuh (7) kalender setelah permohonan pelayanan hak tanggungan elektronik. Sebagaimana aturan sebelum melakukan hak tanggungan elektronik yang diwajibkan melakukan pengecekan sertifikat. Namun dikarenakan penguploadan tidak hanya dilakukan oleh pegawai kantor pertanahan namun juga oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang akan menjadi masalah oleh pemakai layanan hak

¹ Gratia Ariefa, "Tinjauan Yuridis Sertifikat Hak Tanggungan Yang Di Terbitkan Melalui Sistem Elektronik Menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik," *Jurnal Perspektif Hukum* 3, no. 1 (2022): 81-91, <https://doi.org/10.35447/jph.v3i1.453>.

² Tri Eka Saputra, "Implementasi Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Sistem Elektronik," *JULIA: Jurnal Litigasi Amsir* 10, no. 1 (2022): 134-39.

tanggungannya elektronik hal ini berdampak pada pembayaran Pendapatan Negara Bukan Pajak (PNBP) Ulang.³

Berdasarkan uraian tersebut diatas, tujuan dari penelitian ini penting untuk diteliti karena korelasi antara penerapan hak tanggungan elektronik di kantor pertanahan setelah dikeluarkannya Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 tahun 2020 tentang pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini bersifat adalah preskriptif deskriptif. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif empiris. Metode Pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan ini adalah menggunakan metode penelitian kepustakaan (*library research*) dan studi lapangan di kantor pertanahan.⁴

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang. Dasar hukum hak tanggungan merujuk pada Pasal 1 butir (1) Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan yang mana disebutkan hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. Sebagaimana ketentuan pengertian hak tanggungan adalah sebagai pembebanan hak atas tanah yang diagunkan di Bank yang mana perjanjian bank tersebut disebut kredit dengan objek jaminan adalah hak atas tanah.

Hak Tanggungan itu terbuka dan umum, sehingga pihak lain yang tidak terikat pada perjanjian jaminan itu mengetahui bahwa adanya hak kebendaan di atas hak atas tanah tersebut. Sehingga, dengan adanya Hak Tanggungan Elektronik tidak menghapusnya adanya kewajiban untuk memenuhi syarat publisitas agar diketahui oleh masyarakat⁵, bagi masyarakat, perorangan atau badan usaha yang berusaha meningkatkan kebutuhan konsumtif atau produktif sangat membutuhkan pendanaan dari bank sebagai salah satu sumber dana yang diantaranya dalam bentuk perkreditan.⁶

Aktivitas peminjaman uang yang seringkali terkait oleh syarat menyerahkan jaminan hutang banyaknya dilaksanakan secara individual mau pun badan usaha. Pada kenyataannya dalam melaksanakan perjanjian kredit seringkali didapati debitur yang melakukan pengajuan kredit berupa jaminan tanah untuk mendapatkan kredit dengan

³ Nurul Nadira, "Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Yang Akan Mulai Dilaksanakan Di Badan Pertanahan," *Fairness and Justice: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum* 17, no. 2 (2019): 162–65.

⁴ I Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum* (Jakarta: Prenada Media Group, 2017), h. 89.

⁵ Nadia Imanda, "Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik," *Notaire* 3, no. 1 (2020): 151–64, <https://doi.org/10.20473/ntr.v3i1.17536>.

⁶ Yulianto, *Tanggung Jawab Notaris Dalam Membuat Akta Jaminan Kredit Perbankan* (Surabaya: Mitra Usaha Abadi, 2004).

nominal tertentu.⁷ Perjanjian kredit Bank merupakan perjanjian baku dengan isi atau klausula perjanjian kredit Bank tersebut telah dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir (blanko), tetapi tidak terikat dalam suatu bentuk tertentu. Perjanjian kredit merupakan salah satu perjanjian yang dilakukan antara bank dengan pihak ketiga, yang dalam hal ini adalah nasabah. Dalam perjanjian kredit bank yang objek atas tanah disebut juga hak tanggungan. Sebagaimana diketahui hak atas tanah yang dibebankan didaftarkan di Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

Pertumbuhan ekonomi yang sejalan dengan modernisasi pelayanan menuntut Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) untuk menyelesaikan tugas yang diberikan secara efisien, akurat, dan efektif. Untuk meningkatkan kualitas layanan, diperlukan transformasi digital dan terintegrasi. Hal ini telah diwujudkan dengan menggunakan layanan Hak Tanggungan (HT-el) yang terintegrasi secara elektronik⁸.

Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang pelayanan hak tanggungan elektronik yang dikeluarkan demi percepatan pendaftaran hak tak tanggungan, dalam Pasal 7 yang menyatakan bahwa kreditur (Bank) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau pihak lain yang ditentukan oleh kementerian. Namun dari hasil wawancara oleh pihak Bank yang dilakukan oleh penulis yang pertama tidak semua lembaga keuangan Baik Bank maupun Non Bank sudah terverifikasi dikementerian agraria dan tata ruang. Hal ini tentunya mengakibatkan memperlama urusan pendaftaran hak tanggungan elektronik dan tidak harmonisasi dengan Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 yang menyatakan akta pembebanan hak tanggungan wajib di daftarkan paling lama 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta pembebanan hak tanggungan (APHT). Hal ini juga diangkat oleh penulis ketidaksiapan kementerian agraria dan tata ruang dalam digital teknologi yang membuat rekan kerja dengan hal ini Bank. Hal ini dibuktikan oleh tidak semua Bank telah terverifikasi oleh kementerian agraria dan tata ruang dalam proses pendaftaran hak tanggungan elektronik dan hal ini dalam pengajuan verifikasi Bank dibutuhkan waktu lebih dari 7 (tujuh) hari sedangkan ketentuan lama berlaku akta pembebanan hak tanggungan adalah tidak kurang dari 7 (tujuh hari).

Hasil kedua yang dilihat oleh penulis yaitu terhadap ketidak siapan server oleh kementerian agraria ini didasarkan pada Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang informasi dan transaksi elektronik yangmana dinyatakan dalam pasal tersebut sistem penyelenggara sistem elektronik harus menyelenggarakan sistem elektronik secara handal dan aman serta bertanggung jawab terhadap beroperasi sistem elektronik sebagaimana mestinya. Sistem elektronik bertanggungjawab terhadap penyelenggaraan sistem elektronik. Hal ini menjadi bentuk evaluasi yang wajib diselesaikan oleh kementerian agraria dan tata ruang.

Hasil ketiga yang dilihat ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Elektronik tidak dicantumkan terkait

⁷ I Nyoman Mahayu, A A Sagung Laksrni Dewi, and Ni Made Puspasutari Widianti, "Efektivitas Penerapan Pendaftaran Hak Tanggungan Melalui Sarana Elektronik Pada PT. BPR Pedungan Denpasar," *Jurnal Konstruksi Hukum* 2, no. 3 (2021): 610–15, <https://doi.org/10.22225/jkh.2.3.3666.608-613>.

⁸ Sara Exaudia, Wahyuni Wahyuni, and Akur Nurasa, "Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Batam," *Marcapada: Jurnal Kebijakan Pertanahan* 1, no. 1 (2021): 42–60, <https://doi.org/10.31292/jm.v1i1.3>.

apabila batalnya pendaftaran hak tanggungan elektronik dicantumkan apabila lewat 7 hari. Sedangkan dalam peraturan menteri keuangan nomor 96/PMK/05/2017 tanggal 18 juli 2017 tentang tata cara pembayaran atas transaksi pengembalian penerimaan negara. Dalam ketentuan disebutkan wajib bayar atau bank/bos persepsi menyampaikan permintaan pengembalian PNPB kepala KPA dengan dilampiri BPN dan fotocopi bukti kepemilikan rekening tujuan.

Hasil keempat yang dilihat oleh penulis adalah beberapa pejabat pembuat akta tanah yang senior tidak siap dengan digital teknologi, yang tidak siap. Karena kurangnya sosialisasi dari pemerintah. Serta sosialisasi dengan pejabat pembuat akta tanah merasa ragu terkait lembar kedua akta pembebanan hak tanggungan, hal ini informasi yang belum jelas antara hal diserahkan ke kreditor atau disimpan oleh pejabat pembuat akta tanah. Pada saat hak tanggungan dilaksanakan secara konvensional akta pembebanan hak tanggungan dan warkah lainnya diserahkan kepada kantor pertanahan namun dalam hal akta pembebanan hak tanggungan (APHT) dan warka lainnya diserahkan kepada kantor pertanahan. Dikarena juga salah satu alasan dikeluarkannya hak tanggungan secara elektronik adalah meminimalisir warkah di kantor pertanahan.

4. KESIMPULAN

Perspektif penulis atas hak tanggungan yang beralih dari penerapan hak tanggungan elektronik di kementerian agraria dan tata ruang adanya perlunya peningkatan komitmen di setiap kantor pertanahan di lingkungan kementerian agraria dan tata ruang. Dibutuhkan sosialisasi yang berkualitas dan koordinasi antara pengguna layanan dengan petugas layanan. Selain itu diperlukan sumber daya manusia (SDM) yang dinilai sudah mencukupi namun terdapat petugas yang kurang menguasai persoalan terkait dengan kendala yang dialami oleh pengguna layanan. Akibat pekerjaan tertunda dan tentunya akan berpengaruh pada waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan pekerjaan. Monitoring secara berkala dan pemeriksaan dokumen dilakukan antara kantor pertanahan di kota/kabupaten agar tidak terjadi lagi server harus diperkuat agar tidak terjadi gangguan sistem. Hal ini juga berkaitan sebelum mengeluarkan peraturan tentang hak tanggungan memastikan semua baik. Pengguna layanan yaitu komitmen layanan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan kreditor merupakan faktor penting layanan pelaksanaan layanan hak tanggungan elektronik menjamin kebenaran data dan kelengkapan berkas karena berpengaruh pada berjalannya proses layanan. Selain itu produk yang dihasilkan merupakan data yang valid. Hal ini diperlukan lagi sosialisasi serta peraturan yang jelas yang perlu dikeluarkan oleh kementerian agraria dan tata ruang.

REFERENSI

Jurnal

Ariefa, Gratia. "Tinjauan Yuridis Sertifikat Hak Tanggungan Yang Di Terbitkan Melalui Sistem Elektronik Menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik." *Jurnal Perspektif Hukum* 3, no. 1 (2022): 81-91. <https://doi.org/10.35447/jph.v3i1.453>.

Exaudia, Sara, Wahyuni Wahyuni, and Akur Nurasa. "Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Batam."

Marcapada: Jurnal Kebijakan Pertanahan 1, no. 1 (2021): 42–60.
<https://doi.org/10.31292/jm.v1i1.3>.

Imanda, Nadia. “Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.” *Notaire* 3, no. 1 (2020): 151–64. <https://doi.org/10.20473/ntr.v3i1.17536>.

Mahayu, I Nyoman, A A Sagung Laksrni Dewi, and Ni Made Puspasutari Widianti. “Efektivitas Penerapan Pendaftaran Hak Tanggungan Melalui Sarana Elektronik Pada PT. BPR Pedungan Denpasar.” *Jurnal Konstruksi Hukum* 2, no. 3 (2021): 610–15. <https://doi.org/10.22225/jkh.2.3.3666.608-613>.

Nadira, Nurul. “Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Yang Akan Mulai Dilaksanakan Di Badan Pertanahan.” *Fairness and Justice: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum* 17, no. 2 (2019): 162–65.

Saputra, Tri Eka. “Implementasi Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Sistem Elektronik.” *JULIA: Jurnal Litigasi Amsir* 10, no. 1 (2022): 134–39.

Buku

Diantha, I Made Pasek. *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group, 2017.

Yulianto. *Tanggung Jawab Notaris Dalam Membuat Akta Jaminan Kredit Perbankan*. Surabaya: Mitra Usaha Abadi, 2004.