

PROBLEMATIKA PELAKSANAAN ROYA PARTIAL OBJEK HAK TANGGUNGAN PERMENATR/BPN RI NOMOR 5 TAHUN 2020 TENTANG PELAYANAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN

Putri Sitanggang ¹⁾, Muhammad Yamin ²⁾, Rosnidar Sembiring ³⁾

Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, Indonesia ^{1,2,3)}

Putrisitanggang23@gmail.com ¹⁾, yaminmuhammad@gmail.com ²⁾, oni@usu.com ³⁾

History:

Received : 11 April 2022

Revised : 12 Mei 2022

Accepted : 15 Juni 2022

Published: 15 September 2022

Publisher: Pascasarjana UDA

Licensed: This work is licensed under

Attribution-NonCommercial-No

Derivatives 4.0 International (CC BY-NC-ND 4.0)



Abstract

Electronic Mortgage Services have been swiftly implemented since July 8, 2020, without undergoing a proper transitional and familiarization period, resulting in issues for its users. This study investigates two main aspects: firstly, the execution and secondly, strategies to overcome challenges faced by users of Electronic Mortgage services. This research takes a normative legal approach and draws on insights from informants who are electronic mortgage users. It involves the analysis of legal materials and employs a qualitative descriptive method. The findings of this study reveal the following key points: Firstly, the process of implementing Electronic Mortgage services initiates with the creation and validation of APHT by PPAT. This document is then digitally registered with the Land Office, and subsequently, the Mortgage Certificate is generated upon request and printed by the recipient of the Mortgage Rights. Secondly, the resolution of obstacles encountered by Electronic Mortgage users involves adherence to the Technical Guidelines established by the ATR Ministry on April 29, 2020. Most of these hindrances are rooted in IT systems and the servers of the Electronic HT Service. Users of HT-e must communicate their issues to the service provider, which is typically the local Land Office. Proficiency in utilizing the necessary tools is imperative for successfully completing the process of Granting of Mortgage Rights until the issuance of the Electronic Mortgage Certificate.

KeyWords: *Creditor; electronic mortgage services; implementation, PPAT*

Abstrak

Layanan HT secara digital telah diterapkan pada tanggal 8 Juli 2020 tidak adanya pengalaman transisi dan pemberitahuan yang memadai, yang mengakibatkan masalah bagi para penggunanya. Penelitian ini menginvestigasi dua aspek utama: pertama, pelaksanaan mekanisme layanan HT secara digital bagi Penerima Utang dan PPAT; dan selanjutnya, strategi dalam hal mengatasi tantangan yang dihadapi oleh pemakai layanan HT secara digital. Penelitian ini mengambil pendekatan hukum normatif dan mengandalkan wawasan dari narasumber yang merupakan pengguna Hak Tanggungan Elektronik. Ini melibatkan analisis bahan hukum dan menggunakan metode deskriptif kualitatif. Hasil penelitian ini mengungkapkan beberapa poin penting sebagai berikut: Pertama, proses implementasi layanan Hak Tanggungan Elektronik dimulai dengan pembuatan dan validasi APHT oleh PPAT. Dokumen ini kemudian didaftar secara digital di Kantor Pertanahan, dan selanjutnya, Sertifikat Hak Tanggungan dihasilkan atas permintaan dan dicetak oleh penerima Hak Tanggungan. Berikutnya, dalam hal penyelesaian hambatan yang dihadapi oleh pengguna Hak Tanggungan Elektronik melibatkan kepatuhan pada Petunjuk Teknis yang ditetapkan oleh Kementerian ATR pada tanggal 29 April 2020. Sebagian besar hambatan ini berakar pada sistem IT dan server Layanan HT Elektronik. Pengguna HT-e diharuskan mengkomunikasikan masalah mereka kepada penyedia layanan, yang umumnya adalah Kantor BPN terdekat. Kemahiran dalam penggunaan alat yang diperlukan sangat penting untuk berhasil menyelesaikan proses Pemberian Hak Tanggungan hingga penerbitan Sertifikat HT secara digital.

Kata-kata Kunci: *Hak tanggungan elektronik; implementasi; kreditor dan PPAT*

PENDAHULUAN

Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik yang didasarkan pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Nomor 5 Tahun 2020 ini berfungsi agar pemenuhan prinsip transparansi, keakuratan aksesibilitas. Tujuan lainnya adalah untuk meningkatkan efektivitas dan efisiensi pelayanan hak tanggungan dengan mengikuti proses hukum dan teknologi informasi. Dalam hal objektif dapat diolah melalui Layanan Hak Tanggungan Elektronik ini adalah objek HT sebagaimana dijelaskan pada peraturan perundang-undangan. Hasil dari pelayanan HTE ini adalah Sertifikat HTE yang diberikan kepada pemakai, seperti pemberi utang (bisa berupa institusi keuangan perbankan, maupun person), sebagai penerima HTE.

Pengguna Layanan HTE, selain dari Pejabat Pembuat Akta Tanah, meliputi pemberi utang pada umumnya terdiri dari lembaga perbankan dan juga individu perorangan. Di sektor perbankan, pengenalan Layanan Hak Tanggungan Elektronik diharapkan dapat membawa berbagai manfaat, seperti

pendaftaran Hak Tanggungan yang tepat waktu, terutama dihari ke tujuh hari setelah mendaftar dilakukan. Pendaftaran ini dilakukan efisien sebab tidak memerlukan kunjungan fisik ke BPN terdekat. Keuntungan lain, mencakup kemampuan untuk melaksanakan transaksi atau operasi pemberi utang dengan secepatnya, serta kemudahan dalam manajemen aset karena pemindaian sertifikat Hak Tanggungan tidak lagi diperlukan. Selain itu, layanan ini memungkinkan pembuatan laporan dan pemantauan jumlah serta nilai Hak Tanggungan di seluruh cabang bank terkait.

HASIL DAN PEMBAHASAN

a. Implementasi mekanisme pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik bagi kreditor dan PPAT dalam pelaksanaan Roya Partial Objek Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Kota Medan

Sebelum Permenagraria No. 5 Tahun 2020 diberlakukan, PPAT selanjutnya verifikasi sertifikat memiliki langkah yaitu 2 opsi, yaitu melalui jalur elektronik atau daring, secara konvensional mengunjungi

kantor BPN lokal. Setelah tahap itu, PPAT mengajukan APHT secara daring melalui portal sistem rekanan kerja PPAT bersama BPN setempat, setelah APHT dibuat. Tindakan ini merupakan kewajiban sesuai dengan tugas dan peran PPAT. Lembar kedua dari akta PPAT dan dokumen terkait diunggah pada aplikasi rekanan kerja, mengubahnya bentuk warkah elektronik, sementara suatu salinan akta dan sertifikat *landreform* diberikan ke bank. Dalam hal laporan, akta PPAT pada sistematis dijalankan, dan sebagai hasilnya, akan dihasilkan STTD dari kantor BPN setempat.

Namun, beberapa hambatan yang sudah dilaksanakan saat kreditor melakukan registrasi sebagai pemakai terdaftar. Misalnya, pada saat dilakukan memasukkan semua dokumen yang diperlukan, terdapat kekurangan informasi atau ada kendala seperti kurangnya kualitas pemindaian pada akta pendirian PT sehingga tidak dapat terbaca atau kabur. Situasi ini memperlambat proses implementasi HT elektronik. Oleh karena itu, BPN terdekat mengirim info yang detail kepada penerima utang mengenai dokumen

yang detail belum lengkap, sehingga penerima utang dapat memperbaiki dan unggah ulang. Setelah seluruh dokumen lengkap dan siap, barulah sistem tersebut dapat digunakan.

Berikutnya, Kreditor selaku pemohon layanan HT elektronik melaksanakan pendaftaran/pembayaran layanan secara online dijalankan pekerja yang telah bertugas untuk pemberi utang, terutama konteks kreditor yang merupakan badan hukum. Dalam kasus pemberian layanan HT elektronik dan jika terdapat masalah dalam rentang waktu proses layanan, berkas-berkas tersebut bisa mengalami penundaan. Apabila ada penundaan pada berkas tersebut, para pengguna diharapkan untuk bertindak cepat guna memperbaikinya, sebab sesuai dengan tenggat waktu yang diamanatkan oleh UU HT, proses pendaftaran HT harus selesai dalam waktu 7 hari bekerja setelah tanda tangan APHT. Selanjutnya, BPN terdekat melakukan verifikasi terhadap berkas permohonan HT dalam waktu 7 (tujuh) hari. Apabila ada permintaan untuk penyitaan, pemblokiran, atau jika terjadi kesalahan dalam

mengunggah dokumen, maka pelayanan HT elektronik akan ditunda. Jika terjadi penundaan yang melebihi tujuh hari awal pelayanan diawali dalam sistem HTE, dan pemakai sistem tersebut tidaklah segera merespons untuk memperbaiki situasi, maka alur layanan akan dibatalkan.

b. Problematika dalam pengeluaran sertifikat elektronik yang diminta karena Roya Partial setelah adanya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020

Kemudian, tantangan muncul lagi setelah penandatanganan APHT, di mana pihak-pihak terlibat harus didaftarkan melalui sistem elektronik. Namun, seringkali terjadi gangguan pada server saat PPAT mengunggah dokumen Akta dan lainnya. PPAT memiliki batasan waktu hanya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT untuk melakukan pendaftaran dalam sistem tersebut. Kendala sistem atau server data yang terjadi selama periode 7 (tujuh) hari tersebut mengakibatkan

PPAT melewatkan waktu untuk input dan pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kreditor. Kendala dalam sistem Hak Tanggungan Elektronik ini dianggap sebagai situasi darurat yang di luar sadar manusia. Jika terjadi situasi Force Majeure atau kondisi tertentu yang menghalangi penerbitan Hak Tanggungan Elektronik, maka permohonan pelayanan tersebut akan dinyatakan batal (sesuai Pasal 25 PMATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020).

Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa pemberlakuan PMATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tidak diikuti dengan kesiapan yang memadai dari semua pihak terkait, termasuk ATR/BPN sebagai penyelenggara, Kantor Pertanahan sebagai pelaksana di daerah, PPAT, dan lembaga perbankan sebagai pengguna layanan. Ketidaksiapan ini mencakup kesiapan sumber daya manusia dan juga perangkat elektronik. Permasalahan lainnya terkait penghapusan Hak Tanggungan yang diajukan oleh penghadap melalui PPAT. Dalam hal ini, PPAT perlu berpegang pada prinsip kehati-hatian dalam memeriksa sertifikat HT elektronik yang diajukan oleh penghadap. PPAT

perlu memahami ciri dan karakteristik dari output atau hasil HT elektronik, termasuk dalam hal bentuk fisik umum, tanda tangan, stempel, dan tampilan yang nyata. Inilah alasan mengapa peran Kepala Kantor Pertanahan diperlukan dalam memberikan bimbingan kepada PPAT

c. Penyelesaian problematika yang dihadapi PPAT dan Kreditor dalam pelayanan Hak Tanggungan Elektronik akibat pasca berlakunya ketentuan digitalisasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020

Hak Atas Tanah yang belum terdaftar dalam sertifikat, sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 10 ayat (3) UU HT, dapat diakomodasi. Jika keadaan seperti ini terjadi, PPAT akan mengikuti praktik yang telah diterapkan yaitu menggunakan SKMHT, lalu proses konversi/penerbitan sertifikat akan dilakukan, dan baru kemudian APHT dipasang. Terkait isu ini, Kementerian ATR/KBPN telah merilis Petunjuk Teknis pada 29 April 2020 sebagai

panduan dalam menghadapi problem dan kendala yang muncul dari layanan Pendaftaran HT. Meskipun demikian, fakta menunjukkan bahwa masalah dan kendala dalam pelaksanaan layanan Hak Tanggungan Elektronik tetap ada, bahkan terjadi secara luas seperti yang telah diuraikan sebelumnya. Petunjuk Teknis tersebut berfungsi sebagai panduan bagi Pertanahan dan Pemakai layanan HT Elektronik. Tujuannya adalah menyediakan tahapan yang lebih detail, mengarah pada standardisasi, dan membimbing dalam implementasi Layanan HT secara Elektronik. Cakupan Teknis ini termasuk:

- 1) Pengguna fasilitas Sistem HT secara tidak menulis, yang melibatkan tiga elemen utama: Kantor BPN, PPAT, dan Kreditor.
- 2) Sasaran Hak Tanggungan.
- 3) Mempersiapkan apa yang diperlukan.
- 4) Pelaksanaan oleh PPAT dan Kreditor.
- 5) Pelaksanaan oleh Kantor Pertanahan.

6) Layanan selanjutnya HT secara tulisan.

Selengkapnya, petunjuk tersebut memandu berbagai aspek dalam mengoperasikan dan memanfaatkan sistem elektronik untuk pelayanan Hak Tanggungan.

SIMPULAN

Proses memberikan HT secara digital kepada penerima utang dan PPAT selalu dimulai awal langkah dibuatnya APHT yang dihadapkan di depan PPAT, antara Pemberi HT dan Kreditor. APHT ini harus terpenuhi syarat sebagai Akta Autentik dalam hal prosedur, substansi, dan wewenang yang ditunjukkan oleh PPAT dalam meresmikannya. Setelah itu, APHT di daftarkan oleh PPAT di Kantor Pertanahan setempat melalui sistem elektronik, dan ini harus dilakukan dalam batas waktu tujuh hari setelah APHT diterbitkan. Langkah ini menjadi awal dalam hal penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik oleh Kantor Pertanahan. Penerima HT, yaitu Kreditor, dapat mengajukan permohonan dan mencetak Sertifikat Hak Tanggungan

setelah melewati periode tujuh hari sejak APHT didaftarkan oleh PPAT.

Terkait dengan perbuatan Roya Partial Objek Hak Tanggungan pada Elektronik, ada masalah yang timbul terkait kepemilikan akun bank yang dipegang oleh PPAT. Hal ini memiliki implikasi berisiko karena dapat memungkinkan akses terhadap informasi yang akhirnya dapat mempengaruhi HT digital, sehingga Permenagraria No. 5 Tahun 2020 pada Pasal 22 menyuruh tidak diperbuat pembagian data penting kepada pihak lain yang mengakibatkan risiko kebocoran data data.. Ini menjadi poin peringatan di mana bank dilarang memberikan informasi tersebut kepada PPAT. Kemudian, berbicara tentang kendala teknis, ada beberapa aspek yang terkait dengan sistem elektronik, seperti validasi Sertifikat yang belum dilakukan, durasi waktu validasi yang memakan waktu lama, serta gangguan server saat mengunggah APHT dan dokumen pendukungnya dalam jangka waktu yang dibatasi 7 hari. Kendala lainnya adalah personil tenaga kerja yang terbatas pada suatu bidang IT, yang menyebabkan kurangnya hal jaminan

kepastian hukum bagi pihak kreditor, sebab mereka harus ikut pada sistem yang telah ada, mengakibatkan perlindungan hukum yang lemah bagi pihak yang berpiutang. Solusi untuk mengatasi masalah telah dilaksanakan oleh KEMENATR/KBPN. Awalnya, masalah yang dihadapi tidak banyak berkaitan hal pada sistem teknologi informasi dan server dari Layanan Hak Tanggungan Elektronik. Pengguna, yaitu harus melaporkan masalah teknis kepada penyelenggara layanan, yaitu Kantor Pertanahan setempat, agar kendala tersebut dapat diatasi.

DAFTAR PUSTAKA

Abdul Kadir, Muhammad. 2004. "Hukum dan Penelitian Hukum." Bandung: Citra Aditya Bakti.

Achmad, Ali. 2002. "Menguak Tabir Hukum Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis." Jakarta: Gunung Agung.

Adrian, Sutedi. 2006. "Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit

Bermasalah." Jakarta: BP Cipta Jaya.

_____. 2010. "Hukum Hak Tanggungan." Jakarta: Sinar Grafika.

Assery, Samia Alwi. 2015. "Pelaksanaan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Melebihi Batas Waktu Pendaftaran." Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

Asshiddiqie, Jimly & M.Ali Safaat. 2006. "Teori Hans Kelsen Tentang Hukum." Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI, Jakarta.

Boedi Harsono. 2008. "Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah." Jakarta: Djambatan.

Frieda Husni Hasbullah. 2009. "Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak Yang Memberi Jaminan Jilid 2." Jakarta: CV. INDHILL Co.

Dewata, Mukti Fajar Nur dan Yulianto Achmad. 2010. "Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris." Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Erwin, Muhammad. 2012. "Filsafat
Hukum." Jakarta: Raja
Grafindo.

Goenawan, Kian. 2008. "Panduan
Mengurus Izin Tanah dan
Properti." Yogyakarta: Pustaka
Grahatama.

Hadi, Sutrisno. 2000. "Metodologi
Riset." Yogyakarta: ANDI.