



UNTAR
Universitas Tarumanagara



UNTAR untuk INDONESIA

“

Akselerasi Penelitian
dan Pengabdian
kepada Masyarakat
Untuk Pemberdayaan
Masyarakat Indonesia

”



SERINA
UNTAR 2020

PROSIDING

Seri Seminar Nasional
Universitas Tarumanagara
Tahun 2020

Rabu, 2 Desember 2020

Penerbit:
Lembaga Penelitian dan Publikasi Ilmiah
Universitas Tarumanagara

PROSIDING

SERI SEMINAR NASIONAL (SERINA) 2020

UNIVERSITAS TARUMANAGARA

ISBN : 978 – 623 – 92498 – 7- 8

Editor :

Carla Olyvia Doaly, S.T.,M.T

Mega Cynthia Wishnu, S.T.,M.T.

Desain Sampul :

Amalia Setyowulan, S.Ds.,M.Ds.

Penerbit :

Lembaga Penelitian dan Publikasi Ilmiah Universitas Tarumanagara

Alamat Redaksi

Jln. Letjen. S. Parman No. 1 Kampus I UNTAR, Gedung M, Lantai 5

Jakarta Barat Telp: 021-5671747, ext.215

Email: lppi@untar.ac.id

HAK CIPTA

©2020 Universitas Tarumanagara

REVIEWER

Prof. Dr. Ir. Agustinus Purna Irawan, M.T..
Ir. Jap Tji Beng, Ph.D.
Dr. Ir. Endah Setyaningsih, M.T.
Dr. Fransisca Iriani R. Dewi, M.Si.
Dr. Hetty Karunia Tunjungsari, S.E., M.Si.
Dr. Rasji, S.H.,M.H.
Dr. Keni, S.E.,M.M.
Sri Tiatri, Ph.D., Psi.
Dr. Eng. Titin Fatimah, S. T., M.Eng.
Dr. Lita Tyesta A.L.W., S.H., M.Hum
Henry Candra, S.T.,M.T., Ph.D.
Sri Hapsari Widjajanti, S.S., M.Hum.
Dr. LV Ratna Devi S., M. Si.
Ir. Budhi Martana, M.M.

Universitas Tarumanagara
Universitas Tarumanagara
Universitas Tarumanagara
Universitas Tarumanagara
Universitas Tarumanagara
Universitas Tarumanagara
Universitas Tarumanagara
Universitas Tarumanagara
Universitas Tarumanagara
Universitas Diponegoro
Universitas Trisakti
Unika Atma Jaya Jakarta
Universitas Sebelas Maret
Universitas Pembangunan
Nasional Veteran Jakarta

STEERING COMMITTEE DAN PANITIA PELAKSANA SERINA 2020

Pelindung

Prof. Dr. Ir. Agustinus Purna Irawan, M.T.
(Rektor Universitas Tarumanagara)

Penanggung Jawab

Ir. Jap Tji Beng, Ph.D.
(Ketua Lembaga Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat)

Pengarah

Dr. Ir. Endah Setyaningsih, M.T. (Fakultas Teknik)
Dr. Fransisca Iriani R. Dewi, M.Si. (Fakultas Psikologi)
Sri Tiatri, Ph.D., Psi. (Fakultas Psikologi)
Dr. Hetty Karunia Tunjungsari, S.E., M.Si. (Fakultas Ekonomi dan Bisnis)

Ketua

Ade Adhari, S.H.,M.H. (Fakultas Hukum)

Bendahara

Euis Kurniasih (LPPM)

Seksi Makalah dan Prosiding

Mega Cynthia Wishnu, S.T.,M.T. (Fakultas Teknik)
Carla Olyvia Doaly, S.T.,M.T. (Fakultas Teknik)
Linda Sari, S.Kom (LPPM)
Kirey Larasati, S.Kom (LPPM)

Seksi Acara dan Dokumentasi

Nadia Ayu Rahma Lestari, S.T.,M.Sc (Fakultas Teknik)
Dra. Rodhiah, M.M (Fakultas Ekonomi)
dr. Susy Olivia Lontoh, M. Biomed (Fakultas Kedokteran)
Bianca Marella, S. Psi, M.Sc (Fakultas Psikologi)
Chrestella Patricia, S.Psi. (LPPM)
Jihan Novita Sari Putri (LPPM)
Agustinus Yulianto (PSB)

Seksi Desain

Amalia Setyowulan, S.Ds, M.Ds. (Fakultas Seni Rupa dan Desain)

KATA PENGANTAR

Salam Sejahtera bagi kita semua.

Seri Seminar Nasional Universitas Tarumanagara (Serina Untar) untuk pertama kalinya telah berhasil diselenggarakan pada hari Rabu, 2 Desember 2020. Serina Untar 2020 mengangkat tema Akselerasi Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat untuk Pemberdayaan Masyarakat Indonesia. Tema tersebut telah dibahas secara ilmiah oleh 2 (dua) pembicara yang ahli dalam bidangnya yakni Prof. Dr. Wayan P. Windia, S.H., M.Si. (Universitas Udayana) dan Ardianto Soewono (CEO Batik Semar). Banyak sekali ilmu dan informasi yang didapat pada sesi *plenary speaker* tersebut.

Serina Untar 2020 sebagai forum ilmiah menghasilkan salah satu luarannya berupa Prosiding Serina Untar 2020. Prosiding ini berisi berbagai artikel hasil penelitian dan pengabdian kepada masyarakat yang telah melalui proses penilaian baik tata penulisan, PUEBI, dan substansi oleh dewan komite ilmiah. Selain itu, artikel tersebut telah dipresentasikan dan mendapatkan masukan dari para peserta Serina Untar 2020, sehingga artikel yang tersaji dalam Serina Untar 2020 menjadi layak sebagai sumber referensi ilmiah dikalangan ilmuwan sekalian.

Artikel dalam Prosiding Serina Untar 2020 yang saat ini berada di tangan pembaca, merupakan karya ilmiah yang berisi beragam gagasan yang dituangkan oleh para dosen, peneliti dan mahasiswa dari berbagai perguruan tinggi di Indonesia. Setidaknya terdapat 20 (dua puluh) perguruan tinggi yang buah pikirnya dapat dibaca, dipelajari, dan dipahami dalam Prosiding Serina Untar 2020.

Akhir kata, kami mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada seluruh peserta yang telah mempercayakan karyanya untuk dapat dipublikasikan dalam Serina Untar 2020. Semoga Serina Untar 2020 menjadi wahana ilmiah yang bermanfaat bagi kita semua.

Jakarta, 9 Desember 2020
Ketua Serina Untar 2020

Ade Adhari, S.H., M.H.

PENERAPAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK PADA KREDITOR PERORANGAN

Benny Djaja¹ dan Shinta Jayanti Permatasari²

¹Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara Jakarta
Surel: bennydjaja.bd@gmail.com

²Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara Jakarta
Surel: shintajps@gmail.com

ABSTRAK

Pasal 8 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengatur tentang Hak Tanggungan yang bunyinya “pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan”. Tata cara pengajuan hak tanggungan saat ini mengalami reformasi sistem menjadi sistem elektronik sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Pemberlakuan Hak Tanggungan elektronik (HT-el) mengakibatkan perubahan aturan terhadap tanggung jawab PPAT, mekanisme pendaftaran HT-el dan prosedur roya. Penulis akan menggunakan metode pendekatan yuridis empiris dalam pembahasan ini. Penulis mengambil contoh pada Notaris/PPAT Hawa Pratiwi, SH., MH., M.Kn, pada saat proses pengajuan hak tanggungan secara elektronik, PPAT akan melakukan penginputan data kreditor melalui aplikasi Mitra Kerja, sementara itu kreditor wajib mendaftarkan diri di aplikasi Sentuh Tanahku. Persoalan muncul pada waktu mengajukan HT-el, saat penginputan data Nomor Induk Kependudukan (NIK) milik kreditor di sistem Mitra Kerja, sistem tersebut menunjukkan keterangan tidak *valid*. Berdasarkan data dan analisis penulis, apabila terdapat data tidak valid saat menginput data kreditor, maka PPAT harus melakukan verifikasi dan pemutakhiran data di instansi terkait, seperti NIK kreditor tidak valid maka harus dilakukan verifikasi di Kantor Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil atas NIK kreditor tersebut.

Kata Kunci: hak tanggungan elektronik, hak tanggungan, kreditor perorangan

ABSTRACT

Article 8 Paragraph (1) of Law Number 4 of 1996 regulates about mortgage Rights which reads "the guarantor of the mortgage rights is an individual or legal entity that has the authority to take legal actions against mortgage object". The procedure for managing mortgage rights has now been reformed into an electronic system as stipulated in Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 5 of 2020 concerning Electronically Integrated Mortgage Rights Services. The enforcement of electronic Mortgage Rights (HT-el) resulted in a change in the rules on PPAT (Official Certifier of Title Deeds) responsibilities, HT-el registration mechanisms and roya procedures. The authors will use a method of empirical juridical approach in this research. The authors takes the example of Notary/PPAT Hawa Pratiwi, SH.,MH.,M.Kn, During the process of applying for mortgage rights electronically PPAT will input creditor's data through the Mitra Kerja application, meanwhile creditors are required to register in the Sentuh Tanahku application. The problem is when applying for HT-el, when inputting the data of the National Identity Number (NIK) belonging to creditors in the Mitra Kerja system, the system shows invalid information. Based on the author's data and analysis, if there is invalid data when inputting creditor data, then PPAT must verify and update the data in the relevant institutions, such as invalid creditor NIK then it must be verified at the Office of the Civil Service and Civil on the creditor's NIK.

Keywords: *electronic mortgage right, mortgage right, individual creditor*

1. PENDAHULUAN

Latar Belakang

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak jaminan atas tanah dikenal sebagai hipotek (Djaja, 2020: 22), selanjutnya

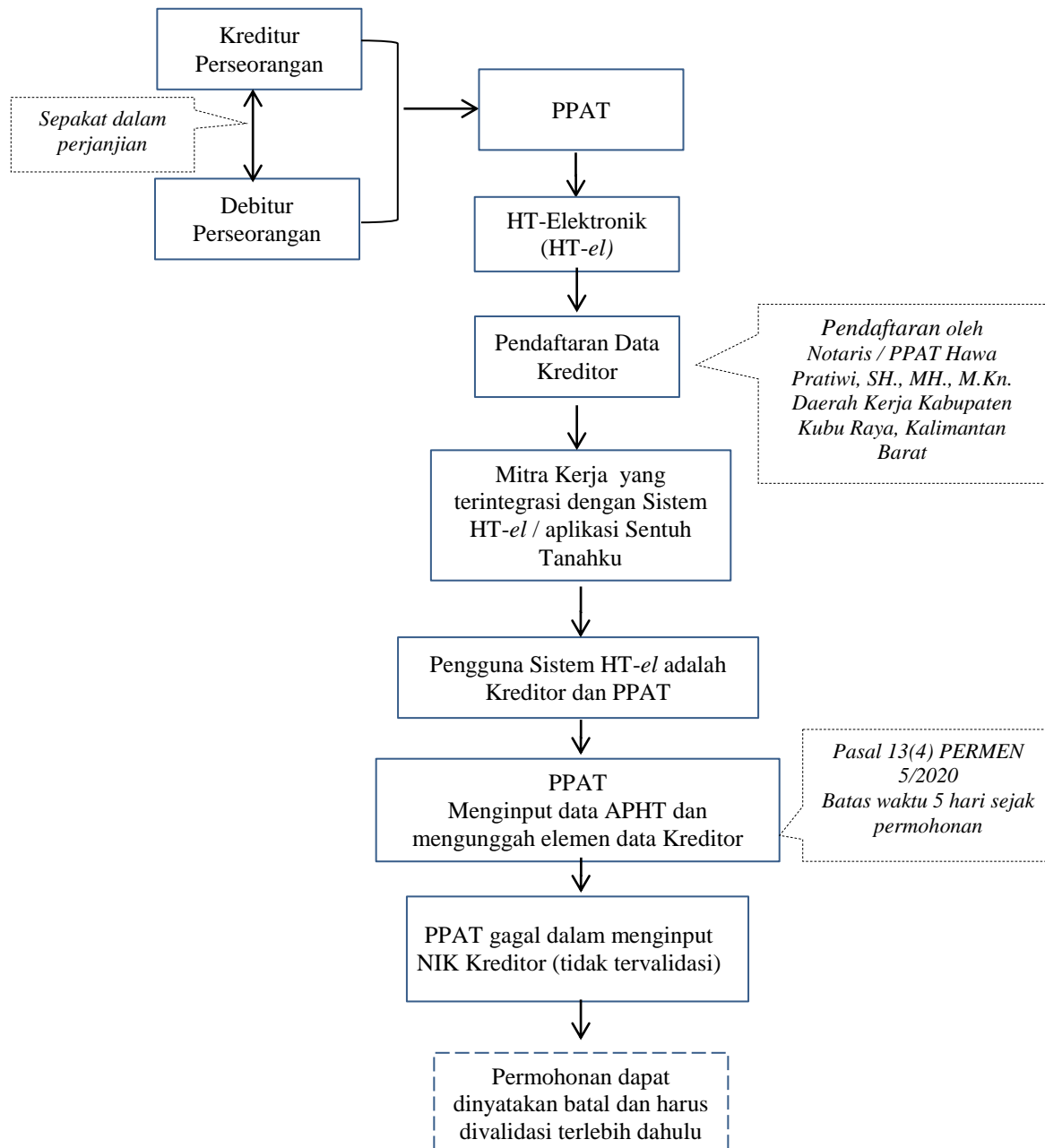
pada tanggal 09 April 1996 lahir Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), yang dibentuk untuk mengatur Hak Tanggungan atas jaminan. Pengertian Hak Tanggungan sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 Ayat (1) UUHT, “Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.

Praktik perkreditan jaminan berupa tanah merupakan agunan yang cukup diminati oleh calon kreditor, karena dari tahun ke tahun harganya cenderung mengalami kenaikan. Salah satu tahap dalam melakukan pinjaman di lembaga keuangan adalah para pihak akan membuat perjanjian Hak Tanggungan. Pada dasarnya perjanjian Hak Tanggungan merupakan perjanjian ikutan (*accessoir*) yang mengikuti perjanjian pokok. Perjanjian pokok tersebut dapat berupa perjanjian utang maupun perjanjian kredit. Perjanjian utang atau kredit dengan penjaminan Hak Tanggungan bukan merupakan hak jaminan yang lahir karena undang-undang melainkan lahir dari perjanjian, oleh karena itu harus diperjanjikan terlebih dahulu antara kreditor dengan debitor dalam perjanjian utang atau perjanjian kredit bahwa objek jaminan akan dibebani Hak Tanggungan (Dewi, 2012: 28). Pemberian Hak Tanggungan dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Doly, 2011: 112).

Subjek Hak Tanggungan diatur dalam UUHT Pasal 8 ayat (1) yang bunyinya “pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan”. Subjek hukum baik orang perorangan maupun badan hukum yang memerlukan dana pinjaman dapat mengajukan pinjaman dengan jaminan. Tata cara pengajuan Hak Tanggungan saat ini mengalami reformasi sistem, yang semula menggunakan sistem konvensional dengan cara manual (non-elektronik), saat ini telah diubah menjadi sistem elektronik sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020) yang diundangkan pada tanggal 08 April 2020. Pemberlakuan sistem Hak Tanggungan secara elektronik serentak dilaksanakan dan diimplementasikan di seluruh Kantor Pertanahan yang ada di Indonesia sejak tanggal 08 Juli 2020. Berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 yang menjadi pengguna layanan sistem Hak Tanggungan elektronik (HT-*el*) PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sebagai pejabat yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). PPAT yang dapat menggunakan sistem HT-*el* ini adalah PPAT yang sudah terdaftar di Aplikasi Mitra Kerja. Kreditor dapat berasal institusi keuangan/Perbankan dan bisa juga dari perseorangan, sama halnya dengan PPAT maka kreditor yang dapat menggunakan sistem Hak Tanggungan elektronik adalah kreditor yang terdaftar di aplikasi Sentuh Tanahku dan sudah melakukan validasi data serta telah diverifikasi oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).

Berdasarkan dari pemaparan di atas penulis ingin membahas penerapan HT-*el* yang dilakukan di Kabupaten Kubu Raya, Provinsi Kalimantan Barat oleh Notaris/PPAT Hawa Pratiwi, S.H., M.H., M.Kn, persoalannya ketika calon kreditor dan calon debitor adalah perorangan, berbeda dengan kreditor yang merupakan lembaga keuangan yang telah memiliki akun dan sistem yang telah terintegrasi. Penelitian ini akan mengkaji lebih spesifik mengenai kreditor perorangan karena setelah diberlakukan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 terdapat kendala pada saat PPAT memasukkan data calon kreditor pada aplikasi Mitra Kerja, muncul keterangan bahwa Nomor Induk Kependudukan tidak ditemukan sebagai kreditor

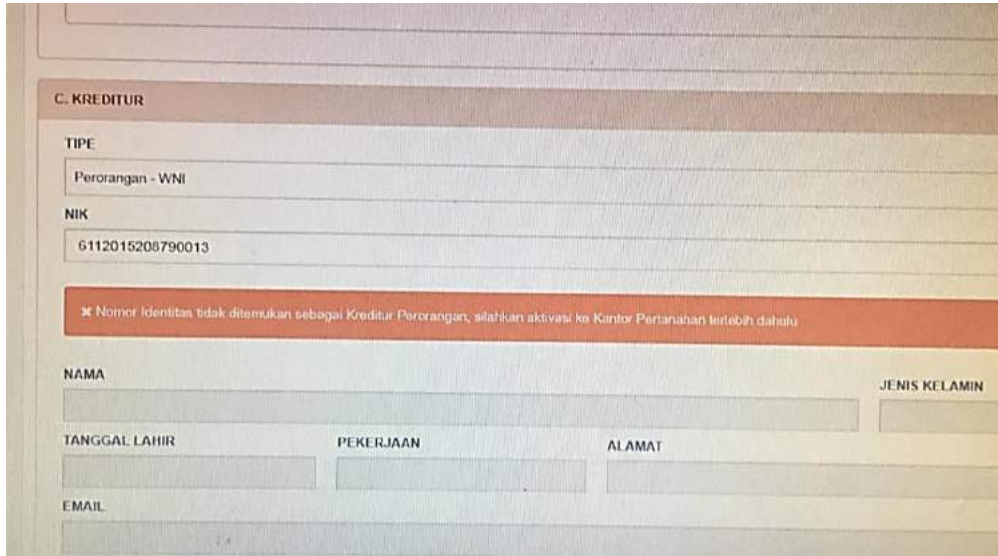
perorangan (tidak tervalidasi pada sistem). Kendala tersebut menjadi hambatan bagi PPAT dalam melaksanakan tugas dan wewenangya, padahal PPAT hanya punya waktu lima (lima) hari kerja setelah APHT ditandatangani untuk segera mendaftar dalam sistem tersebut.



Gambar 1. Bagan Pendaftaran Dilakukan oleh Notaris / PPAT Hawa Pratiwi, SH., MH., M.Kn. Daerah Kerja Kabupaten Kubu Raya, Kalimantan Barat

Berdasarkan Gambar 1 dapat dilihat uraian proses pendaftaran HT-el oleh Notaris/PPAT Hawa Pratiwi, S.H., M.H., M.Kn pada daerah kerja Kabupaten Kubu Raya, Provinsi Kalimantan Barat, sejak tanggal 08 Juli 2020 pemberlakuan HT-el diterapkan serentak oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Penerapan HT-el ini dilaksanakan untuk mewujudkan kemudahan dan kelancaran dalam pelayanan kepada masyarakat. Pasal 9 Ayat (2)

Permen ATR/BPN 5 Tahun 2020 menyatakan bahwa dalam hal permohonan pelayanan HT-*el* sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) pasal ini berupa pendaftaran Hak Tanggungan atau peralihan Hak Tanggungan, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh PPAT. Namun pada prakteknya saat proses penginputan data kreditor pada aplikasi Mitra Kerja, PPAT mengalami kesulitan dikarenakan Nomor Induk Kependudukan kreditor tidak ditemukan (lihat Gambar 2).



Gambar 2. Formulir Pengisian Data Kreditor Pada Aplikasi Mitra Kerja Notaris / PPAT Hawa Pratiwi, SH., M.H., M.Kn. Daerah Kerja Kabupaten Kubu Raya, Kalimantan Barat

Melihat kondisi seperti ini PPAT harus mencari alternatif karena jika dibiarkan terlalu lama, maka kemungkinan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut dapat gugur karena melewati jangka waktu, kemungkinan kesempatan untuk memberikan pelayanan kepada calon kreditor juga berpotensi batal. Berdasarkan latar belakang yang telah penulis kemukakan, maka dapat dirumuskan tiga (3) permasalahan sebagai berikut:

- Bagaimana tanggung jawab PPAT dalam mendaftarkan kreditor perorangan dalam penjaminan Hak Tanggungan elektronik?
- Apa mekanisme pendaftaran HT-*el* pada kreditor perorangan?
- Bagaimana prosedur roya pada kreditor perseorangan dalam penjaminan Hak Tanggungan elektronik?

Adapun yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah untuk memecahkan permasalahan yang berkaitan dengan penerapan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 terkait dengan penjaminan Hak Tanggungan elektronik pada kreditor perorangan adalah sebagai berikut:

- Untuk memahami sejauh mana tanggung jawab PPAT dalam mendaftarkan kreditor perorangan dalam penjaminan Hak Tanggungan elektronik.
- Untuk mengetahui mekanisme pendaftaran HT-*el* pada kreditor perorangan.
- Untuk mengetahui prosedur roya pada kreditor perseorangan dalam penjaminan Hak Tanggungan elektronik.

Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat menambah khasanah ilmiah dan sumbangan konsep-konsep baru bagi pembentuk peraturan perundang-undangan, khususnya yang berkaitan dengan peraturan Hak Tanggungan elektronik pada kreditor perorangan terutama pada penerapan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020. Sedangkan secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memperluas pengetahuan penulis mengenai pengaturan terhadap Hak Tanggungan elektronik pada kreditor perorangan, sebagai masukan baik bagi Kementerian ATR/BPN dalam

membentuk kebijakan baru agar dapat dilakukan secara matang dan disosialisasikan dengan merata. Diharapkan penelitian ini dapat menjadi bahan bacaan bagi para peneliti selanjutnya yang ingin mengelaborasi topik ini.

Pada dasarnya sistem elektronik adalah serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan Informasi Elektronik. Mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan Informasi Elektronik, sehingga penyelenggaraan sistem elektronik dapat dilakukan oleh penyelenggara negara, Orang, Badan Usaha, dan/atau masyarakat. (Zaki, 2016: 379). Sejak diberlakukan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, pelayanan ATR/BPN berubah menjadi elektronik. Aplikasi yang dapat digunakan dalam pengajuan HT-*el* adalah aplikasi Sentuh Tanahku dan Mitra Kerja, mekanisme pemasangan HT-*el* untuk kreditor perseorangan dilakukan dengan cara dan tahapan sebagai berikut:

- a. Mekanisme pemasangan untuk kreditor perorangan yang dilaksanakan oleh PPAT yaitu dengan langkah-langkah sebagai berikut:
 - 1) Pengecekan Sertipikat Hak Atas Tanah:
 - (a) PPAT wajib melakukan pengecekan Sertipikat Hak Atas Tanah/Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebelum pembuatan APHT.
 - (b) Pengecekan Sertipikat Hak Atas Tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dapat dilakukan oleh PPAT secara manual atau elektronik.
 - (c) Pengecekan Sertipikat Hak Atas Tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun secara elektronik dapat dilakukan apabila data pertanahan sudah dalam bentuk elektronik atau telah diubah dalam bentuk elektronik dan tersedia dalam pangkalan data Kementerian ATR/BPN.
 - (d) Mengingat informasi hasil pengecekan merupakan data yang paling mutakhir, PPAT segera membuat APHT setelah hasil pengecekan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan.
 - 2) Pelaporan APHT dilakukan melalui Aplikasi Mitra Kerja PPAT yang diakses melalui <https://mitra.atrbpn.go.id>.
 - 3) Pelaporan akta diawali dengan membuat kode akta yang digunakan sebagai salah satu pengenalan akta yang terdiri dari 6 (enam) digit alfanumerik berbeda dengan nomor akta.
 - 4) PPAT menginput data akta yang meliputi: nomor akta, tanggal akta, pemegang hak tanggungan, nilai tanggungan, objek hak tanggungan, benda lainnya apabila diperlukan.
 - 5) Apabila di dalam APHT terdapat dua nilai yakni nilai pelunasan utang Debitor dan Nilai Tanggungan maka yang diinput adalah Nilai Tanggungan.
 - 6) Nilai Tanggungan adalah nilai dalam mata uang rupiah atau valuta asing tanpa pecahan sen.
 - 7) PPAT mengunggah APHT dan data pendukungnya yang meliputi asli dari: NPWP debitor perorangan/badan hukum, KTP Saksi Pembuatan APHT, KTP pihak persetujuan (jika ada), jika tidak ada maka mengunggah surat pernyataan tidak memerlukan persetujuan, SPPT PBB tahun berjalan atau SPPT PBB tahun sebelumnya apabila SPPT PBB tahun berjalan belum keluar, sertipikat Hak atas Tanah atau HM Sarusun, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan apabila dikuasakan, dan formulir pernyataan dan pertanggung jawaban keabsahan dan kebenaran dokumen.
 - 8) Selanjutnya PPAT mengunduh surat pengantar akta yang berisi nama PPAT, nomor akta dan kode akta. Surat pengantar akta dicetak sebanyak 3 rangkap dan ditandatangani serta dibubuhi stempel PPAT, dengan ketentuan:

- (1) Satu Lembar menjadi satu kesatuan dengan asli APHT lembar pertama dan lembar kedua untuk disimpan di kantor PPAT;
 - (2) Satu lembar disampaikan kepada Kreditor berikut Salinan APHT dan pendukung pembuatan APHT.
 - (3) Satu lembar berikut Salinan APHT disampaikan kepada Debitor.
 - 9) PPAT memindai dan mengunggah surat pengantar akta yang telah di tandatangi dan di bubuhi stempel yang berfungsi sebagai tanda bukti penyampaian asli APHT dan data pendukungnya secara elektronik kepada Kepala Kantor Pertanahan melalui Aplikasi Mitra Kerja PPAT.
 - 10) Apabila ada perbaikan/pencoretan/penggantian/penambahan APHT yang sudah diunggah dan mempunyai kode akta dapat dilakukan perubahan sebelum APHT didaftarkan dalam Sistem HT-*el* oleh Kreditor.
 - 11) Selanjutnya APHT yang direnvoi, diunggah melalui Aplikasi Mitra Kerja PPAT sebagai satu kesatuan dari laporan APHT yang telah mendapatkan kode akta.
 - 12) Untuk Layanan Peralihan Hak Tanggungan berupa akta cessie, akta subrograsi, akta penggabungan/peleburan perseroan/koperasi yang dibuat oleh Notaris atau pewarisan yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, PPAT membuat surat pengantar akta dan melaporkan akta dimaksud disertai surat pengantar akta melalui Aplikasi Mitra Kerja PPAT sebagaimana mekanisme pelaporan APHT.
 - 13) Untuk Kreditor Perorangan, PPAT mengajukan APHT dan memilih Kreditor Perorangan dengan mengisi informasi NIK dan email Kreditor Perorangan yang digunakan dalam Aplikasi Sentuh Tanahku.
- b. Kreditor perorangan yang mengajukan HT-*el* harus mengikuti Langkah-langkah sebagai berikut:
- 1) Kreditor mengajukan permohonan pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan dengan mencari APHT yang sudah dilaporkan PPAT dari Sistem HT-*el* dengan meng-entry 3 (tiga) jenis data meliputi: nama PPAT, nomor akta dan kode akta yang tercantum dalam surat pengantar akta.
 - 2) Kreditor mengunggah dokumen pendukung lain (apabila ada) dan membuat pernyataan kesesuaian data dalam bentuk digital.
 - 3) Kreditor mengecek kesesuaian data dokumen permohonan pendaftaran Hak Tanggungan yang diunggah oleh PPAT dengan dokumen fisik. Apabila telah sesuai, Kreditor mengkonfirmasi permohonan pendaftaran Hak Tanggungan.
 - 4) Sistem HT-*el* akan menerbitkan Surat Perintah Setor biaya pelayanan, yang memuat: nomor berkas, tanggal pendaftaran, nama pemohon, kode pembayaran dan biaya pelayanan.
 - 5) Setelah menerima surat perintah setor, Kreditor wajib melakukan pembayaran melalui bank persepsi paling lambat 3 (tiga) hari. Apabila dalam jangka waktu tersebut tidak melakukan pembayaran maka berkas permohonan batal secara otomatis dan Kreditor dapat mengajukan permohonan baru.
 - 6) Setelah pembayaran terkonfirmasi oleh Sistem HT-*el*, maka Sistem HT-*el* akan menampilkan (pratinjau) draft Sertipikat HT-*el* dan catatan yang akan dilekatkan pada Sertipikat Hak Atas Tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
 - 7) Kreditor dapat segera memeriksa draft Sertipikat HT-*el* dan catatan dimaksud, dan apabila terdapat ketidaksesuaian, maka Kreditor dapat berkoordinasi langsung dengan Kantor Pertanahan untuk dilakukan perbaikan.
 - 8) Apabila draft Sertipikat HT-*el* dan catatan dimaksud telah sesuai dan dalam buku tanah objek Hak Tanggungan tidak terdapat catatan blokir/sita atau menjadi objek perkara di pengadilan sampai hari ke- 7, maka pada hari ke-7 atau hari kerja

berikutnya jika hari ke-7 jatuh pada hari libur, Sertipikat HT-el dan catatan yang akan dilekatkan pada Sertipikat Hak Atas Tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun diterbitkan dalam bentuk Dokumen Elektronik yang memuat Tanda Tangan Elektronik oleh Sistem HT-el.

- 9) Sertipikat HT-el akan dikirim melalui email penyelia (*supervisor*) dan dapat dicetak.
- 10) Catatan yang akan dilekatkan pada Sertipikat Hak Atas Tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus dicetak dan dilekatkan pada lembar catatan di bawah baris akhir catatan terakhir Sertipikat Hak Atas Tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek Hak Tanggungan.
- 11) Kreditor wajib memeriksa Sertipikat HT-el hasil layanan pendaftaran Hak Tanggungan. Data yang harus diperiksa meliputi: kode sertipikat, nomor DI 208, edisi, nomor Hak Tanggungan, peringkat, nilai Hak Tanggungan, pemegang Hak tanggungan, jenis dan nomor hak beserta benda lain, dan tanda tangan elektronik pada sertipikat HT-el yang telah terbit.
- 12) Jika terdapat kesalahan data yang tertera dalam sertipikat HT-el, Kreditor diberi waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal penerbitan untuk mendaftarkan layanan perbaikan data Hak Tanggungan yang telah terbit.

Sejak diberlakukan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, maka pelaksanaan roya dilakukan dengan sistem elektronik melalui aplikasi Sentuh Tanahku, dengan tata cara sebagai berikut:

- a. Kreditor mengajukan permohonan pelayanan pencatatan hapusnya Hak Tanggungan (roya) baik seluruhnya atau sebagian (parsial) melalui Sistem HT-el.
- b. Kreditor mengunggah dokumen persyaratan, meliputi: surat roya/keterangan lunas/pelunasan hutang dari Kreditor/penetapan Pengadilan/surat pelepasan Hak Tanggungan/hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.
- c. Kreditor mengunggah dokumen persyaratan dan membuat pernyataan kesesuaian data dalam bentuk digital.
- d. Kreditor memilih objek Hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan diroya, dengan ketentuan: apabila seluruh objek hak atas tanah atau satuan rumah susun yang dipilih, maka Sistem HT-el akan menentukan bahwa roya tersebut diproses sebagai roya penuh, apabila hanya sebagian objek hak atas tanah atau satuan rumah susun yang dipilih, maka sistem HT-el akan menentukan bahwa roya tersebut diproses sebagai roya parsial.
- e. Kreditor mengecek kesesuaian data dokumen permohonan penghapusan Hak Tanggungan yang diunggah dengan dokumen fisik. Apabila telah sesuai, Kreditor mengkonfirmasi permohonan penghapusan Hak tanggungan.
- f. Sistem HT-el akan menerbitkan Surat Perintah Setor biaya pelayanan, yang memuat: nomor berkas, tanggal pendaftaran, nama pemohon, kode pembayaran dan biaya pelayanan.
- g. Setelah menerima Surat Perintah Setor, Kreditor wajib melakukan pembayaran melalui bank persepsi paling lambat 3 (tiga) hari. Apabila dalam jangka waktu tersebut tidak melakukan pembayaran maka berkas permohonan batal secara otomatis dan kreditor dapat mengajukan permohonan baru.
- h. Setelah pembayaran terkonfirmasi oleh Sistem HT-el, maka Sistem HT-el akan menampilkan (pratinjau) draft Sertipikat HT-el dan catatan yang akan dilekatkan pada Sertipikat Hak Atas Tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- i. Kreditor dapat segera memeriksa draft Sertipikat HT-el dan catatan dimaksud dan apabila terdapat ketidaksesuaian, maka Kreditor dapat berkoordinasi langsung dengan Kantor Pertanahan untuk dilakukan perbaikan.
- j. Apabila draft Sertipikat HT-el dan catatan dimaksud telah sesuai, maka paling lama hari ke-5, Sertipikat HT-el dan catatan yang akan dilekatkan pada Sertipikat Hak Atas Tanah/Hak

- Milik Atas Satuan Rumah Susun diterbitkan dalam bentuk Dokumen Elektronik yang memuat Tanda Tangan Elektronik oleh Sistem HT-*el*.
- k. Hasil pelayanan roya parsial akan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan edisi baru dengan nomor yang sama dengan sertipikat sebelumnya, yang berisikan data perubahan terakhir.
 - l. Hasil pelayanan roya penuh, akan mematikan Sertipikat Hak Tanggungan. Sertipikat Hak Tanggungan sebelumnya diberikan tanda khusus yang menyatakan bahwa sertipikat tidak berlaku karena roya.
 - m. Sertipikat HT-*el* akan dikirim melalui email penyelia dan dapat dicetak.
 - n. Catatan yang akan dilekatkan pada Sertipikat Hak Atas Tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus dicetak dan dilekatkan pada lembar catatan di bawah baris akhir catatan terakhir Sertipikat Hak Atas Tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek Hak Tanggungan. Catatan dicetak menggunakan stiker dengan spesifikasi : kertas stiker warna putih polos, dan ukuran stiker yang ditempelkan pada Sertipikat Hak Atas Tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun digunting sesuai batas, kemudian ditempelkan pada lembar catatan Sertipikat Hak Atas Tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di bawah baris akhir catatan terakhir.
 - o. Untuk layanan roya parsial, Kreditor wajib memeriksa Sertipikat HT-*el* hasil layanan roya parsial. Data yang harus diperiksa meliputi: kode sertipikat, nomor DI 208, Edisi, nomor Hak Tanggungan, peringkat, nilai Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan, jenis dan nomor hak beserta benda lain dan tanda tangan elektronik pada Sertipikat HT-*el* yang telah terbit.
 - p. Jika terdapat kesalahan data yang tertera dalam Sertipikat HT-*el*, Kreditor diberi waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal penerbitan untuk mendaftarkan Layanan Perbaikan Data Hak Tanggungan yang telah terbit.
 - q. Kreditor wajib menyerahkan Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah dilakukan roya penuh kepada Debitor paling lama 5 (lima) hari sejak dilaksanakan penghapusan Hak Tanggungan.

2. METODOLOGI PENELITIAN

Metode Pendekatan

Pembahasan masalah yang diangkat dalam penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan yang terjadi dan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, kemudian dapat ditentukan masalah yang akan diteliti dan pada akhirnya dapat menemukan jalan keluar atas permasalahan yang diangkat tersebut.

Teknik pengumpulan data

Dalam penelitian ini, jenis data yang dipergunakan adalah;

- a. Data primer yang bersumber dari penelitian lapangan yang diperoleh langsung dari responden penelitian terkait dengan pendaftaran HT-*el* pada kreditor perorangan, informasi didapatkan melalui wawancara pada Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Atas Tanah Kantor Badan Pertanahan Nasional dan Notaris/PPAT Hawa Pratiwi, SH., MH., M.Kn. Wawancara berguna untuk mendapatkan data di tangan pertama (primer), sebagai pelengkap teknik pengumpulan lainnya dan menguji hasil pengumpulan data lainnya. (Hardani. dkk, 2020: 139).
- b. Data sekunder yang didapatkan dengan melakukan penelitian kepustakaan terhadap bahan penelitian yang digunakan yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yaitu :

- 1) Bahan hukum primer Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat, yang mencakup peraturan perundang-undang terkait dengan topik masalah yang dibahas yaitu :
 - a) Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
 - b) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.
 - c) Petunjuk Teknis Nomor 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.
- 2) Bahan hukum sekunder Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan hukum yang bersumber dari literatur-literatur, jurnal ilmiah serta tulisan-tulisan ilmiah dari internet yang berkaitan dengan HT-*el*, dan kreditor perorangan.
- 3) Bahan hukum tersier berupa buku-buku laporan-laporan, jurnal-jurnal non hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penelitian, media internet, kamus hukum dan kamus besar bahasa Indonesia.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Perkembangan globalisasi mengakibatkan perubahan bagi sistem pelayanan di ATR/BPN, semula menggunakan sistem konvensional, namun saat ini perlahan telah beralih menjadi bentuk elektronik. Dengan pemberlakuan sistem elektronik maka setiap proses dari tahap pendaftaran hingga pembaharuan dapat dilakukan melalui aplikasi dan sistem layanan elektronik yang telah disediakan, artinya sistem ini meminimalisasikan adanya pertemuan tatap muka, lebih efisiensi waktu, meminimalkan *error* dan memberikan kepastian. Berdasarkan Pasal 2 Ayat (2) c Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria, Negara berwenang untuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa. Dengan adanya penerapan sistem HT-*el* membawa tantangan yang kompleks, di mana pemberlakuan sistem baru harus terintegrasi dari Sabang sampai Merauke, dari Miangas sampai pulau Rote, sehingga semua daerah diharapkan dapat menerapkan sistem serupa, maksudnya adalah *database* Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil (Dukcapil) dan ATR/BPN harus terintegrasi dengan baik. Pemberlakuan HT-*el*, bertujuan untuk meningkatkan kualitas layanan yang baik akan menciptakan sistem tata kelola pemerintahan menuju *good governance* yang transparan dan akuntabel.

ATR/BPN membangun sistem pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik. Sistem ini digunakan untuk memproses pelayanan Hak Tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah melalui sistem elektronik yang dapat diakses oleh masyarakat. Dengan adanya sistem ini diharapkan dapat membantu meningkatkan kinerja dan kualitas pelayanan pertanahan, khususnya dalam pelayanan Hak Tanggungan (Petunjuk Teknis Nomor 2, 2020). Oleh karena itu dipastikan bahwa sistem tersebut memberikan kemudahan bagi ATR/BPN, PPAT, kreditor, dan debitor, namun setiap penerapan sistem tentu saja tidak selalu sempurna, terdapat beberapa kendala yang dialami oleh PPAT maupun calon kreditor dan calon debitor. Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, mengatur tugas pokok PPAT dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Tanggung Jawab PPAT dalam Mendaftarkan Kreditor Perorangan.

Selama proses melaksanakan pendaftaran HT-*el* hingga terbitnya sertipikat HT-*el*, PPAT memiliki kewajiban untuk memeriksa dan melakukan pengecekan terhadap sertipikat yang akan dilekatkan Hak Tanggungan. Pengecekan keaslian sertipikat dilakukan di kantor BPN, dan sertipikat tersebut tidak terlibat dalam sengketa, setelah itu PPAT dapat memproses lebih lanjut untuk membuat APHT dan melampirkan semua data ke dalam sistem Mitra Kerja. Proses pengecekan keaslian dokumen tersebut PPAT harus benar-benar teliti agar tidak menimbulkan persoalan dikemudian hari. Perlu ditegaskan bahwa semua dokumen yang diserahkan kepada PPAT secara formil telah dilakukan pengecekan, tetapi secara materiil PPAT tidak bertanggung jawab atas kebenarannya.

Mekanisme Pendaftaran HT-*el* pada Kreditor Perorangan

Dalam melakukan pemasangan HT-*el* untuk kreditor perseorangan dilakukan dengan cara dan tahapan sebagai berikut:

- a. Para pihak ke kantor PPAT dalam rangka pembuatan APHT.
- b. PPAT melakukan pengecekan sertifikat melalui 2 (dua) pilihan layanan yaitu: layanan elektronik dan layanan non elektronik.
Apabila sertifikat tersebut valid, asli dan tidak dalam sengketa maka PPAT memproses lebih lanjut untuk membuat APHT. Melalui aplikasi Mitra Kerja PPAT menginput nomor akta dan elemen data lainnya serta mengunggah akta, kemudian sistem elektronik akan mengeluarkan surat pengantar akta.
- c. Kreditor perorangan memasukkan/melampirkan berkas melalui aplikasi Sentuh Tanahku dan mendapat surat perintah setor (SPS) untuk membayar penerimaan negara bukan pajak (Wawancara dengan Johan Kaedi, 13 November 2020) kemudian proses selanjutnya melengkapi berkas dengan isi data APHT (input nomor dan kode akta dan surat permohonan). Selanjutnya PPAT akan melengkapi data tersebut dalam sistem aplikasi Mitra Kerja. Setelah semua proses telah siap dan terverifikasi maka dalam waktu 7 (tujuh) hari sertipikat HT-*el* akan terbit.

Prosedur Roya dalam Penjaminan Hak tanggungan Elektronik

Menurut Pasal 22 ayat (1) UUHT setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 UUHT, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertipikatnya. Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada Pasal 22 ayat (1) UUHT itu, oleh Pasal 22 ayat (4) UUHT ditentukan harus diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertipikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas. Dalam sistem HT-*el*, apabila kewajiban debitor telah selesai, maka kreditor wajib melakukan verifikasi dalam aplikasi Sentuh Tanahku untuk mengembalikan status sertifikat menjadi milik debitor seutuhnya. (Wawancara dengan Johan Kaedi, 12 November 2020).

4. KESIMPULAN DAN SARAN

Pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik, Pasal 9 ayat (2) Permen ATR/BPN 5 Tahun 2020 menyatakan bahwa dalam hal permohonan Pelayanan HT-*el* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini berupa pendaftaran Hak Tanggungan atau peralihan Hak Tanggungan, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh PPAT. Apabila saat penginputan data NIK tidak tervalidasi dalam sistem Mitra Kerja, maka PPAT harus melakukan pemutakhiran data di Kantor Dukcapil atas NIK Kreditor tersebut agar NIK terintegrasi dengan sistem Mitra Kerja (Wawancara dengan Johan Kaedi, 12 November 2020). Mekanisme pendaftaran HT-*el* dilakukan

melalui sistem Sentuh Tanahku untuk kreditor dan Sistem Mitra Kerja untuk PPAT, semua proses dilakukan melalui sistem yaitu dari proses pendaftaran, terbitnya sertifikat HT, hingga hapusnya HT. Sistem pengajuan royalti dilakukan oleh kreditor melalui sistem Sentuh Tanahku dengan catatan bahwa semua kewajiban dari debitur telah terpenuhi.

Saran

- 1) Setiap pemberlakuan/penerapan suatu sistem harus merata dan serentak diseluruh wilayah Indonesia, serta Pemerintah khususnya ATR/BPN wajib memperhatikan kesiapan kondisi setiap wilayah, karena tidak semua wilayah memiliki kemampuan yang sama baik dari sisi Sumber Daya Manusia dan fasilitas yang mendukung.
- 2) Sebelum menerapkan sebuah sistem, semua data terkait seperti NIK, nomor sertipikat, surat ukur, dan data terkait dari instansi bersangkutan semestinya telah dilakukan *sinkronisasi* data terlebih dahulu, sehingga pada saat pelaksanaan maka meminimalisasikan terjadinya *error*.
- 3) ATR/BPN perlu menyempurnakan sistem maupun aplikasi yang tersedia agar meminimalisasikan terjadinya *error* pada data kreditor/debitur yang tidak terdaftar dan sebagainya. Sebab perlu diingat bahwa setiap proses pendaftaran hingga terbitnya sertifikat HT-*el* ada jangka waktunya masing-masing. Dengan sistem yang baik maka semua proses dapat berjalan dengan lancar sehingga pelayanan PPAT kepada masyarakat juga akan maksimal.

Ucapan Terima Kasih

Kami mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu dan terlibat dalam penelitian ini, antara lain:

1. Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
2. Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Hawa Pratiwi, S.H., M.H., M.Kn, Kabupaten Kubu Raya, Provinsi Kalimantan Barat.
3. Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Atas Tanah Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Kubu Raya, Johan Kaedi, A.Md.

REFERENSI

- Denico, D. (2011). Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Royalti. *Jurnal Negara Hukum*, Vol 2, No. 1, hlm. 112.
- Dewi, I.G.S. (2012). Teori dan Praktek Hak Tanggungan. LPPM Undip, Semarang.
- Djaja, B. (2020). Hukum Real Estate. Prenadamedia Group, Jakarta.
- Hardani. dkk. (2020). Metode Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif. Pustaka Ilmu, Yogyakarta.
- Zaki, BF. (2016). Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online. *Fiat Justisia*, 10. No. 2, hlm. 379.
- _____. Undang-Undang Republik Indonesia tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. UU No. 5 Tahun 1960. LN No.104 Tahun 1960, TLN No.2043.
- _____. Undang-Undang Republik Indonesia tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. UU No. 4 Tahun 1996. LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632.
- _____. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Permen No. 5 Tahun 2020 . BNRI No. 349 Tahun 2020.
- _____.Petunjuk Teknis Nomor 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.