

DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v5i4>

Diterima: 10/05/2023, Diperbaiki: 01/06/2023, Diterbitkan: 03/06/2023

PENERAPAN PERATURAN MENTERI ATR/BPN NOMOR 5 TAHUN 2020 DALAM KEGIATAN PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK PADA KANTOR PERTANAHAN (Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan)

Muhammad Reza¹, Otong Rosadi²¹ Fakultas Hukum, Universitas Ekasakti, Padang, IndonesiaEmail: muhammadreza0604@gmail.com² Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia**Corresponding Author: Muhammad Reza**

ABSTRACT

Ministerial Regulation ATR/BPN Number 5 of 2020 concerning Electronically Integrated KPR Services has changed conventional mortgage services to an electronic system. With the enactment of Ministerial Regulation ATR/BPN Number 5 of 2020, every land office in Indonesia has provided pawning services electronically. The Pesisir Selatan District Land Office has implemented electronically integrated KPR services. The specification of this research is descriptive analysis. The approach used in this study is a normative juridical approach as the main approach which is supported by an empirical juridical approach. Based on the results of the research, discussion, and analysis it can be concluded as follows: First, the application of Ministerial Regulation ATR/BPN Number 5 of 2020 in Electronically Integrated Pawning Activities at the Land Office of Pesisir Selatan Regency is that when registering Mortgage Rights manually the PPAT must come in person to the BPN office representing the bank takes care of everything up to the issuance of the Mortgage certificate, now the PPAT's task is only to submit APHT through the electronic system. The second obstacle encountered in the Implementation of Permen ATR/BPN Number 5 of 2020 in Electronically Integrated Pawn Service Activities at the Pesisir Selatan District Land Office is more likely to be technical problems related to electronic systems, such as server interruptions and power outages.

Keywords: Services, Electronic KPR, Integrated.

ABSTRAK

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Layanan KPR Terintegrasi Secara Elektronik telah mengubah layanan KPR konvensional menjadi sistem elektronik. Dengan berlakunya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, setiap kantor pertanahan di Indonesia telah menyediakan layanan gadai secara elektronik. Kantor Pertanahan Kabupaten

Pesisir Selatan telah menerapkan layanan KPR terintegrasi secara elektronik. Spesifikasi penelitian ini adalah analisis deskriptif. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif sebagai pendekatan utama yang didukung oleh pendekatan yuridis empiris. Berdasarkan hasil penelitian, pembahasan, dan analisis dapat disimpulkan sebagai berikut: Pertama, penerapan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Dalam Kegiatan Gadai Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan adalah pada saat pendaftaran Hak Tanggungan secara manual PPAT harus datang sendiri ke kantor BPN mewakili bank mengurus semuanya sampai dengan diterbitkannya sertifikat Hak Tanggungan, kini tugas PPAT hanya menyampaikan APHT melalui sistem elektronik. Kendala kedua yang dihadapi dalam Implementasi Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Dalam Kegiatan Pelayanan Pergadaian Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan lebih cenderung pada masalah teknis yang berkaitan dengan sistem elektronik, seperti gangguan server dan pemadaman listrik.

Kata Kunci: Pelayanan, KPR Elektronik, Terintegrasi.

PENDAHULUAN

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mencapai masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

Tanah selain sebagai tempat hidup kita juga dapat digunakan sebagai obyek jaminan untuk mendapatkan dana dalam bekerja untuk memenuhi kebutuhan hidup. Lembaga jaminan tanah yang mempunyai kemampuan memberikan kepastian hukum yang kuat dan melindungi baik kreditor maupun debitur yaitu “Hak Tanggungan”. “Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah guna pelunasan utang yang kedudukan krediturnya diutamakan daripada kreditor lain. Kreditor Hak Tanggungan merupakan kreditor preference yaitu kreditor yang didahulukan dalam mendapatkan pelunasan utang dan berhak mengeksekusi secara langsung dengan lembaga parate eksekusi”. “Sehingga apabila debitur cidera janji, kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan dapat menjual obyek Hak Tanggungan melalui penjualan dimuka umum atau pelelangan”.

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.

Hak-hak atas tanah yang dapat menjadi obyek jaminan Hak Tanggungan didasarkan pada Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT).

Proses penjaminan Hak Tanggungan ada 2 (dua) tahap, yaitu pertama tahap pemberian Hak Tanggungan yang diawali dengan dibuatnya perjanjian utang atau perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok. Tahap pemberian Hak Tanggungan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh dan di hadapan PPAT, yang bentuk dan isinya ditetapkan dengan “Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996. Di dalam APHT dapat dicantumkan janji oleh para pihak, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 11 ayat (2)

UUHT”. Kedua tahap pendaftaran Hak Tanggungan dengan didaftarkannya Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan setempat, maka lahirlah Hak Tanggungan. Mengingat pentingnya penjaminan Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan tanah yang mempunyai kedudukan istimewa, sudah seharusnya pemerintah memberikan kemudahan dalam proses penjaminannya.

Pemerintah melalui Menteri ATR/Kepala BPN menerbitkan “Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 (PMATR/KBPN No. 5 Tahun 2020) tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik ini merupakan langkah maju Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional dalam mempermudah masyarakat untuk mendapatkan layanan penjaminan tanah Hak Tanggungan (HT). Masyarakat yang akan menjaminkan tanah juga pihak terkait dalam penjaminan Hak Tanggungan tidak perlu datang dan antri untuk mendapatkan pelayanan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan, akan tetapi cukup lewat internet untuk mendaftarkan Hak Tanggungan dalam memperoleh Sertifikat Hak Tanggungan yang berkekuatan eksekutorial. Sebagaimana diatur dalam Pasal 27 Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN RI Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik; bahwa peraturan menteri tersebut mulai berlaku pada tanggal diundangkan, maka PPAT seyogyanya perlu kesiapan dalam pelaksanaan. Kesiapan sebagaimana dimaksud diatas tentunya meliputi beberapa faktor, baik faktor internal maupun faktor eksternal. Faktor internal timbul dari dalam sistem administrasi dan manajemen kantor PPAT itu sendiri, sedangkan faktor eksternal berkaitan dengan hubungan jabatan PPAT dengan Kantor Pertanahan, pihak penghadap maupun insitusi lainnya.

Meskipun tidak dijelaskan secara eksplisit dalam Pasal 7 ayat 1 Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN RI Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang menyatakan bahwa PPAT sebagai salah satu pengguna layanan sistem Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik yang untuk selanjutnya disebut Ht-el. Namun kewenangan PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran HT-el jelas disebutkan dalam Pasal 10 yaitu dalam hal permohonan layanan berupa pendaftaran Hak Tanggungan persyaratan permohonan yang berupa APHT disampaikan oleh PPAT dalam bentuk Dokumen Elektronik. PPAT diharuskan terdaftar dalam Aplikasi Mitra Kerja yaitu aplikasi yang digunakan sebagai mitra kerja dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN. Sistem administrasi dan manajemen Kantor PPAT harus pula melakukan kesiapan dengan didukung oleh elektronik/teknologi yang memadai seperti scanner, jaringan internet maupun komputer.

Pasal 20 ayat (2) mensyaratkan bahwa kebenaran materiil dokumen yang menjadi dasar hasil layanan sistem HT-el bukan merupakan tanggung jawab Kantor Pertanahan. Hal tersebut sebagaimana pula notaris yang hanya memiliki tanggung jawab atas formalitas dari suatu akta otentik dan tidak memiliki materi dari isi akta otentik itu kecuali pada relaas akta. Notaris hanya dapat dimintakan pertanggungjawaban apabila Notaris terbukti melakukan pelanggaran administrasi, perdata dan pidana. Pada aturan lainnya yaitu Pasal 9 ayat (5) bahwa persyaratan berupa Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus atas nama debitor.

Sementara dalam penerapan di lapangan baik di Bank Konvensional/Bank Perkreditan Rakyat tidak selalu pemegang hak/pemilik sertifikat selaku debitor atas pembebanan Hak Tanggungan. Hal tersebut terjadi karena dalam praktik di lapangan diperbolehkan adanya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang tidak memuat kuasa substitusi yang digunakan oleh debitor atas persetujuan pemegang hak/pemilik sertifikat. Berkenaan dengan penetapan Kantor Pertanahan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4, maka PPAT perlu berkoordinasi dengan Kantor Pertanahan setempat untuk mengklarifikasi apakah daerah kerjanya telah didukung oleh Kantor Pertanahan yang telah menyelenggarakan sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT-E).

Belum lama ini Menteri ATR/Kepala BPN menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Permen tersebut merupakan kesinambungan dengan Permen ATR/KBPN sebelumnya, yaitu Permen 3 Tahun 2019 tentang Penggunaan Sistem Elektronik dan Permen 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Bentuk Sertifikat.

Dengan diterbitkannya permen-permen tersebut merupakan langkah maju Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional dalam mempermudah masyarakat untuk mendapatkan pelayanan dari kementerian tersebut dengan memanfaatkan perkembangan teknologi. Walaupun Permen tersebut telah diterbitkan dan berlaku sejak diundangkan, namun pelaksanaan Permen No. 5 Tahun 2020 tentang Hak Tanggungan Elektronik masih tergantung kesiapan masing-masing kantor pertanahan dalam menerapkan sistem elektronik dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat.

Terdapat poin-poin penting dalam HT-EI yang terkait dengan tugas, fungsi dan kewenangan PPAT; adanya pemisahan antara perbuatan pendaftaran HT-el dengan perbuatan penyampaian akta APHT kepada Kantor Pertanahan. Jika selama ini perbuatan penyampaian akta sekaligus pendaftaran Hak Tanggungan ditugaskan kepada PPAT maka dalam Permen memisahkan hal itu menjadi:

1. Penyampaian APHT kepada Kantor Pertanahan tetap menjadi tugas PPAT untuk menyampaikan akta yang dibuatnya sesuai batas waktu yang ditentukan, penyampaian akta tersebut dapat dilakukan secara elektronik (vide Pasal 10).
2. Permohonan pendaftaran HT-EI menjadi kewajiban kreditor, sehingga apabila kreditor lalai tidak mendaftarkannya maka resiko dan akibat hukumnya menjadikan jaminan yang diberikan tersebut tidak memberikan hak-hak istimewa yang diberikan oleh UU Hak Tanggungan.

Dengan diberlakukannya Peraturan Menteri Agraria serta Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 pemberian layanan hak jaminan yang sebelumnya dengan manual saat ini mulai diberlakukan layanan hak tanggungan elektronik disetiap kantor pertanahan di Indonesia. Pada Pasal 1 angka 6 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, dimaksudkan Pelayanan Hak Tanggungan yang Terintegrasi dengan cara elektronik adalah “serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.”

Terkait tugas serta kuasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) saat menjalankan layanan hak tanggungan elektronik. Sebelum diberlakukannya pelayanan hak tanggungan elektronik tugas PPAT yaitu melakukan penyampaian Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) sekaligus dengan mendaftarkan Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan. Namun saat regulasi Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tugas PPAT hanya menyampaikan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) sesuai dengan periode waktu tertentu melalui sistem elektronik hak tanggungan. Sedangkan untuk pendaftaran hak tanggungan merupakan kewajiban dari kreditor untuk mendaftarkan melalui sistem elektronik hak tanggungan.

Dengan demikian dapat dikatakan terdapat perbedaan mekanisme penyampaian akta dan dokumen warkah oleh PPAT kepada kantor pertanahan dalam rangka pendaftaran hak tanggungan. UUHT, PP Pendaftaran Tanah dan PP Peraturan Jabatan PPAT mewajibkan PPAT untuk mengirimkan dokumen fisik kepada kantor pertanahan dan dengan demikian mewajibkan kantor pertanahan untuk menerima dan menyimpan dokumen pendaftaran hak tanggungan dalam bentuk asli (fisik), sedangkan dewasa ini dengan adanya pengaturan mengenai hak tanggungan elektronik, akta dan dokumen warkah hanya disampaikan dalam bentuk scan melalui sistem hak tanggungan elektronik dan kantor pertanahan tidak lagi menerima dokumen fisik karena memang tujuan Kementerian ATR/BPN untuk mengurangi jumlah warkah di kantor pertanahan dan mewujudkan kantor pertanahan dengan konsep zero warkah dengan cara menerapkan warkah online.

Sejak pertengahan tahun 2019, kantor BPN Kota Padang sudah menerapkan layanan hak tanggungan pertanahan ini secara online dengan menutup layanan konvensional dikarenakan pandemi Covid-19 yang terjadi di seluruh Indonesia. HT-el ini merupakan layanan elektronik pertama di Kementerian ATR/BPN. HT-el diberlakukan untuk memudahkan masyarakat yang ingin mengajukan pinjaman di bank untuk kebutuhan investasi. Melalui layanan ini debitur tidak perlu datang ke kantor pertanahan, semua akan dilakukan secara elektronik mulai dari tanda tangan hingga penerbitan sertifikat. Pelayanan online ini juga dapat meminimalisir kecurangan yang dilakukan oleh PPAT. Kementerian ATR/BPN telah bekerja sama dengan lembaga di Sumatera Barat baik bank, lembaga pinjaman, koperasi, maupun lainnya untuk mempermudah pelaksanaan layanan ini.

Tidak perlu membutuhkan waktu yang cukup lama, di Kabupaten Pesisir Selatan pun pada tahun 2019 tersebut juga mulai menerapkan layanan hak tanggungan elektronik tersebut. Terkait dengan HT-el ada tiga komponen penting dalam layanan HT-el yaitu: Pertama, penyelenggara ialah Kementerian ATR/BPN; Kedua, pelaksana adalah Kantor Pertanahan; Ketiga, Pengguna, yaitu Kreditor, PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian sebagai pengguna, yang masing-masing memiliki tugas, peran dan fungsi masing-masing. Meskipun sudah berjalan hampir dua tahun, layanan HT-el masih menemui banyak kekurangan sehingga pelaksanaan hak tanggungan secara elektronik ini dapat dikatakan belum berjalan efektif. Ketidak efektifan berjalannya proses pelayanan hak tanggungan secara elektronik tersebut terjadi bukan hanya dari pihak BPN saja tetapi ada juga dari beberapa pihak lainnya.

Memperhatikan persoalan-persoalan hukum tersebut dan selain itu penelitian ini diperlukan untuk menginventarisasi dan menganalisis permasalahan dalam pelayanan HT-el, dengan demikian kami tertarik untuk mengadakan penelitian yang berjudul :**Penerapan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Dalam Kegiatan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan.**

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum dengan spesifikasi penelitian yang bersifat deskriptif analitis. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis normative di dukung pendekatan yuridis empiris. Data yang digunakan adalah data sekunder sebagai data utama, dan data primer sebagai data pendukung yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan dan studi lapangan. Data tersebut kemudian dianalisis secara kualitatif dan disajikan dalam bentuk deskriptif kualitatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil Penelitian

Pihak yang Berkaitan dengan Pelaksanaan Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik

Dalam pelaksanaan HT-el, pihak yang berkaitan yang menjadi pengguna sistem HT-el adalah PPAT dan Bank. Sebagai pengguna utama PPAT dan Kreditor wajib memiliki akun dan terverifikasi pada aplikasi Mitra Kerja serta Kreditor juga harus telah terdaftar dalam Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Untuk mendapatkan akun mitra kerja, pengguna layanan diwajibkan untuk melakukan pendaftaran terlebih dahulu. Setelah terdaftar pada aplikasi Mitra Kerja tersebut, pengguna yang merupakan pihak terkait akan mendapatkan identitas pengguna (*username*) dan kata sandi (*password*) yang dapat digunakan untuk masuk dan mengakses aplikasi layanan elektronik pada Kementerian ATR/BPN. Aplikasi Mitra Kerja dapat dibuka melalui website <https://mitra.atrbpn.go.id/>. Terdapat 4 pihak yang dapat memanfaatkan aplikasi Mitra Kerja, yaitu:

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
- b. Jasa Keuangan (Bank)
- c. Penilai Tanah (Appraisal)
- d. Surveyor Kadaster Berlisensi (SKB)

Pada wilayah kerja di Kabupaten Pesisir Selatan, terdapat dua belas (12) Kantor PPAT yang seluruhnya telah melaksanakan HT-el dan lebih dari sepuluh (10) kreditor yang akunnya telah terverifikasi menjadi mitra kerja dalam pelayanan HT-el tersebut. Dari beberapa kreditor tersebut salah satu diantaranya merupakan bank konsorsium.

Kedudukan PPAT Dalam Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik

Penyebutan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pertama kali terdapat dalam PP No. 10 Tahun 1961 perihal Pendaftaran Tanah disebut “Penjabat”. Pada Pasal 19 regulasi ini ditentukan,tiap kesepakatan yang memiliki maksud mengubah hak tanah, memberi hak tanah

baru, melakukan pegadaian tanah atau melakukan pinjaman uang nemun hak tanah menjadi tanggungan, wajib memiliki bukti berupa akta yang pembuatannya oleh serta di depan pejabat yang diberi tanggungjawab dari Menteri Agraria.

Pasal 1 angka 1 PP No. 37 Tahun 1998 perihal Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu administrator diamanatkan dalam pembuatan akta asli perihal kegiatan hukum tentang hak tanah atau hak milik dari rumah susun. Boedi Harsono dalam bukunya menjelaskan maksud dari pejabat umum yaitu orang yang dilantik dari Lembaga yang berkuasa, bertugan untuk melakukan pelayanan masyarakat pada suatu sektor atau aktivitas.

Pasal 2 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 menjelaskan tugas utama dari PPAT yaitu menjalankan secara parsial aktivitas pendaftaran tanah melalui pembuatan akta yang menjadi bukti sudah melalui proses suatu hukum perihal hak dari tanah atau Hak Milik Dari Rumah Susun, setelah itu akan jadi acuan untuk melakukan listing untuk mengubah data listing tanah yang disebabkan proses hukum itu. Aktivitas hukum sebagai yang dibebankan berarti, ada pada Pasal 2 ayat (2) PP No. 37 Tahun 1998 terdiri dari penjualan pembelian, pertukaran, pemberian, pendapatan pada perusahaan (inbreng), dibaginya hak seluruhnya, diberikannya hak untuk gedung atau hak penggunaan dari tanah hak kepunyaan, diberikannya hak jaminan serta wewenang memberikan hak jaminan. Selarastugas PPAT yang sudah dijelaskan sebelumnya merupakan tugas dari PPAT antara lain mengerjakan akta dari hak jaminan. Pasal 1 angka 1 UU No. 4 Tahun 1996 perihal Hak Tanggungan Dari Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyebutkan hak jaminan merupakan hak tanggungan yang diberikan ke hak dari tanah seperti pada UU No. 5 Tahun 1960 perihal Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, barang lain yang menjadi satu dengan tanah atau bukan, melunasi suatu peminjaman, pemberian kedudukan yang paling utama pada kreditor tertentu pada kreditor lain.

Kedudukan Badan Pertanahan Nasional dan Bank Dalam Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik

Sistem HT-el sebagaimana dimaksud pada Permen ATR/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020 merupakan serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Beberapa jenis layanan yang terdapat di dalam Sistem HT-el ini meliputi pendaftaran Hak Tanggungan, peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama kreditor dan penghapusan Hak Tanggungan. Sistem Elektronik adalah serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik.

Berdasarkan Permen ATR/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020, yang dapat menggunakan layanan Sistem HT-el disebut pengguna HT adalah perseorangan/badan hukum selaku kreditor dan Aparatur Sipil Negara Kementerian yang bertugas melayani Hak Tanggungan yaitu Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pada awal sebelum

proses penjaminan HT el dilakukan, pengguna harus terlebih dahulu terdaftar pada Sistem HT-el sebagaimana diatur dalam Permen ATR/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020.

Prosedur Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik Pada kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan

Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020 menyebutkan beberapa tahapan prosedur yaitu: Persiapan Pelaksanaan HT-el, Validasi data, Pendaftaran akun, Pendaftaran Tanda Tangan Elektronik.

Pembahasan

Penerapan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 Dalam Kegiatan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah nonkementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Menurut Peraturan Presiden Nomor 20 tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional Pasal 1 ayat (1) menjelaskan bahwa Badan Pertanahan Nasional kemudian disingkat BPN adalah lembaga pemerintah nonkementerian yang berada dibawah dan bertanggungjawab kepada Presiden. Lebih lanjut dari angka (2) dari pasal yang sama menentukan bahwa Badan Pertanahan Nasional dipimpin oleh seorang kepala.

BPN kini menjadi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ BPN. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN Republik Indonesia adalah kementerian yang mempunyai tugas menyelenggarakan urusan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang dalam pemerintahan untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara. Perubahan itu tidak lantas disebut sebagai kementerian baru, tapi lebih pada peningkatan status lembaga negara. Peningkatan status itu, ditandai dengan bertambahnya dimensi tata ruang dalam kementerian sehingga kewenangan BPN semakin meningkat dan strategis.

Pelaksanaan pendaftaran HT dengan Sistem HT-el di Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan mulai diterapkan pada awal bulan September 2019 berdasarkan Permen ATR/BPN No. 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, namun Permen ini belum mengakomodir seluruh pelayanan Hak Tanggungan, sehingga pelayanan Hak Tanggungan konvensional masih digunakan. Adanya dua sistem yang digunakan yaitu Hak Tanggungan-el dengan konvensional maka kebanyakan PPAT memilih untuk menggunakan yang konvensional dengan alasan sudah terbiasa. Pada awal peluncuran Hak Tanggungan-el PPAT cenderung kurang berminat untuk memakai layanan Hak Tanggungan lewat Hak Tanggungan-el walaupun telah ada sosialisasi sebelumnya.

Secara resmi pemberlakuan Hak Tanggunga Elektronik dimulai 8 Juli 2020 pukul 13.00 Wib di semua kabupaten/kota di Sumatera Barat. Dengan pemberlakuan sistem elektronik, layanan manual/konvensional dihentikan. Dapat diakses melalui laman mitra. atrbpn.go.id, Hak

Tanggungans Elektronik melengkapi layanan daring yang sudah diaplikasikan di sejumlah Kantor BPN di Sumatera Barat.

Berdasarkan hasil wawancara dengan PPAT yang berada di wilayah Kabupaten Pesisir Selatan mengenai perbandingan antara pelaksanaan Layanan HT Konvensional dan Layanan HT-el menunjukkan bahwa Layanan HT-el lebih efektif dibanding layanan HT Konvensional. Pelaksanaan Layanan HT-el berpedoman pada Petunjuk Teknis 2 Tahun 2020, proses pendaftaran sampai penyerahan produk yang dilaksanakan secara online sehingga lebih praktis karena pemohon tidak perlu antri datang ke Kantor Pertanahan untuk mendaftarkan permohonan dan mendukung pencegahan penyebaran virus COVID-19. Selain itu, waktu pelaksanaan Layanan HT-el menjadi lebih baku karena diatur oleh sistem. Pencatatan dan tanda tangan dilaksanakan secara elektronik melalui sistem kemudian ditempelkan pada Buku Tanah dan Sertipikat. Dokumen permohonan HTel disimpan oleh sistem sehingga tidak proses pencarian dokumen.

Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan mempunyai jumlah permohonan Layanan HT-el rata-rata 5 berkas permohonan per hari atau dalam setahun sekitar 3000 layanan HT-el. Layanan HT-el yang dituntut dari segi waktu tentunya sangat mengutamakan kecermatan dan ketelitian. Oleh karena itu, dapat dikatakan Hak Tanggungan Elektronik di Kabupaten Pesisir Selatan sudah berjalan efektif.

Mekanisme pendaftaran Hak Tanggung Elektronik diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik, yaitu:

1. Kreditor mengajukan permohonan pelayanan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) melalui Sistem HT-el yang disediakan oleh Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;
2. Semua permohonan pelayanan HT-el sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan disampaikan dalam bentuk Dokumen Elektronik;
3. PPAT menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan pendaftaran melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan sistem HT-el;
4. Penyampaian dokumen dilengkapi dengan Surat Pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan;
5. Permohonan pelayanan HT-el yang telah diterima oleh sistem HT-el diberikan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem;
6. Melakukan pembayaran pelayanan HT-el sesuai jumlah ketentuan peraturan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP).
7. Permohonan diproses setelah data dan biaya yang telah dibayarkan terkonfirmasi oleh sistem HT-el.
8. Apabila pembayaran tidak terkonfirmasi oleh sistem HT-el, kreditor dapat melakukan konfirmasi secara langsung ke Kantor Pertanahan atau Layanan Pengaduan.
9. Pemeriksaan kesesuaian dokumen persyaratan dan konsep sertifikat HT-el oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.

10. Pemeriksaan dilakukan melalui sistem HT-el.
11. Apabila dalam hasil pemeriksaan terdapat dokumen tidak lengkap atau tidak sesuai maka akan diberitahukan kepada kreditor dan/atau PPAT untuk segera melengkapi berkas dan diberikan jangka waktu paling lama 5 (lima) hari sejak permohonan pelayanan diterima oleh sistem HT-el.
12. Apabila dalam jangka waktu tersebut kreditor atau PPAT tidak melengkapi berkas maka permohonan dinyatakan batal.
13. Apabila dokumen persyaratan telah sesuai maka Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk memberikan persetujuan atas unggahan dokumen persyaratan dan konsep sertifikat HT-el.
14. Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk tidak melakukan pemeriksaan sampai pada hari ke-7 (tujuh) dan hasil pelayanan HT-el diterbitkan oleh sistem HTel, dianggap memberikan persetujuan dan atau pengesahan. Hasil pelayanan HT-el berupa Dokumen elektronik yang meliputi (a) sertifikat HTel, (b) catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, dan (c) catatan Hak Tanggungan pada Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan rumah susun.
15. Pencatatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dilakukan pada Buku Tanah Elektronik oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang diberikan kewenangan.
16. Pencatatan Hak Tanggungan pada sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah susun dilakukan oleh kreditor.

Mekanisme pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik diatur dalam Pasal 9-11 Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN RI Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Kendala-Kendala yang dihadapi dalam Penerapan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Dalam Kegiatan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan

Sebagaimana diketahui pengguna layanan hak tanggungan elektronik ini selain ASN pada Kementerian ATR/BPN, adalah Kreditor (biasanya Perbankan atau Perseorangan) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang keberadaannya diatur dalam PP 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. PPAT disebut sebagai Pejabat Umum (orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum atau kegiatan tertentu) yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagaimana diatur dalam peraturan perundang undangan yang bersangkutan. Akta yang dimaksud yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dan akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan. Salah satu jenis akta yang menjadi kewenangan PPAT untuk membuatnya adalah APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan), dalam Pasal 14 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah menyebutkan bahwa akta inilah yang dijadikan dasar untuk menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT). Sertipikat Hak

Tanggungannya ini diterbitkan oleh kantor Pertanahan sebagai Tanda Bukti adanya Hak Tanggungan.

Terdapat beberapa hambatan berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa Pelaksanaan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN RI Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik terdapat beberapa hambatan tersebut yaitu:

Kurang Siapnya PPAT dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, Terjadinya Gangguan Jaringan Internet, Kendala yang sering dialami dalam pelaksanaan pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan adalah terjadinya gangguan jaringan internet, selain itu mati lampu juga termasuk kendala yang terjadi.

KESIMPULAN

Penerapan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Dalam Kegiatan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan mekanisme penerapan pemberian Hak Tanggungan Secara Elektronik bagi Kreditor dan PPAT selalu diawali dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dalam hal pelaksanaan pendaftaran setelah diberlakukannya Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 yaitu, pada saat pendaftaran Hak Tanggungan secara manual dimana PPAT harus datang langsung ke kantor BPN untuk mewakili bank mengurus keseluruhan sampai diterbitkannya sertifikat Hak Tanggungan, kini tugas PPAT hanya sampai menyampaikan APHT melalui sistem elektronik dan memberikan jaminan terhadap keabsahan dokumen - dokumen pendukung yang dimuat dalam sebuah surat pernyataan yang dikirim melalui sistem elektronik, begitu pula dengan pihak Bank yaitu sebelum Adanya Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, Bank tidak berperan dalam pengikatan Hak Tanggungan namun saat ini juga bank terlibat dalam proses pendaftaran HT melalui sistem elektronik.

Kendala-Kendala yang dihadapi dalam Penerapan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Dalam Kegiatan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan yaitu untuk kendala eksternal lebih cenderung pada kendala-kendala teknis yang berkaitan dengan sistem elektronik, antara lain gangguan server pada saat mengupload APHT dan dokumen-dokumen pendukung dan mati lampu serta kendala internal dari pihak BPN itu sendiri yaitu terbatasnya sumber daya manusia dibidang informasi dan teknologi, kecukupan sumber daya manusia belum diimbangi dengan kemampuan dalam melaksanakan layanan HT-el sehingga pelayanan HT-el belum dapat tepat waktu sehingga berdampak pada pemohon atau pengguna layanan yang harus menunggu lama.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, Chandra Pratama, Jakarta, 1996.
Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, 2005.
Budi Untung, *22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*, Andi, Yogyakarta, 2015

- Busyra Azheri, *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary*, Raja Grafindo Perss, Jakarta, 2011.
- Djaja S. Meliala, *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*, Nuansa Aulia, Bandung, 2014
- Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata Hak-Hak yang Memberi Jaminan, Jilid II*, Indhill Co, Jakarta, 2005
- Somardi, *Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta, 2007.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nombor 224 tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku-Tanah Hak Tanggungan, Dan Sertipikat Hak Tanggungan.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Permen HT- el)
- <https://www.seputarpengertian.co.id/2016/10/pengertian-pelayanan-menurut-para-ahli-lengkap.html>
- <https://www.hukumonline.com/berita/baca/1t5f27c575eba57/kenali-mekanisme-pendaftaran-hak-tanggungan-secara-elektronik/>
- Denico Doly, “Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Roya”, Negara Hukum, Volume 2, Nomor 1, 2011.
- Daniel Dhakidae, ed, *Profil Daerah: Kabupaten dan Kota Jilid 2*. Penerbit Buku Kompas. hlm. 122–125, 2003, ISBN 979-709-054-x
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, “Komputerisasi Layanan Pertanahan”, (tanpa tahun), [https://www.atrbpn.go.id/Publikasi/Inovasi/Komputerisasi Layanan Pertanahan](https://www.atrbpn.go.id/Publikasi/Inovasi/Komputerisasi_Layanan_Pertanahan)