

Accepted: September 2023	Revised: Oktober 2023	Published: Oktober 2023
---	--	--

Tinjauan Yuridis atas Hak Tanggungan yang Dilaksanakan secara Elektronik

Shervira Chariss Wong¹, Nicholas Teo Pan², Lucky Fernandez³

Fakultas Hukum Universitas Prima Indonesia

e-mail : shervirachariass@yahoo.com

Abstract

Mortgage rights are collateral rights that encumber a land right to pay off certain debts, since the promulgation and enactment of Ministerial Regulation of ATR/Head of BPN No. 5 of 2020 concerning Electronically Integrated Mortgage Services. Mortgage services are carried out through a system called the HT-el system, where the HT-el system can speed up and simplify the implementation of the Mortgage. This article aims to add insight and provide information on how to arrange Mortgage, namely Electronic Mortgage which is carried out through the HT-el System. This article uses the Normative Juridical Research Method. The results show that the implementation practice of the Mortgage Rights has been implemented properly and evenly, is more effective than its predecessors and only encounters obstacles in the telecommunications network.

Keywords: *Mortgage; Electronic Mortgage; Electronic System.*

Abstrak

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang membebani suatu hak tanah guna untuk melakukan pelunasan atas utang tertentu, semenjak diundangkan dan diberlakukannya Permen ATR/Kepala BPN no 5 tahun 2020 mengenai Pelayanan Hak tanggungan Terintegrasi secara Elektronik. Pelayanan Hak Tanggungan dilakukan melalui sebuah sistem yang disebut sebagai sistem HT-el, dimana dengan sistem HT-el dapat mempercepat dan mempermudah pelaksanaan dari Hak Tanggungan. Artikel ini bertujuan untuk memberikan informasi dan menambah wawasan mengenai bagaimana penganturan Hak Tanggungan yaitu Hak Tanggungan Elektronik yang dilaksanakan melalui Sistem HT-el, Artikel ini menggunakan Metode penelitian Yuridis Normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik implementasi dari Hak Tanggungan tersebut sudah dilaksanakan dengan baik dan merata, lebih efektif dari pendahulunya dan hanya menemui kendala pada jaringan telekomunikasi.

Kata Kunci: KPR; Hipotek Elektronik; Sistem Elektronik.

Pendahuluan

Tanah adalah salah satu faktor paling penting dan utama di dalam kehidupan manusia, dimana sebagai tempat untuk berlindung dan beristirahat, mencari penghidupan, hingga pada akhirnya tempat manusia bersemayam. Namun dikarenakan perkembangan teknologi dan zaman yang begitu pesat menjadikan segala aspek dalam kehidupan manusia menjadi lebih mudah dan cepat. Dikarenakan demi mengikuti perkembangan tersebut, berbagai unsur dalam hukum pun mengikuti era digitalisasi ini, salah satunya UU ITE dan E-HT. Mengacu pada UU No 4 tahun 1996, HT memiliki pengertian, ialah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah seperti yang tertera di UUPA, dengan atau tanpa objek lain yang adalah satu kesatuan dengan tanah tersebut dengan tujuan pelunasan dari utang tertentu, juga lebih mengutamakan kreditor tertentu tersebut dibandingkan kreditor lain. Pengertian Kredit sendiri adalah penyedia keuangan yang memberikan bantuan keuangan kepada perseorangan atau badan hukum dengan jaminan dan pemberian bunga yang dalam kurun waktu yang disetujui bersama harus dilunasi. Dengan perkembangan ini, pelaksanaan Hak Tanggungan yang kemudian dilaksanakan secara elektronik, menjadi lebih efisien dan efektif, memudahkan segala pihak yang terlibat. Namun semenjak pelaksanaannya sejak tahun 2020, pengetahuan baik informasi maupun orang yang mengetahui mengenai E-HT ini tidak sebanyak

yang diharapkan, maka dari itu jurnal ini disusun demi menyediakan informasi dan edukasi mengenai E-HT kepada para pembaca. Oleh karena itu, penulis jurnal ini bertujuan agar penulisan jurnal ini dapat bermanfaat baik bagi mahasiswa lain sebagai acuan penyusunan jurnal, maupun kepada pembaca yang membutuhkan informasi mengenai E-HT ini.

Metode Penelitian

Metode Penelitian ialah sebuah kaidah untuk mengumpulkan data dengan pendekatan ilmiah, yaitu secara rasional, empiris dan yuridis. Penelitian ini menggunakan metode penelitian Yuridis Normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan meneliti bahan-bahan literatur berupa serta data-data sekunder yang kemudian didukung oleh hasil wawancara. Pada penelitian ini, peneliti mengambil data dari peraturan perundang-undangan yang berlaku, peraturan mengenai HT Elektronik juga peraturan lain yang berkaitan dengannya, dan juga data dan informasi dari pelaksana Hak Tanggungan, yaitu para notaris dan pegawai bank yang sudah pernah melaksanakan Hak Tanggungan Elektronik.

Hasil dan Pembahasan

Hak Tanggungan

Istilah Hak Tanggungan pertama kali ditetapkan secara resmi oleh UUPA No 5 Tahun 1960, dan HT sendiri diatur di dalam UU No.4 tahun 1996. Istilah dari HT di dalam UUPA disiapkan sebagai pengganti dari Lembaga hak jaminan Hipotek dan *credietverban*. Mengacu kepada UUPA tersebut, Hak Tanggungan atau HT merupakan hak jaminan yang kemudian dibebankan kepada tanah, dengan atau tanpa objek lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah tersebut sebagai pelunasan suatu utang tertentu, yang kemudian memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor terhadap kreditor lain.

Hak Jaminan atas tanah sendiri memiliki (Dewi & Ardani, 2020) yaitu :

- a. *Droit de preferent* atau Hak Preferen artinya hak yang mengutamakan atau mendahului pemilik / pemegang, seperti yang diatur dalam pasal 1 ayat 1 butir 20 UU HT, bahwa Kreditor preferen sebagai pemegang HT memiliki hak untuk melelang secara universal tanah yang menjadi pengawalan agunan kreditur lainnya.

- b. Droit de suite atau zaaksgevolg adalah tanda sah suatu benda yang berarti satu hak yang akan tetap turut ikut pada pemilik objek / benda, yang memiliki hak absolut yakni hak yang terikat kepada suatu objek dan mendapatkan kekuasaan penuh atas objek tersebut serta apabila terdapat tuntutan dari siapapun, dapat mempertahankan hak tersebut. (Hartini, 2018)
- c. Pemenuhan asas Publisitas dan Spesialitas guna untuk mengikat pihak ketiga dan pemberian kepastian secara hukum untuk pihak yang berkepentingan;
- d. Pasti dan mudah dalam pelaksanaannya. Pelaksanaan eksekusi akan dilakukan apabila debitur melakukan cedera janji (wanpretasi). Bentuk eksekusi yang dilakukan adalah pelelangan objek yang dibebani Hak Tanggungan. Mudah dilakukan dikarenakan tanpa harus melalui gugatan di Pengadilan. Sehingga waktu yang diperlukan lebih singkat dalam eksekusinya. Eksekusi ini disebut sebagai parate eksekusi, diatur oleh Pasal 224 HIR.

Asas Spesialitas dan Asas publisitas adalah salah satu asas yang harus dipenuhi sebelum melakukan perjanjian pembebanan Hak Tanggungan. Asas Spesialitas sendiri adalah asas yang menekadkan bahwa pembebanan HT hanya dapat dilakukan terhadap tanah secara spesifik telah ditetapkan.

Diberlakukannya asas spesialitas sebelum dilaksanakannya perjanjian pembebanan Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 8 dan Pasal 11 ayat 1 butir e UUHT. Mengacu kepada pasal 11 ayat 1 UUHT, ketentuan tersebut menetapkan isi yang memiliki sifat wajib agar memenuhi sahnya APHT. Pencatuman yang tidak lengkap akan menyebabkan akta dinyatakan batal demi hukum. Maksud dari ketetapan ini agar asas spesialitas HT dapat terpenuhi, baik secara objek, subjek ataupun jaminan hutang.

Apabila dilihat dari ketetapan pasal 1 butir ke 1 UUHT, terdapat unsur esensial, yaitu ciri-ciri dan sifat dari HT, yaitu HT merupakan hak agunan atas tanah yang menguasai tanah milik pihak lain sebagai jaminan untuk melunasi utang. HT tersebut dibebankan kepada hak atas tanah, baik dengan atau tanpa objek yang merupakan bagian dari tanah tersebut, dengan tujuan untuk melunasi hutang tertentu. HT sendiri memberikan suatu kedudukan yang sifatnya mendahului daripada kreditor lain (kreditor konkuren) dalam memperoleh pelunasan piutang.

Hak Tanggungan juga memiliki Subjek dan Objeknya sendiri, yang tercantum pada pasal 8 dan pasal 9 UU – HT menyebutkan bahwa pemberi HT serta pemegang HT merupakan subjek dari HT. Pengertian dari pemberi HT, mengacu kepada Pasal 8 UUHT, adalah suatu orang perseorangan, ataupun suatu badan hukum yang dapat melakukan suatu perbuatan hukum kepada objek dari HT, Sedangkan pemegang HT merupakan suatu orang perseorangan ataupun suatu badan hukum yang statusnya sebagai pihak yang memiliki piutang. Objek HT sendiri telah diatur di oleh Pasal 4 ayat 1 UU - HT , HT dapat membebani beberapa Hak Tanah, yaitu:

a. Hak Milik

Hak milik adalah Hak yang turun menurun, terpenuh, serta merupakan hak yang terkuat yang dapat diperoleh seorang dalam hak tanah. Hak Milik memiliki ciri sebagai berikut :

1. Hak tanah terkuat, tidak mudah dihapus serta mudah dipertahankan apabila terdapat atau menghadapi gangguan pihak lain.
2. Adalah hak turun-temurun dan dapat dialihkan ke ahli waris yang memiliki hak
3. Dapat dibebani dengan hak lainnya, atau disebut hak induk
4. Dengan dibebani creditverband atau hipotek, dapat menjadi jaminan utang
5. Dapat beralih dan dialihkan
6. Oleh pemegang hak, dapat dilepaskan, sehingga menjadi milik negara
7. Dapat diwakafkan. (Hartini, 2018)

b. Hak Guna Usaha

Menurut UUPA pasal 28 , HGU atau Hak Guna Bangunan merupakan hak khusus yang berlaku dalam kurun waktu tertentu, untuk menggarap tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. HGU biasanya diberikan kepada perusahaan peternakan, perikanan atau pertanian. Dalam penjelasan rumusan pasal 29 UUPA HGU diberikan selama kurun waktu 25 tahun hingga 35 tahun, dan apabila jangka waktu tersebut berakhir, dapat dilakukan perpanjangan untuk waktu 25 tahun berikutnya. (Ketut et al., 2009)

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan atau HGB, menurut UUPA sendiri adalah suatu hak yang memiliki jangka waktu paling lama, yaitu 30 tahun, dan

kemudian dapat dilakukan perpanjangan maksimal 20 tahun, dan kemudian dapat juga dilakukan pendirian serta memiliki bangunan diatas tanah yang bukan hanya dimilikinya sendiri, yang kemudian dapat dialihkan dan beralih ke pihak lain.

Selain hak-hak yang tertera diatas, terdapat Hak Pakai atas tanah Negara yang mengacu pada UU No.4 tahun 1996 pasal 4 ayat 2, wajib untuk didaftarkan serta dapat dipindahtangankan dan dibebani HT, dan mengacu pada pasal 4 ayat 1, diluar dari hak yang telah disebutkan diatas, Objek HT dapat berupa Hak Pakai atas tanah Negara, yang wajib untuk didaftarkan, dapat dipindahtangankan dan juga dapat dibebani HT. Lalu, Hak atas tanah, yaitu milik dari pemegang hak atas tanah, yang termasuk tanaman-tanaman, bangunan dan juga hasil yang sudah ada atau akan ada yang juga merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dimaksud, dimana pembebanannya disertai atau tertera di dalam APHT terkait. Apabila objek-objek yang disebutkan diatas bukan milik pemegang hak atas tanah, penandatanganan serta oleh pemilik objek tersebut pada APHT atau yang diberi kuasa untuk olehnya dengan akta otentik diperlukan untuk pembebanan HT atas objek tersebut.

Mengacu kepada pasal 5 UUHT, satu objek HT dapat dibebani oleh lebih dari satu HT untuk menjamin pelunasan dari hutang yang lebih dari satu, dan apabila demikian, maka tanggal pendaftaran HT ke Kantor Pertanahan menjadi penentuan peringkat dari masing-masing HT, dan tanggal pembuatan APHT menjadi penentuan, apabila didaftarkan pada tanggal yang sama.

Hak Guna Bangunan ditetapkan oleh UUHT dapat dijadikan sebagai jaminan hutang dengan cara dibebani dengan HT, namun UUHT tidak menjabarkan secara rinci HGU mana yang dapat dibebani HT untuk dijadikan jaminan hutang. Ada tiga macam HGU menurut PP No. 40 tahun 1996, yaitu HGB atas tanah Hak pengelolaan, HGB atas Tanah Negara, dan HGB atas tanah Hak Milik. Hak Guna yang tidak dapat menjadi jaminan hutang adalah HGB atas tanah Hak Milik dengan dibebankan HT, karena meskipun wajib didaftarkan, tetapi tidak dapat dialihkan kepada pihak lain.

Pemberian Sertifikat HT merupakan suatu bukti bahwa telah dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan. Sertifikat tersebut adalah bukti

bahwasanya seseorang tersebut memiliki hak jaminan yang telah dilakukan pembebanan pada hak atas tanah yang kemudian dimiliki oleh debitur atau pemberi jaminan, kemudian memberikan kedudukan yang lebih tinggi atau diutamakan kepada si pemegang HT daripada kreditur lainnya. (*Sertifikat Hak Atas Tanah Dan Sertifikat Hak Tanggungan – JDIH BSSN*, n.d.) Kantor Pertanahanlah yang menerbitkan Sertifikat HT.

Dalam Sertifikat HT terdapat irah – irah dengan kata “ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” , yang memiliki maksud bahwa terdapat kekuatan eksekutorial pada Sertifikat HT, sehingga jika debitur wanprestasi, maka akan ditindak seperti apabila adanya putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, dengan menggunakan Lembaga parate executie beserta melalui tata cara yang sesuai dengan Hukum Acara Perdata.

Salah satu pelaksanaan eksekusi, yaitu parate eksekusi, memberikan kemudahan bagi kreditor, yaitu kreditor dapat menjual barang jaminan tanpa adanya fiat atau izin Ketua Pengadilan Negeri seperti barang milik sendiri. Y. T. (Yudhis) Cahyono, “Eksekusi Hak Tanggungan Yang Menggunakan Upaya Parate Eksekusi Studi Kasus Putusan Nomor 26/Pdt.g/2013/ Pn.Psp.Sbh,” Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2016, 118301,

Parate executie juga merupakan hak pemegang hak gadai yang tanpa titel eksekutor, dapat melakukan penjualan barang. Hal ini dikarenakan kedudukan dari kreditor itu sendiri yang menjanjikan hak jaminan khusus, berupa kemudahan bagi kreditur untuk mengambil pelunasan, dikarenakan sebenarnya parate executie adalah prinsip eksekusi yang menyimpang atau tidak sesuai dari eksekusi yang sudah diatur dalam hukum perdata. (Yusuf Arif Utomo, 2011)

Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Berdasarkan UUHT, proses pembebanan HT dibagi menjadi 2 tahap :

a. Tahap Pemberian HT

Tahap ini diawali dengan utang yang ditimbulkan oleh utang lainnya, yang karenanya, memberikan HT sebagai jaminan pelunasan utang, ataupun dari penyertaan janji pada perjanjian utang-piutang yang bersangkutan. APHT (Akta Pembebanan HT), yang dibuat PPAT (Pejabat

Pembuat Akta Tanah), menjadi tanda pemberian HT. Akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

Namun apabila Objek HT merupakan Hak atas tanah yang berasal dari Konversi Hak tanah lama yang belum didaftarkan namun syaratnya sudah terpenuhi, Pemberian HT dan permohonan atas Pendaftaran hak atas tanah dilakukan secara bersamaan. Pemberian HT wajib untuk didaftarkan pada Kantor Pertanahan di lokasi tanah yang terbebani HT selama-lamanya 7 (tujuh) hari.

b. Tahap pendaftaran HT

Menurut Pasal 10 UUHT Pendaftaran HT diawali dengan pendaftaran ke Kantor pertanahan sesuai dengan lokasi tanah HT akan dibebani, ditandai dengan pembuatan buku – buku HT dan kemudian pencatatan dilakukan pada buku tanah hak atas tanah yang kemudian menjadi objek HT, lalu catatan tersebut disalin di sertifikat hak atas tanah tersebut.

Hak Tanggungan Elektronik (HT-el)

a. Sistem HT-EL

Sistem HT-el atau Pelayanan HT yang terintegrasi secara Elektronik merupakan suatu serangkaian proses pelayanan HT yang dilakukan melalui media sistem elektronik terintegrasi. Sistem elektronik yang disebut sebelumnya adalah perangkat elektronik dan serangkaian prosedur yang memiliki fungsi mengumpulkan, mempersiapkan, menyimpan, menganalisis, mengolah, mengumumkan, menampilkan, mengirimkan dan/atau menyebarkan informasi, dan adalah sistem oleh instansi berwenang sudah disertifikasi dan taat pada peraturan tentang transaksi elektronik dan penyelenggaraan sistem

Penyelenggaraan Sistem HT-el dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan, disesuaikan dengan kesiapan dari data pendukung dan dilakukan secara bertahap. Sistem HT-el juga sudah tersertifikasi dari instansi berwenang dan diselenggarakan secara bertanggung jawab.

Terdapat 4 jenis layanan HT yang melalui sistem HT-el dapat diajukan, yaitu Pendaftaran, Peralihan dan Penghapusan HT, serta Perubahan Nama Kreditor. Hanya pengguna tertentu yang dapat

menggunakan sistem ini, yaitu: PPAT, Kreditor dan pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian.

Kreditor yang disebutkan diatas merupakan Perseorangan / badan hukum sebagaimana diatur oleh undang-undang, yang harus terdaftar pada sistem HT-el agar dapat menggunakan sistem. Syarat untuk melakukan pendaftaran menjadi pengguna terdaftar system HT-el, yaitu memiliki domisili elektronik atau bisa disebut e-mail atau media lainnya, lalu surat keterangan bahwa sudah terdaftar di OJK, kemudian pernyataan sudah terpenuhinya kriteria dan persyaratan dan juga persetujuan terhadap ketentuan sebagai pengguna terdaftar, dan terakhir syarat-syarat lainnya yang sudah ditetapkan oleh Kementrian.

b. Pelaksanaan Sistem Elektronik Pendaftaran Tanah

Seperti yang telah dijelaskan diatas , pelaksanaan pendaftaran secara elektronik. Menurut Permen ATR No 1 Tahun 2021, Pendaftaran tanah secara elektronik yaitu pendaftaran tanah yang pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Hasil dari pendaftaran tanah secara elektronik berbentuk Dokumen Elektronik. Data, dan/atau Informasi Elektronik yang merupakan data dari pemegang hak, data yuridis serta data fisik bidang tanah terjaga autentikasinya dan valid. Seluruh dokumen, data, dan/atau informasi elektronik disimpan di pangkalan Data Sistem Elektronik. Data Sistem Elektronik terdiri dari Data Pribadi dan Data Perseorangan Tertentu. Pengguna dari Sistem Elektronik juga akan mendapatkan penghormatan dan perlindungan dari Data Pribadi dan Data Perseorangan.

c. Validasi Data

Dalam pelaksanaan HT-el, yang wajib melakukan validasi dari seluruh data digital dan data tekstual dalam KKP (Komputerisasi Kegiatan Pertanahan) adalah Kepala Kantor Pertanahan. Untuk memverifikasi informasi yang terdapat pada dokumen yang ditandatangani secara elektronik, dilakukan pemeriksaan Data Pembuatan Tanda Tangan Elektronik agar mengetahui setiap perubahan dari data yang sudah ditandatangani. Hasil dari validasi tersebut adalah dokumen elektronik yang memiliki kekuatan hukum yang setara dengan dokumen fisik, sehingga dapat menggantikan fungsi dokumen fisik/tercetak

d. Tanda Tangan Elektronik

Merupakan tanda tangan yang telah diubah menjadi bentuk informasi digital yang dikaitkan dengan informasi elektronik lain dengan tujuan sebagai media autentikasi dan verifikasi.

Mengacu pada Pasal 52 PP Republik Indonesia Nomor 82 Tahun 2012, tanda tangan elektronik memiliki fungsi verifikasi dan autentikasi dari identitas penandatangan dan keautentikan serta keutuhan dari informasi elektronik. Agar tanda tangan elektronik memiliki akibat dan kekuatan hukum yang sah, terdapat beberapa syarat, yaitu bahwa data dari pembuatan tandatangan elektronik hanya terikat kepada sang penandatangan, serta kuasa dari segala informasi atau data dalam pembuatan dari tanda tangan elektronik tersebut saat dilakukannya penandatanganan elektronik tersebut merupakan kuasa dari sang penandatangan. Lalu, dapat diketahuinya seluruh perubahan, baik kepada informasi elektronik terkait dengan tanda tangan elektronik ataupun terhadap tanda tangan elektronik itu sendiri setelah dilakukannya penandatanganan. Dan yang terakhir adalah bahwa terdapat suatu cara yang dapat dipakai untuk melakukan identifikasi identitas penandatangan dan dapat menunjukkan bahwa cara tertentu tersebut telah disetujui oleh penandatangan secara elektronik.

Mengacu pada pasal 12 UU No. 11 Tahun 2008, bahwa setiap orang yang terkait wajib memastikan keamanan Tanda Tangan Elektronik yang digunakan. Pengamanan tersebut setidaknya meliputi, bahwa sistem tidak dapat diakses sembarang orang, dan agar terhindar dari penyalahgunaan, maka penanda tangan menerapkan prinsip kehati-hatian, serta penanda tangan harus dengan cepat, dan menggunakan cara yang telah dianjurkan oleh penyelenggara Tanda Tangan Elektronik.

Apabila ada menggunakan Sertifikat Elektronik dengan tujuan mendukung Tanda Tangan Elektronik, ada baiknya keutuhan dan kebenaran dari informasi terkait dengan Sertifikat Elektronik tersebut dipastikan oleh penanda tangan terlebih dahulu.

Apabila terdapat keadaan yang memiliki risiko yang signifikan, yang kemungkinan dikarenakan dibobolnya data pembuatan Tanda Tangan Elektronik, ataupun diketahui bahwa data dari Tanda Tangan Elektronik itu sendiri telah dibobol, maka harus segera menginformasikan kepada seseorang yang dipercayai ataupun kepada pihak pendukung layanan Tanda Tangan Elektronik.

Jika ketentuan diatas dilanggar, maka orang yang melakukan pelanggaran akan menanggung segala konsekuensi hukum yang timbul dan segala kerugian.

e. Kesalahan dan Larangan

Apabila di dalam pengisian data permohonan HT terjadi suatu kesalahan dalam pengisian data melalui Sistem HT-el yang baru diketahui setelah diterbitkannya sertifikat, dapat diajukan perbaikan atas Sertifikat HT, yang melalui Sistem HT-el dapat diajukan permohonan perbaikan paling lama terhitung 30 hari sejak diterbitkannya Sertifikat HT.

Mengacu kepada UU No.9 tahun 2018 tentang PNPB yang berlaku pada Kementerian, Perbaikan Sertifikat HT dikenakan biaya penggantian sertipikat yang dapat dilihat pada peraturan tersebut, dan sejak diterimanya permohonan untuk dilakukannya perbaikan oleh Sistem HT-el, Sertifikat tersebut dinyatakan status quo. Sertifikat sebelumnya dinyatakan tidak berlaku setelah diterbitkannya perbaikan Sertifikat Hak Tanggungan.

Meskipun pelaksanaan dari pelayanan HT melalui HT-el adalah tanggung jawab dari Kepala Kantor Pertanahan, tetapi bukan merupakan tanggung jawabnya mengenai hal Kebenaran Materiil dari dokumen yang merupakan dasar hasil layanan dari Sistem HT-el. Pemohon bertanggung jawab penuh apabila terdapat suatu dokumen yang kemudian dinyatakan palsu, yang digunakan sebagai dasar penerbitan Sertifikat HT, bukan tanggung jawab pegawai Kantor Pertanahan, baik secara pidana maupun perdata.

Pemegang Sertifikat Hak Tanggungan dilarang melakukan penghilangan, perubahan, merubah isi, penciptaan, melakukan manipulasi dan merusak informasi dan/atau dokumen elektronik bertujuan agar hasil dari tindakan diatas dianggap sebagai data otentik, baik informasi maupun dokumen elektronik. Pemegang Sertifikat juga dilarang untuk menggandakan, mendistribusikan, mentransfer, memindahkan, atau mentransmisikan, yang dapat mengakibatkan terbuka atau tersebar informasi dan/atau dokumen elektronik ataupun salinan-salinannya kepada pihak-pihak yang tidak berkaitan dengan ataupun dalam perbuatan hukum HT, dan yang terakhir untuk tidak memberikan nama akun atau bisa disebut username dan sandi atau password Sistem HT-el kepada pihak lain yang dapat menyebabkan tersebar atau bocor ataupun terbukanya informasi (Alwajdi, 2020).

Pelanggaran diatas juga melanggar perlindungan data pribadi dalam sistem elektronik sesuai dengan Pasal 2 Permenkominfo No 20 tahun 2016 yaitu

Pemegang Sertipikat Hak Tanggungan dan Pengguna Terdaftar yang tidak memenuhi kewajiban dan/atau melakukan pelanggaran dapat dijatuhi sanksi yaitu penutupan akses, baik permanen ataupun sementara, dan/atau pembatalan Sertipikat HT.

f. Penundaan dan Pembatalan Layanan

Apabila ada permohonan blokir dan/atau sita yang belum tercatat dalam buku tanah dalam jangka waktu proses pelayanan setelah diterimanya pelayanan HT oleh Sistem HT-el, maka proses pelayanan tersebut ditunda. Proses pelayanan yang dilakukan melalui Sistem HT-el tersebut dinyatakan batal apabila ditunda lebih dari 7 hari sejak diterimanya pelayanan HT oleh Sistem HT-el.

Apabila terjadi force majeure, yaitu situasi yang berada di luar kendali manusia, dan/atau suatu keadaan tertentu yang kemudian menyebabkan Sistem HT-el itu sendiri mengalami gangguan, lalu kemudian hasil layanan HT tersebut juga tidak dapat untuk diterbitkan, oleh karena itu proses pelayanan HT dinyatakan batal. Apabila terjadi pembatalan maka yang dibatalkan bukan termasuk APHT yang telah dibuat oleh PPAT, namun hanyalah proses pendaftarannya saja, sehingga perlu dilakukan pendaftaran dari awal lagi. Kantor Pertanahan dianggap menyetujui penerbitan HT apabila tidak ada penundaan ataupun pembatalan.

Penundaan atau pembatalan akan diberitahukan kepada pemohon, melalui Domisili Elektronik, Sistem HT-el dan/atau media elektronik lainnya. Apabila pelayanan Ht-el dibatalkan berdasarkan keterangan diatas, dan pembayaran biaya layanan telah dilakukan oleh pemohon, maka biaya layanan tersebut dapat dikembalikan kepada pemohon.

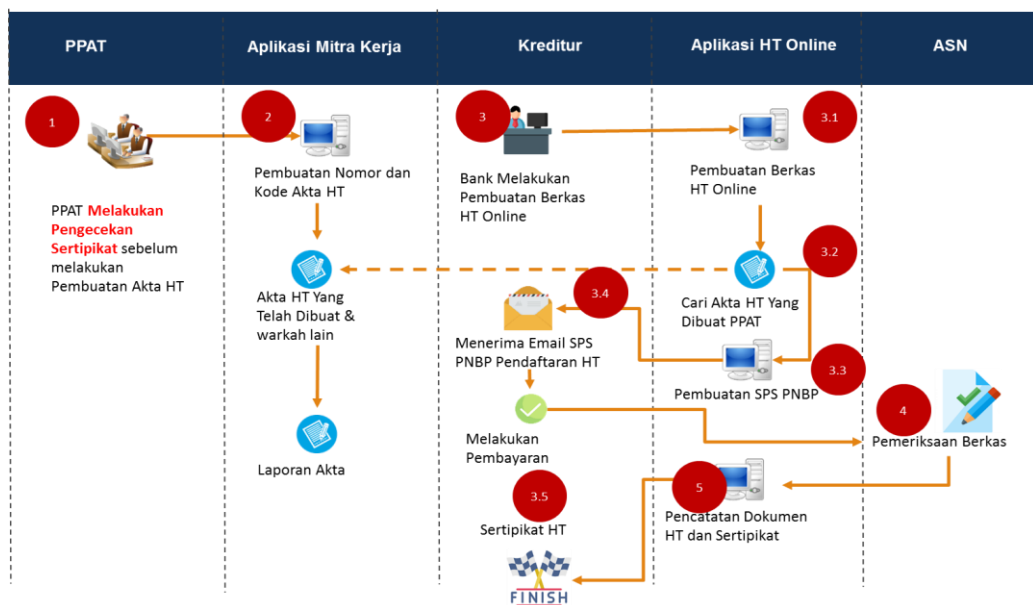
g. Implementasi Hak Tanggungan pada praktik di lapangan

Semenjak diundangkannya Permen atr/bpn No 5 tahun 2020 tentang HT-el pelaksanaan HT yang awalnya dilakukan dengan cara manual atau mendaftar langsung ke BPN melalui loket, namun dengan semakin pesatnya perkembangan teknologi, pendaftaran Hak Tanggungan juga sudah diintegrasikan

dan dilaksanakan secara Elektronik melalui Sistem yang disebut dengan Sistem HT-el .

Implementasi dari Hak Tanggungan Elektronik sendiri juga sudah mulai dijalankan pada praktik lapangan. hasil wawancara kami dengan pihak yang berhubungan dalam proses pendaftaran atau pembebanan Hak Tanggungan yaitu PPAT sebagai pihak yang membuat APHT, BPN sebagai pihak yang mengeluarkan sertifikat , serta Bank sebagai pihak yang memberikan kredit, pelaksanaan Hak Tanggungan elektronik sudah cukup luas dan lebih efektif dibandingkan Hak Tanggungan konvensional.

Menurut hasil wawancara yang dilakukan dengan para Pihak berhubungan dengan Proses Pembebanan Hak Tanggungan tentang implementasi dari mekanisme pelayanan HT yang terintegrasi secara elektronik merupakan suatu inovasi yang cukup baik karena dengan Proses Hak Tanggungan Yang diselenggarakan secara elektronik melalui Sistem HT “ lebih efisien daripada Ht – manual , waktu yang diperlukan lebih singkat. Tidak perlu membawa fisik berkas ke kantor Pertanahan dan tidak perlu antri dan mengurangi unsur subyektif dalam validasi data-data” (Ketua Pengda INI, Ibu Dr.Agustining, S.H., M.Kn.) “Biaya yang juga lebih hemat” (Praktisi, Pak Endra Taslim, S.H., M.Kn.) “HT-el juga lebih terjamin dan lebih akurat” (Ketua Pengda IPPAT Deli Serdang,Ibu Nurlinda Simajorang, S.H., M.Kn.)



Mekanisme atau alur dari pelaksanaan HT-el menurut Permen ATR No 5 tahun 2020 adalah :

1. Kreditur melalui sistem HT-el yang diadakan oleh Kementerian melakukan pengajuan permohonan. Apabila pengajuan tersebut merupakan pendaftaran HT ataupun merupakan peralihan HT, maka PPAT akan menyampaikan dokumen kelengkapan persyaratan. Sejak berlakunya permen ATR Nomor 5 tahun 2020, pengecekan sertifikat yang dilakukan oleh PPAT dilakukan secara elektronik. Pengecekan sertifikat atau cek bersih yang dilakukan oleh PPAT digunakan untuk mengecek keabsahan fisik sertifikat dengan yang ada di sertifikat dan yang terdaftar di pertanahan sebelum dilakukan transaksi jual beli tanah. *(Aktivitas Bisnis Bergerak, Cek Bersih Dan Roya Paling Sering Diajukan Di Balikpapan, n.d.)* Setelah itu APHT disampaikan oleh PPAT di halaman aplikasi mitra kerja PPAT dan juga menyerahkan sertifikat tanah dan salinan APHT kepada bank selaku debitor.
2. Setelah penyampaian APHT dan dokumen persyaratan disampaikan melalui sistem mitra yang telah diintegrasikan oleh sistem HT-el, yang dilakukan oleh PPAT. Penyampaian dokumen dilengkapi dengan surat pertanyaan yang berisi pertanggung jawaban kebenaran dan keabsahan data dari dokumen yang disampaikan. Seluruh dokumen kelengkapan persyaratan yang disebut diatas wajib untuk disimpan oleh PPAT. Pelaporan

akta dilakukan otomatis dan akan keluar STTD dari Kantor Pertanahan. (Nurwulan, 2021)

3. Pada poin ketiga, pihak Bank selaku Kreditor melakukan Pembuatan Berkas HT Online. Pihak Bank mencari akta yang telah di upload oleh PPAT pada poin kedua. Sistem akan menerbitkan tanda bukti pendaftaran yang akan diberikan kepada setiap permohonan pelayanan yang diterima oleh Sistem HT-el. Pelayanan HT-el juga dikenakan PNBK. Setelah biaya dan data permohonan dikonfirmasi oleh sistem HT-el, maka permohonan akan diproses. Apabila terdapat Kendala dalam pelayanan dapat melakukan konfirmasi langsung, baik ke Layanan Pengaduan ataupun Kantor Pertanahan.
4. Sebelum penerbitan hasil layanan HT-el, harus dilakukan pemeriksaan terhadap konsep dari Sertifikat HT-el dan kesesuaian dokumen, yang dilakukan Kepala kantor Pertanahan ataupun pejabat yang berwenang. Apabila kemudian terdapat dokumen yang tidak sesuai ataupun tidak lengkap, akan diinformasikan kepada PPAT dan/atau kreditor agar segera melengkapi berkas dalam waktu paling lama 5 (lima) hari sejak diterimanya permohonan oleh Sistem HT-el. Apabila PPAT dan/atau Kreditor dalam jangka waktu yang sudah ditentukan tidak melengkapi berkas, maka permohonan tersebut dinyatakan batal dan apabila data dari dokumen persyaratan telah sesuai, pejabat yang ditunjuk atau kepala kantor pertanahan akan memberikan persetujuan atas pengunggahan dokumen tersebut dan memberikan Konsep Sertifikat HT elektronik. Jika tidak dilakukan pemeriksaan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat terpilih hingga hari ketujuh dan sistem HT-el menerbitkan hasil layanan HT-el, maka pihak yang berwajib dianggap memberikan persetujuan dan/atau pengesahan. Yang bertanggung jawab secara administratif terhadap hasil layanan HT-el adalah Kepala Kantor Pertanahan.
5. Hasil dari layanan HT-el berupa Sistem HT-el menerbitkan dokumen elektronik, yang terdiri dari Sertifikat HT-el, catatan HT yang terdapat pada buku tanah hak atas tanah ataupun pada hak milik atas satuan rumah susun, serta catatan HT pada sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun.

Pencatatan HT dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan ataupun pejabat yang memiliki wewenang pada buku tanah elektronik. Pencatatan dilakukan oleh kreditor pada Sertifikat yang telah dijaminkan agar menjadi satu kesatuan dengan sertifikat hak milik satuan rumah susun atau hak atas tanah. Kreditor akan menerima Hasil Pelayanan HT-el melalui Domisili Elektronik dan/atau Sistem HT-el, yang disahkan oleh kepala kantor pertanahan atau pejabat yang berwenang dengan membubuhi tanda tangan elektronik dengan tujuan demi menjaga keaslian serta keutuhan dari Dokumen Elektronik.

h. Hambatan – Hambatan dan Penyelesaian Hambatan dalam Sistem HT-el.

Sebagaimana yang telah diketahui, pengguna dari layanan Sistem HT-el atau HT yang diluncurkan pada pertengahan tahun 2020 adalah Kreditor atau yang lebih kita kenal sebagai Perorangan atau Perbankan dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT, yang memiliki kepanjangan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diangkat oleh instansi berwenang yang bertugas melayani masyarakat umum dan berkewenangan untuk membuat akta – akta tanah tertentu sebagaimana diatur dalam peraturan perundang – undangan. Sertifikat HT adalah pembuktian bahwasanya suatu badan hukum atau seseorang memiliki suatu hak jaminan yang tengah dibebankan pada hak tanah yang dimiliki oleh pemberi jaminan yang memiliki kedudukannya diutamakan dari Kreditor lain (ELVIZA, 2022). Kantor Pertanahan yang menerbitkan Sertifikat HT guna sebagai bukti adanya pendaftaran atau pembebanan HT.

Namun dengan diberlakukannya Sistem HT-el yang kini telah dilaksanakan serentak di seluruh Indonesia berdasarkan Peraturan Menteri ATR atau Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 5 tahun 2020 yang diundangkan pada tanggal 8 April 2020 , terdapat berbagai problem dan hambatan- hambatan yang dihadapi oleh PPAT dan pihak Perbankan selaku pihak yang terlibat dalam proses pembebanan HT, diantaranya adalah server dari sistem HT-el yang masih sering terjadi error. Menurut Hasil wawancara dengan Praktisi dan Pihak Perbankan salah satu narasumber mengatakan “data sertifikat yang hendak dibebankan Hak Tanggunga harus tersedia secara online, bagi yang datanya belum tersedia secara online harus melakukan validasi data terlebih dahulu, namun terdapat hambatan lain yaitu, data fisik yang tersedia data di pusat penyediaan informasi terkadang tidak sesuai dengan data yang tersedia di

online” (Praktisi, Pak Endra Taslim, S.H.,M.Kn.), selain dari hambatan data yang tidak tersedia atau tidak sesuai dengan data fisik, juga terdapat hambatan seperti apabila data yang sudah di upload kedalam sistem HT – el terdapat “kekurangan data, ataupun kesalahan penginputan data, biasanya kami akan diberitahu oleh pihak BPN melalui email, namun waktu yang diberikan untuk melengkapi data tidaklah cukup” (Perbankan, Sulli, Head Legal dari Bank Maybank) selain dari hambatan mengenai data data, seperti yang disebutkan sebelumnya terdapat hambatan dalam sistem yaitu sistem server error, ketika terjadi sistem server error yang mengakibatkan pembayaran PNBPN menjadi terlambat, yang apabila melewati masa yang telah ditentukan yaitu 7 (tujuh) hari maka PNBPN akan Hangus atau pembayaran PNBPN harus dilakukan kembali. (Praktisi & Akademis, Dr. Tony, S.H.,M.Kn).

Selain dari hambatan – hambatan yang telah disebutkan diatas juga terdapat tantangan tantangan yang dihadapi dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik, yaitu :

- a. Jika tidak terdaftar, data PPAT dapat dihapus.
- b. Aplikasi mitra atr bpn hanya dapat digunakan oleh kreditor yang sudah terdaftar, terverifikasi dan tervalidasi saja.
- c. Kreditorlah yang melakukan revisi HT, perubahan nama kreditor dan royalti.
- d. PPAT membuat pernyataan yang bertanggung jawab terhadap kebenaran dokumen.

Penutup

Istilah hak tanggungan pertama kali digunakan dalam UUPA, HT adalah Hak jaminan yang kemudian dibebankan pada hak atas tanah, dengan atau tanpa objek-objek yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, yang kemudian memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor terhadap kreditor – kreditor lain.

Namun semakin berkembangnya zaman dan juga perkembangan teknologi yang begitu pesat menjadikan segala aspek dalam kehidupan manusia menjadi lebih mudah dan cepat. Karena itu demi mengikuti perkembangan tersebut, berbagai unsur dalam hukum pun mengikuti era digitalisasi sehingga lahirlah Hak Tanggungan Elektronik atau E-HT yang diundangkan pada tanggal 8 April 2020.

Setelah diundangkannya Permen ATR/Kepala BPN Nomor 5 tahun 2020 tentang Pelayanan HT-el, pendaftaran HT sudah dilakukan dan terintegrasi dengan sistem online. PPAT membuat APHT yang telah yang memenuhi syarat sebagai Akta Autentik baik dari sisi Substansi, Prosedur, dan Wewenang PPAT yang meresmikannya, kemudian pendaftarannya dilakukan secara elektronik yang paling lambat 7 haru setelah diresmikannya APHT yang kemudian menjadi dasar untuk Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik. Kreditor Penerima HT, dengan membayar PNBP yang sudah ditentukan, kemudian memohon dan mencetak Sertifikat HT, pencetakan dapat dilakukan 7 hari setelah PPAT mendaftarkan APHT.

Kendala yang ditemui dalam pelaksanaan Hak Tanggungan yaitu permasalahan sistem dan server Layanan Hak Tanggungan Elektronik tersebut. Apabila kendala tersebut ditemui oleh pengguna, maka pengguna harus menghubungi penyelenggara layanan HT Elektronik yaitu Kantor Pertanahan setempat agar dapat menyelesaikan permasalahan tersebut. Pengguna dituntut untuk dapat menggunakan perangkat yang dibutuhkan untuk menyelesaikan pelayanan Hak Tanggungan.

Saran yang dari kami sebagai penulis berdasarkan kesimpulan dan hal yang ditemukan di lapangan adalah agar dilakukannya peningkatan dan pengembangan sistem yang lebih baik sehingga, kelancaran dari pelaksanaan Hak Tanggungan serta masalah yang ditemui dalam pelaksanaannya menjadi berkurang. Serta agar Hal mengenai Hak Tanggungan Elektronik dapat lebih disebarluaskan agar masyarakat lebih memahami apa itu Hak Tanggungan Elektronik.

Daftar Pustaka

- Aktivitas Bisnis Bergerak, Cek Bersih dan Roya Paling Sering Diajukan di Balikpapan.* (n.d.).
- Alwajdi, M. F. (2020). Urgensi Pengaturan Cyber Notary Dalam Mendukung Kemudahan Berusaha Di Indonesia. *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, 9(2), 257.
- Cahyono, Y. T. (Yudhis). (2016). Eksekusi Hak Tanggungan Yang Menggunakan Upaya Parate Eksekusi Studi Kasus Putusan Nomor

- 26/pdt.g/2013/ Pn.psp.sbh. *Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*, 118301. <https://doi.org/10.0/CSS/ALL.CSS>
- Dewi, I. G. A. G. S., & Ardani, M. N. (2020). Kebijakan Penjaminan Tanah Melalui Hak Tanggungan di Indonesia (Studi Penjaminan Hak Tanggungan Elektronik di Kabupaten Badung Provinsi Bali). *Law, Development and Justice Review*, 3(1), 57–69.
- ELVIZA, S. R. I. R. (2022). *Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Pemenuhan Kewajiban Debitur Dalam Perjanjian Kredit Yang Menggunakan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Relaksasi Covid 19 (Studi Bpr Dana Amanah Pelalawan Riau)*.
- Hartini, R. (2018). *Hukum komersial* (Vol. 1). UMMPress.
- Ketut, N., Parwati, S., & Sudjito, D. (2009). Politik Hukum Pemberian Hak Guna Usaha Setelah Berlakunya Undang-Undang Penanaman Modal Nomor 25 Tahun 2007 Dan Implikasinya Terhadap Nasib Petani. *Mimbar Hukum*, vol.21(1), 14.
- Nurwulan, P. (2021). Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 28(1). <https://doi.org/10.20885/iustum.vol28.iss1.art9>
- Sertifikat Hak Atas Tanah dan Sertifikat Hak Tanggungan – JDIH BSSN*. (n.d.).
- Yusuf Arif Utomo, O. (2011). Parate Executie Pada Hak Tanggungan Sebagai Perlindungan Aset Kreditor Dan DebitoR. *Yuridika*, Vol.26(No.2), 27.