

PENERAPAN HT-el MENURUT PERATURAN MENTERI AGRARIA / KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 5 TAHUN 2020 DI KOTA SEMARANG

Jonathan Budi Putra, Ana Silviana

Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia

Email: taufaniqbal25@gmail.com

Abstrak

Bank perkreditan rakyat merupakan lembaga pembiayaan yang dekat bagi masyarakat kecil, dan berkontribusi terhadap tumbuhnya UMKM yang memiliki peran besar dalam perekonomian Indonesia. Dalam menyalurkan fasilitas kredit bank menggunakan jaminan, yang paling umum adalah tanah. Hak tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah kini pelayanannya telah terintegrasi secara elektronik melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020. BPR Jateng merupakan bank perkreditan rakyat yang memiliki visi khusus terhadap pemberdayaan UMKM serta merupakan komponen pengguna dalam pelayanan hak tanggungan ini khususnya dalam pelayanan pendaftaran. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana implementasi serta apa kendala yang terjadi dalam pengimplementasian Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik pada Bank Perkreditan Rakyat Jateng. Penulis melakukan pendekatan *yuridis empiris* untuk melihat implementasi dari hukum normatif secara nyata di masyarakat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pelayanan Pendaftaran Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik telah terimplementasikan dengan baik sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 serta tidak mengalami suatu kendala secara hukum dalam implementasinya pada Bank Perkreditan Rakyat Jateng, namun terdapat kendala yang bersifat teknis yang menyebabkan gangguan pada Sistem Elektronik Hak Tanggungan Terintegrasi yang mengakibatkan terganggunya Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Kata kunci: *Implementasi, Hak Tanggungan Elektronik, PM ATR / KBPN RI No. 5 Tahun 2020, BPR Jateng.*

How to cite:	Jonathan Budi Putra, Ana Silviana (2023), Penerapan Ht-El Menurut Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Di Kota Semarang, Vol. 8, No. 2, Februari 2023, Http://Dx.Doi.Org/10.36418/syntax-literate.v8i2.11428
E-ISSN:	2548-1398
Published by:	Ridwan Institute

Abstract

Rural banks are financial institutions that are close to the lower-middle class which have big contributions to the growth of micro, small, and medium enterprises (MSMEs) and also to the economy of Indonesia. In providing their credit facilities, banks require collateral, and the most common type of collateral is land. Mortgage is the only legal agreement to use one's property as a guarantee in Indonesia which is now electronically integrated, regulated by Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning / Head of National Land Agency Republic of Indonesia Number 5 of 2020. Jateng Rural Bank has a specific vision to empower MSMEs also act as user in this electronic mortgage service. The purpose of this research is to find out how's the implementation and the obstacles in implementing the mortgage registration service which is now electronically integrated in Jateng Rural Bank. This research uses empirical legal approach to see the implementation of how the regulations work in society. The results of this research shows that the Electronically Integrated Mortgage Registration Service has been implemented properly and in accordance with the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning / Head of National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 5 of 2020 and also has no legal obstacle in implementing the regulation in the Jateng Rural Bank, but has a technical obstacle that causes disturbance in the Integrated Mortgage Electronic System which results in the disruption of the Electronically Integrated Mortgage Registration Service.

Keywords: *Implementation, Electronic Mortgage, PM ATR / KBPN RI No. 5 Tahun 2020, BPR Jateng*

Pendahuluan

Pembangunan nasional Bangsa Indonesia yang merupakan upaya untuk meningkatkan segala aspek kehidupan masyarakat Indonesia, yang telah tertuang pada alinea keempat Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945. Tujuan pembangunan nasional yaitu untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial. Pembangunan Nasional adalah gambaran dari keinginan Bangsa Indonesia yang tak henti-hentinya ingin memajukan kesejahteraan serta kemakmuran masyarakat secara adil dan merata, dan juga dapat menciptakan kehidupan masyarakat serta menjadikan penyelenggaraan negara yang progresif dan demokratis yang didasari Pancasila.

Dalam rangka melaksanakan pembangunan nasional, pembangunan dibidang ekonomi merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan, dan bahkan ekonomi menjadi bagian yang dapat mendukung terwujudnya cita-cita pembangunan nasional bangsa Indonesia diberbagai aspek yang tidak hanya tentang aspek finansial atau

kesejahteraan semata, melainkan ekonomi ikut mendukung cita-cita pembangunan nasional untuk mencerdaskan kehidupan bangsa.

Kementerian Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia pada tahun 2017 mengeluarkan data bahwa Usaha Mikro, Kecil, Menengah (UMKM) menyerap mayoritas lapangan pekerjaan yang ada di Indonesia, tepatnya menyerap 97% tenaga kerja nasional, selain penyerapan tenaga kerja, Usaha Mikro, Kecil, Menengah berkontribusi sebesar 60% dari keseluruhan Pendapatan Domestik Bruto Indonesia yang besarnya mencapai 13.600 triliun Rupiah. Dari data-data tersebut, UMKM memiliki andil atau peran yang sangat besar terhadap pembangunan ekonomi Bangsa Indonesia. Tak bisa dimungkiri, dalam rangka usaha untuk melakukan pembangunan ekonomi, seperti halnya untuk melakukan usaha pada umumnya, diperlukan permodalan yang tidak sedikit. Permodalan untuk menjalankan suatu kegiatan usaha tersebut bisa berasal dari diri sendiri, atau dari pinjaman pihak lain. Karena sering kali permodalan yang dibutuhkan terlalu besar untuk dipenuhi secara mandiri, sehingga diperlukanlah bantuan atau tambahan modal dari pihak lain. Ada beberapa sarana yang tersedia yang dapat membantu dalam hal permodalan, seperti pinjaman bank, pinjaman koperasi, obligasi, dari pasar modal, dan lain-lain.

Bank menjadi salah satu pilihan untuk melakukan pembiayaan yang relatif cepat dan mudah. Karena hal tersebut sendiri merupakan usaha pokok dari bank, yaitu untuk menghimpun dana dari masyarakat luas dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat sebagai fasilitas kredit. Secara khusus dalam hal penyaluran kredit untuk para UMKM, bank perkreditan rakyat menjadi pilihan bagi masyarakat kecil karena sifat bank perkreditan rakyat lebih dekat dengan masyarakat. Namun dalam memberikan fasilitasnya, yang berupa fasilitas kredit atau pinjaman sebagai modal usaha, yang dimana dana yang dikelola oleh bank tersebut merupakan dana hasil himpunan dari masyarakat luas yang telah mempercayakan dananya kepada bank dalam bentuk simpanan, yang kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk fasilitas kredit, memberikan bank suatu tanggung jawab yang besar untuk mengelola dana yang telah dipercayakan oleh masyarakat, dengan prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*) dalam hal bank menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya untuk memberikan fasilitas kredit sehingga fasilitas kredit yang tersalurkan kembali kepada masyarakat terminimalisir dari segala risiko-risiko kredit yang mungkin terjadi yang dapat merugikan kreditor maupun pihak lain.

Pemberian kredit oleh bank kepada masyarakat didasari oleh keyakinan dari bank bahwa calon debitur akan melunasi utangnya tepat waktu. Maka dari itu sebelum bank sebagai kreditor memberikan kredit kepada calon debitornya, bank melakukan analisis terhadap calon debitur atau yang dikenal sebagai analisis kredit untuk menilai apakah calon debitornya memiliki kemampuan, kesanggupan untuk memenuhi kewajibannya. Tetapi analisis kredit yang telah dilakukan tidak serta-merta menghilangkan risiko kredit tersebut sama sekali, karena analisis kredit hanya menilai bukan menghilangkan risiko kredit. Jikalau risiko kredit tersebut tetap terjadi, bank dapat melakukan beberapa cara untuk melakukan penyelamatan kredit, seperti restrukturisasi kredit, dan jika

restrukturisasi kredit tersebut tidak dapat berhasil, maka bank memerlukan suatu bentuk jaminan, yang dapat memberi bank jaminan atas keseluruhan nilai utang debitor serta memiliki kekuatan eksekutorial bagi bank sebagai langkah terakhir bank untuk melakukan penyelamatan kredit.

Salah satu benda jaminan yang umum digunakan dalam pemberian fasilitas kredit oleh bank adalah tanah, tanah menjadi pilihan dikarenakan nilai atau harganya stabil bahkan cenderung meningkat tiap tahunnya serta mudah untuk dilakukan penjualan. Pemilihan benda jaminan yang berkualitas sangatlah penting untuk menjadi pertimbangan bank sebagai kreditor, karena apabila bank pada saatnya memerlukan untuk melakukan eksekusi terhadap benda yang dijaminakan namun benda tersebut nilai jualnya tidak ada atau kurang dan/atau tidak dapat dialihkan, tentunya keadaan tersebut akan merepotkan serta berpotensi merugikan bank dalam suatu perjanjian kredit.

Hadirnya lembaga hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan di suatu perjanjian kredit sehingga dapat memberi perlindungan hukum yang baik bagi kreditor maupun debitor. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dikenal juga dengan Undang-Undang Pokok Agraria menyediakan lembaga hak tanggungan sebagai lembaga jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah untuk mengganti lembaga Hypotheek dan Credietverband, pengaturan tentang hak tanggungan disebutkan pada Pasal 25, 33, 39, dan 51 Undang-Undang Pokok Agraria mengenai Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan sebagai objek dari hak tanggungan dan pasal 51 mengamanatkan untuk mengatur lebih lanjut hak tanggungan dengan undang-undang, amanat tersebut terlaksana tiga puluh enam tahun sejak diundangkannya UUPA yaitu dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah atau yang disebut juga dengan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT).

Sebelum Undang-Undang Hak Tanggungan terbentuk, maka yang digunakan adalah ketentuan mengenai Hypotheek dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan Credietverband S.1908-542 yang diubah dengan S. 1937-190 (Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria). Padahal ketentuan-ketentuan mengenai Hypotheek maupun Credietverband merupakan ketentuan-ketentuan yang berasal dari hukum tanah yang ada sebelum berlakunya Hukum Agraria Nasional atau merupakan ketentuan-ketentuan yang berasal dari zaman kolonial Belanda. Oleh karenanya ketentuan-ketentuan tersebut tidak sesuai dengan asas-asas yang ada pada Hukum Agraria Nasional dan juga dengan adanya perkembangan-perkembangan di dalam bidang perkreditan dan bidang hak jaminan sebagai bagian dari kemajuan pembangunan ekonomi, ketentuan-ketentuan peninggalan zaman kolonial Belanda tersebut tidak lagi selaras dengan kemajuan yang telah terjadi.

Lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, menuntaskan unifikasi dari Hukum Agraria Nasional yang merupakan tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria, sehingga hak tanggungan menjadi satu-satunya lembaga

hak jaminan atas tanah di Indonesia, yang selama ini telah memberikan peran dan manfaat yang besar bagi pembangunan nasional bangsa Indonesia khususnya pada bidang ekonomi dan bagi kepastian hukum. Lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan juga berarti Hypotheek maupun Credietverband tidak lagi berlaku meski masih ada pengecualian pada Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan untuk ketentuan eksekusi hypotheek masih berlaku terhadap ketentuan eksekusi hak tanggungan dengan tetap memperhatikan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Di era ini masyarakat memiliki tuntutan yang sangat besar terhadap keterbukaan atau transparansi, kepraktisan, kecepatan, dan ketepatan waktu dalam segala bidang kehidupan dan tidak terkecuali terhadap pelayanan pemerintah pula. Tetapi tentunya tuntutan tersebut bukan hanya merupakan tuntutan dari salah satu pihak saja yaitu masyarakat, melainkan hal ini juga sudah merupakan nilai-nilai yang dipegang oleh pemerintahan dalam menyelenggarakan administrasi pemerintahan yang biasa dikenal sebagai Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), selain itu juga terdapat Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2003 tentang Kebijakan dan Strategi Nasional Pengembangan E-Government yang pada intinya menginstruksikan pengembangan serta pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi dalam proses pemerintahan sebagai bentuk penyelenggaraan pemerintahan yang baik (*good governance*).

Pemerintah melalui Menteri Agraria dan Tata Ruang (ATR) / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) pada tanggal 27 Mei 2019 menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang tentunya hal ini adalah untuk mewujudkan pelayanan publik khususnya pada bidang pelayanan hak tanggungan yang menyesuaikan perkembangan teknologi serta kebutuhan masyarakat sehingga pelayanan hak tanggungan menjadi lebih transparan, efektif, dan efisien. Pada tanggal diundangkannya Undang-Undang ini, tertanggal 21 Juni 2019 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik mulai berlaku.

Tidak berselang lama setelah diundangkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019, pada tanggal 6 April 2020 Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, yang berlaku pada saat diundangkan, tertanggal 8 April 2020. Dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang baru ini tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 9 Tahun 2019 telah dicabut dan telah dinyatakan tidak berlaku lagi. Dibuatnya Peraturan Menteri / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang baru ini

didasari pertimbangan bahwa Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 belum mengatur hak tanggungan secara menyeluruh sebagaimana apa yang ada di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, sehingga diperlukan penetapan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 ini. Pada pasal 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020, terdapat 5 jenis Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, yaitu pendaftaran hak tanggungan, peralihan hak tanggungan, perubahan nama kreditor, penghapusan hak tanggungan, dan perbaikan data.

Berdasarkan Pasal 33 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, bahwa Kantor Pertanahan wajib melaksanakan pelayanan hak tanggungan secara elektronik paling lambat 3 (tiga) bulan sejak berlakunya Peraturan Menteri ini, dan pada ayat 2 dikatakan bahwa setelah jangka waktu tiga bulan tersebut pelayanan hak tanggungan hanya dapat dilakukan secara elektronik, yang artinya pelayanan hak tanggungan secara konvensional ditiadakan. Sedangkan di dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.9 Tahun 2019 hal demikian tidak ada pengaturannya. Sesuai dengan amanat Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020, 3 bulan setelah diundangkannya Peraturan Menteri tersebut, Kepala Biro Hubungan Masyarakat Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui keterangan tertulisnya pada hari Rabu, 9 Juli 2020, mengatakan “Tepat pada Rabu, 8 Juli 2020 pukul 12.00 WIB, pelayanan hak tanggungan konvensional akan ditutup”.

Berdasarkan berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik sehingga pelayanan hak tanggungan hanya dapat dilakukan secara elektronik yang dimana kreditor merupakan komponen dari penyelenggaraan Sistem Elektronik Hak Tanggungan Terintegrasi sebagai salah satu komponen pengguna dan juga besarnya peran bank perkreditan rakyat sebagai lembaga pembiayaan yang dekat dengan masyarakat dan berkontribusi terhadap tumbuhnya UMKM yang telah diketahui memiliki peran yang sangat besar terhadap perekonomian Indonesia, terlebih lagi ada bank perkreditan rakyat sangat menarik di Kota Semarang yang bernama BPR Jateng sebagai bank perkreditan rakyat yang memiliki visi untuk menjadi bank perkreditan rakyat yang dapat menjadi mitra utama serta memberikan kontribusi terbesar terhadap pemberdayaan ekonomi mikro yang juga telah melaksanakan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik sejak bulan Maret 2020, maka dari itu penulis memilih untuk meneliti implementasi dari Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik khususnya mengenai pelayanan pendaftaran

hak tanggungan yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 di Kota Semarang.

Metode Penelitian

Penulis menggunakan metode pendekatan yuridis empiris dalam penelitian ini. Pendekatan yuridis empiris merupakan pendekatan penelitian hukum yang melihat implementasi dari hukum yang normatif secara nyata yang terjadi lapangan / masyarakat. Pendekatan yuridis yang dilakukan dalam penelitian ini adalah menganalisis objek penelitian menggunakan aturan tertulis yang ada kaitannya dengan objek penelitian. Penulis menggunakan aturan tertulis berupa Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Pendekatan empiris yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu menggunakan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik untuk mengkaji permasalahan dalam penelitian ini, yaitu tentang penerapan peraturan tersebut terhadap implementasinya dalam kenyataan.

Hasil dan Pembahasan

Implementasi Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik pada Bank Perkreditan Rakyat Jateng di Kota Semarang

Bank Perkreditan Rakyat Jateng merupakan salah satu Bank Perkreditan Rakyat yang ada di Kota Semarang. Penyelenggaraan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik terdiri dari beberapa komponen dimana Bank Perkreditan Rakyat Jateng sebagai kreditor merupakan komponen pengguna dalam penyelenggaraan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Bank Perkreditan Rakyat Jateng bekerja sama dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Semarang Budi Wangsarharja dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam penyelenggaraan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik merupakan komponen pengguna, sama seperti kreditor.

Kewenangan untuk memeriksa dan mengesahkan hasil dari Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dimiliki oleh Kantor Pertanahan selaku komponen pelaksana dan komponen Penyelenggara Sistem Elektronik Hak Tanggungan Terintegrasi.

Tujuan dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dijelaskan pada bagian konsiderans huruf a, yaitu untuk meningkatkan pelayanan hak tanggungan sehingga memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan, dan keterjangkauan.

Dengan diimplementasikannya Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Bank Perkreditan Rakyat Jateng, pelayanan pendaftaran hak tanggungan di

Bank Perkreditan Rakyat Jateng menjadi lebih cepat, tepat waktu, praktis, dan efisien. Pengimplementasian Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Semarang Budi Wangsaraha partner Bank Perkreditan Rakyat Jateng menjadikan pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan lebih efisien, cepat, efektif, dan mengurangi human error. Pengimplementasian Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Pertanahan membuat pelayanan pendaftaran hak tanggungan lebih cepat, praktis, dan tepat waktu.

Heri Apriyanto selaku Kepala Sub Seksi Pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Semarang mencontohkan, sebelumnya pada pelayanan pendafatar hak tanggungan konvensional, proses pengecekan bisa membutuhkan waktu satu sampai dua hari, namun setelah menerapkan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, proses pengecekan dapat diselesaikan dalam waktu beberapa menit saja.

Sehingga apa yang dituju atau yang dicita-citakan oleh Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik ini telah terimplementasi dengan sangat baik.

Pada pasal 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dijelaskan bahwa pelayanan Hak Tanggungan dilaksanakan secara elektronik melalui Sistem Elektronik Hak Tanggungan Terintegrasi.

Terdapat beberapa jenis pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang dapat diajukan melalui Sistem Elektronik Hak Tanggungan Terintegrasi yang diatur dalam pasal 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, yaitu:

- a. pendaftaran Hak Tanggungan
- b. peralihan Hak Tanggungan
- c. perubahan nama Kreditor
- d. penghapusan Hak Tanggungan
- e. perbaikan data

Berdasarkan hasil wawancara dengan Sandra selaku staf legal Bank Perkreditan Rakyat Jateng, Budi Wangsaraha selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah partner Bank Perkreditan Rakyat Jateng, dan Heri Apriyanto selaku Kepala Sub Seksi Pendaftaran Kantor Pertanahan, pelayanan hak tanggungan secara elektronik dilaksanakan melalui Sistem Elektronik Hak Tanggungan Terintegrasi, dan berdasarkan observasi penulis di Bank Perkreditan Rakyat Jateng dan di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Semarang Budi Wangsaraha, pelayanan hak tanggungan secara elektronik yang dilaksanakan melalui Sistem Elektronik Hak Tanggungan Terintegrasi menggunakan aplikasi / situs web <https://htel.atrbpn.go.id/>.

Ada beberapa jenis pelayanan yang dapat diajukan melalui Sistem Elektronik Hak Tanggungan Terintegrasi, yaitu:

- a. pendaftaran Hak Tanggungan
- b. roya
- c. cessie
- d. subrogasi
- e. ganti nama
- f. perbaikan data Hak Tanggungan
- g. daftar ulang Hak Tanggungan

Jenis-jenis pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang dapat diajukan melalui Sistem Elektronik Hak Tanggungan Terintegrasi yang diatur dalam pasal 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik telah terimplementasikan dengan sangat baik dan secara mudah dilaksanakan melalui Sistem Elektronik Hak Tanggungan Terintegrasi

Mekanisme Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

Mekanisme Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik diatur pada bab III Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Mekanisme Pengajuan Permohonan Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

Kreditor melakukan pengajuan permohonan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui Sistem Elektronik Hak Tanggungan Terintegrasi yang disediakan oleh Kementerian. Apabila permohonan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik tersebut berupa permohonan pendaftaran Hak Tanggungan atau peralihan Hak Tanggungan, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah melalui Sistem Elektronik Hak Tanggungan Terintegrasi disertai dengan Surat Pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik, dan apabila permohonan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik berupa perubahan nama Kreditor, penghapusan Hak Tanggungan, atau perbaikan data, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan sendiri oleh kreditor yang disampaikan dalam bentuk Dokumen Elektronik.

Setelah permohonan telah diterima oleh Sistem Elektronik Hak Tanggungan Terintegrasi, sistem akan menerbitkan tanda bukti pendaftaran. Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik akan dikenakan biaya sesuai peraturan perundang-undangan Penerimaan Negara Bukan Pajak. Selanjutnya, permohonan tersebut akan diproses setelah data permohonan dan biaya telah dikonfirmasi oleh Sistem Elektronik Hak Tanggungan Terintegrasi.

Bank Perkreditan Rakyat Jateng dalam melakukan permohonan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik melalui aplikasi / situs web <https://htel.atrbpn.go.id/> yang merupakan Sistem Elektronik Hak Tanggungan

Terintegrasi yang disediakan oleh Kementrian dan apabila permohonan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik tersebut berupa permohonan pendaftaran Hak Tanggungan atau peralihan Hak Tanggungan, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah melalui Sistem Elektronik Hak Tanggungan Terintegrasi disertai dengan Surat Pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik, selain itu Pejabat Pembuat Akta Tanah juga menyerahkan surat fisik kepada Bank Perkreditan Rakyat Jateng, surat tersebut merupakan Surat Pengantar yang isinya adalah:

Bersama surat ini, disampaikan Akta Hak Tanggungan nomor --- yang dibuat pada tanggal --- dengan kode akta --- dan nilai sebesar --- untuk permohonan pelayanan di Kota Semarang.

Detail akta telah dimasukkan ke dalam sistem elektronik, sesuai dengan diktum – diktum yang disebutkan dalam akta di atas yang merupakan satu kesatuan dengan Surat Pengantar ini.

Setelah permohonan Bank Perkreditan Rakyat Jateng telah diterima oleh Sistem Elektronik Hak Tanggungan Terintegrasi, sistem akan menerbitkan tanda bukti pendaftaran serta menerbitkan Surat Perintah Setor. Surat Perintah Setor tersebut oleh Bank Perkreditan Rakyat Jateng dikirimkan melalui surat elektronik kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk dibayarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang kemudian apabila telah dibayarkan, status pembayarannya terkonfirmasi melalui Sistem Elektronik Hak Tanggungan Terintegrasi.

Mekanisme Penerbitan Hasil Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

Kepala Kantor Pertanahan harus memeriksa kesesuaian dokumen persyaratan dan konsep Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik melalui Sistem Elektronik Hak Tanggungan Terintegrasi sebelum menerbitkan hasil Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Apabila dokumen persyaratan sudah sesuai, Kepala Kantor Pertanahan akan memberikan persetujuan.

Hasil Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang diterbitkan oleh Sistem Elektronik Hak Tanggungan Terintegrasi ini berupa Dokumen Elektronik meliputi Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik, catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan catatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Hasil Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi secara elektronik ini juga disampaikan kepada Kreditor melalui Sistem Elektronik Hak Tanggungan Terintegrasi, yang disahkan menggunakan Tanda Tangan Elektronik oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Kantor Pertanahan, sebelum menerbitkan hasil Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Kepala Kantor Pertanahan memeriksa kesesuaian dokumen persyaratan dan konsep Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik melalui Sistem Elektronik Hak Tanggungan Terintegrasi, apabila telah disetujui, hasil Pelayanan Hak

Tanggungjawab Terintegrasi Secara Elektronik diterbitkan oleh Sistem Elektronik Hak Tanggungan Terintegrasi berupa dokumen elektronik. Hasil Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik kemudian disahkan oleh kepala kantor pertanahan dengan menggunakan Tanda Tangan elektronik, yang setelah itu diserahkan kepada Bank Perkreditan Rakyat Jateng sebagai Kreditor.

Mekanisme Pencatatan Hasil Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

Pencatatan Pendaftaran Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah susun dilakukan pada Buku Tanah Elektronik oleh Kepala Kantor Pertanahan, sedangkan pencatatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun dilakukan oleh Kreditor pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun.

Hasil Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi secara elektronik ini juga disampaikan kepada Kreditor melalui Sistem Elektronik Hak Tanggungan Terintegrasi. Kantor Pertanahan melakukan pencatatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah susun dilakukan secara elektronik oleh Kepala Kantor Pertanahan pada Buku Tanah Elektronik, yang setelah itu disampaikan kepada Bank Perkreditan Rakyat Jateng selaku Kreditor melalui Sistem Elektronik Hak Tanggungan Terintegrasi. Bank Perkreditan Rakyat Jateng dalam melakukan pencatatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun dilakukan Bank Perkreditan Rakyat Jateng pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun secara fisik. Mekanisme Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang diatur dalam bab III Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik telah terimplementasikan dengan baik.

Kendala Implementasi Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

Bank Perkreditan Rakyat Jateng tidak mengalami kendala dengan pengimplementasian Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik ini, namun terkadang dikarenakan jaringan dari aplikasi / situs web <https://htel.atrbpn.go.id/> eror, Bank Perkreditan Rakyat Jateng kesulitan untuk mengaksesnya, sehingga pelayanan hak tanggungan menjadi terhambat.

Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Semarang Budi Wangsaraharja tidak mengalami kendala dengan pengimplementasian Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik ini, namun terkadang dikarenakan jaringan dari aplikasi / situs web <https://htel.atrbpn.go.id/> eror, Bank Perkreditan Rakyat Jateng kesulitan untuk mengaksesnya, sehingga pelayanan hak tanggungan menjadi terhambat. Kantor Pertanahan Kota Semarang tidak mengalami kendala sama sekali dengan pengimplementasian Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik ini, selain itu Heri Apriyanto selaku Kepala Sub Seksi Pendaftaran Kantor Pertanahan menambahkan mengenai keluhan tidak dapat diaksesnya situs web

<https://htel.atrbpn.go.id/> oleh Bank Perkreditan Rakyat Jateng dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Semarang Budi Wangsaraharja, hal tersebut merupakan sepenuhnya kewenangan Pusat Data dan Informasi Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional.

Kesimpulan

Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik telah terimplementasikan dengan baik pada Bank Perkreditan Rakyat Jateng di Kota Semarang. Sehingga apa yang menjadi cita-cita atau tujuan dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 5 Tahun 2020 terealisasi. Pengimplementasian Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik pada Bank Perkreditan Rakyat Jateng di Kota Semarang tidak mengalami kendala yang berarti. Bank Perkreditan Rakyat Jateng mengalami kendala yang sifatnya teknis dikarenakan terkadang aplikasi / situs web <https://htel.atrbpn.go.id/> eror sehingga tidak dapat diakses untuk melakukan pelayanan hak tanggungan, mengenai perkara ini yang berwenang adalah Pusat Data dan Informasi Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional.

BIBLIOGRAFI

- Arikunto, Suharsimi, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2012).
- Badruzaman, Mariam Darus, *Perjanjian Kredit Perbankan*, (Bandung : Alumni, 1982).
- Dewi, IGA Gangga Santi, *Hukum Agraria di Indonesia*, (Surabaya: Jakad Media Publishing, 2020).
- Djoni, S Gazali, *Hukum Perbankan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010).
- Fuady, Munir, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003).
- Ibrahim, Johannes, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, (Bandung: Mandar Maju, 2004).
- Mertokusumo, Soedikno, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Edisi Keenam, (Yogyakarta: Liberty,2001).
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992).
- Poesoko, Herowati, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam Undang-Undang Hak Tanggungan)*, (Yogyakarta: : LaksBang PRESSindo, 2007).
- Raharjo, Handri, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, (Yogyakarta: Pustaka Yustitia, 2009).
- Republik Indonesia, *Buku I Rencana Pembangunan Lima Tahun Keenam 1994/95 - 1998/99, Lampiran Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 1994 tentang Rencana Pembangunan Lima Tahun Keenam (REPELITA VI)*, (Jakarta: Sekretariat Kabinet RI, 1994).
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 1986).
- Soemitro, Ronny Haniatjo, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: PT Ghalia Indonesia, 1990).
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Cetakan ke-31*, (Jakarta: Intermasa, 2003), halaman 5.

Thamrin Abdullah dan Francis Tantri, Bank dan Lembaga Keuangan, (Jakarta: Raja Grafindo, 2017).

Thomas, Suyatno, H.A. Chalik, Made Sukada, C. Tinin Yuniarti Ananda, Djuhaepah T Marala, Dasar-Dasar Perkreditan, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 1997), halaman 14.

Widjaya, Gunawan, Seri Hukum bisnis Memahami Prinsip Keterbukaan (aanvullend recht) dalam Hukum Perdata, (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2005).

Copyright holder:

Jonathan Budi Putra, Ana Silviana (2023)

First publication right:

Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia

This article is licensed under:

