

Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Yang Akan Mulai Dilaksanakan Di Badan Pertanahan

Nurul Nadira

Notaris dan PPAT di Kabupaten Jember
Email : nurulnadiranotaris@yahoo.co.id

Abstract

In the development of public needs for land tenure either for settlements or for other needs demanding the government to strengthen and add to the data collection related to the land. So it demands that the authorities to increase the transaction and service products related to land data, which in this case is represented by the Ministry of Spatial Planning/national Land agency. A few moments ago the minister of ATR/head of BPN issued regulation of the Minister of Agrarian and the layout of the National Land Agency No. 9 year 2019 concerning services of the integrated rights electronically are effective since the date of June 21, 2019 (Candy ATR/KBPN 9/2019). The candy was a continuation with the previous ATR/KBPN sweets, namely Candy 3/2019 about the use of electronic systems and sweets 7/2019 on the change of certificate form. Thus, the new breakthrough that utilizes the development of technology is expected to accommodate the interests and needs of the community related services in the field of the Ministry of Spatial/National Land Agency.

Keywords : Registration, Mortgage Right, Land Agency

Abstrak

Dalam perkembangan kebutuhan masyarakat akan kepemilikan lahan baik untuk pemukiman atau untuk kebutuhan yang lainnya menuntut pemerintah mempercanggih dan menambah pengelolaan pendataan terkait pertanahan. Sehingga menuntut pemerintah untuk meningkatkan transaksi dan produk layanan yang terkait dengan pendataan pertanahan, yang dalam hal ini di wakili oleh Kementerian Tata Ruang /Badan Pertanahan Nasional. Beberapa saat lalu Menteri ATR / Kepala BPN mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 perihal Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik berlaku sejak diundangkan yaitu sejak tanggal 21 Juni 2019 (Permen ATR/KBPN 9/2019). Permen tersebut merupakan kesinambungan dengan Permen ATR/KBPN sebelumnya, yaitu Permen 3/2019 tentang penggunaan sistem elektronik dan Permen 7/2019 tentang perubahan bentuk sertifikat. Dengan demikian terobosan baru yang memanfaatkan perkembangan teknologi tersebut diharapkan dapat mengakomodasi kepentingan dan kebutuhan masyarakat terkait pelayanan pemasangan hak tanggungan elektronik dari Kementerian Tata Ruang /Badan Pertanahan Nasional.

Kata Kunci : Pendaftaran, Hak Tanggungan, Badan Pertanahan

Pendahuluan

Permasalahan yang sedang di hadapi oleh Indonesia dalam membangun sistem tata kelola administrasi pertanahan adalah tidak terkonsolidasi dan penyamaan data yang akurat dengan menggunakan tata kelola yang cepat dan canggih sehingga mudah untuk mencari dan menemukan data yang di butuhkan terkait objek tanah tersebut. Dalam hal keinginan masyarakat untuk mengajukan pinjaman pada bank yang diiringi dengan pemasangan hak tanggungan pada objek tanah sebagai objek jaminan menuntut adanya pendataan yang akurat dan canggih sehingga tidak terjadi kesalahan pendataan atau pembebanan terkait dengan data administrasi tanah objek jaminan.

Sampai saat ini upaya memperbaiki struktur pendataan dan tata administrasi tanah tidak tercapai. Hal itu merupakan akibat dari rumusan kebijaksanaan yang tidak mampu mengakomodasi faktor-faktor strategis dalam masalah pertanahan dan implementasi kebijaksanaan yang kurang konsisten. Dalam konteks demikian itu, pemahaman masalah

pemasangan hak tanggungan secara komprehensif sangat diperlukan agar tindak lanjut. Kita akan mencoba menginventarisasi, mengidentifikasi dan membahas konstelasi permasalahan di bidang pemasangan hak tanggungan yang secara empiris sangat kompleks. Sasarannya adalah adanya terobosan baru pemerintah terkait dengan menggunakan perkembangan teknologi yang ada dapat mengakomodir kebutuhan pendataan dan tata administrasi di bidang pendaftaran hak tanggungan. Keberadaan RUU Pertanahan merupakan inisiatif dari DPR RI sejak 2016 silam dalam pemerintahan Joko Widodo tahap pertama. Di tahun itu, Presiden Republik Indonesia, Joko Widodo, memberikan amanat kepada empat Kementerian sebagai wakil pemerintah untuk merealisasikan RUU Pertanahan. Empat Kementerian tersebut adalah Kementerian ATR/BPN selaku koordinator, Kementerian PUPR, Kementerian Dalam Negeri, Kementerian Hukum dan HAM. Pada tahun 2019 ditambah Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan, Kementerian Kelautan dan Perikanan dan Kementerian ESDM. Oleh karena itu beberapa saat lalu Menteri ATR / Kepala BPN mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 perihal Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik berlaku sejak diundangkan yaitu sejak tanggal 21 Juni 2019 (Permen ATR/KBPN 9/2019). Permen tersebut merupakan kesinambungan dengan Permen ATR/KBPN sebelumnya, yaitu Permen 3/2019 tentang penggunaan sistem elektronik dan Permen 7/2019 tentang perubahan bentuk sertifikat. Terkait dengan peraturan baru tersebut dapatkah pemerintah memenuhi kebutuhan pendataan di bidang pertanahan, dan siapa sumber daya manusia dan teknologi yang kita miliki saat ini.

1. Metode Penelitian

Metode penelitian hukum empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat. Dikarenakan dalam penelitian ini meneliti orang dalam hubungan hidup di masyarakat maka metode penelitian hukum empiris dapat dikatakan sebagai penelitian hukum sosiologis. Dapat dikatakan bahwa penelitian hukum yang diambil dari fakta-fakta yang ada di dalam suatu masyarakat, badan hukum atau badan pemerintah¹. menggunakan pendekatan: *statute approach*, *conceptual approach*, serta *analytical approach*. Teknik penelusuran bahan hukum menggunakan teknik studi dokumen, serta analisis kajian menggunakan analisis kualitatif.

Hasil dan Pembahasan

3.1 Tiga Pilar Unsur Terlaksananya Hak Tanggungan Elektronik (HT-el)

1. Tiga pilar unsur tersebut yaitu Bank, PPAT, Kantor Pertanahan, merupakan unsur SDM yang menentukan dapat terlaksananya HT-E dengan mudah dan sesuai dengan yang di hadapkan oleh pemerintah dan masyarakat. Tiga pilar unsur tersebut di atas yaitu Bank, PPAT, Kantor Pertanahan mempunyai fungsi membantu tugas pemerintah.
2. Dalam pemberian layanan HT-el perlu di tunjang dengan peralatan yang canggih yang bisa menjadi sarana penyimpanan data dan pengiriman data sehingga bisa saling terintegrasi antara kantor pertanahan daerah dengan kantor pertanahan wilayah dan kantor pertanahan pusat. Layanan HT-el merupakan bentuk pemberian pelayanan dari Kementerian ATR/BPN dalam mempermudah pelayanan kepada masyarakat dengan memanfaatkan perkembangan teknologi informasi.

¹Metode Penelitian Hukum Empiris dan Normatif. Available from <https://idtesis.com/metode-penelitian-hukum-empiris-dan-normatif/>

3. Peraturan Menteri Agraria dan Tata ruang /Kepala Badan Pertanahn Nasional RI nomor 9 tahun 2019 tentang pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik selanjutnya di sebut sistem HT-el adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang di selenggarakan melalui sistim elektronik yang terintegrasi.

Jenis layanan hak tanggungan yang dapat diajukan melalui sistim hak tanggungan elektronik adalah:

1. Pendaftaran hak tanggungan;
2. Peralihan hak tanggungan;
3. Perubahan nama debitur;
4. Penghapusan hak tanggungan;

Jenis layanan informasi elektroik (permen ATR5/2017)

1. PengecekanSertipikatHakatasTanah;
2. Surat KeteranganPendaftaranTanah;
3. Informasidata tekstualdan/atauspasial;
4. InformasiZona Nilai Tanah;
5. Informasititikkoordinat;
6. Informasipaketdata Global Navigation Satellite System (GNSS)/Continuously Operating Reference System (CORS);
7. Informasipeta pertanahan;
8. Informasitata ruang; dan
9. Layananinformasilainnyayang akanditetapkankemudian.

3.2 Konsekuensi & Manfaat

1. Data pertanahan harus Valid dan sesuai
2. Produk layanan elektronik disahkan otomatis
3. Menghilangkan dokumen warkah
4. Meningkatkan keamanan sertipikat
5. Meningkatkankemudahanberusaha(EoDB)
6. Relokasi sumber daya manusia (25%) di Kantor Pertanahan dan mencegah praktek Pungli
7. Sistem Pemerintah Berbasis Elektronik

Dari penjelasan tersebut di atas memperlihatkan kemajuan pemikiran pemerintah untuk menanggulangi permasalahan kebutuhan masyarakat terkait kecepatan dan keefisienan pendaftaran hak tanggungan secara mudah, cepat dan murah, yang tentunya harus didukung oleh sumberdaya manusia yang mempunyai kemampuan dan keahlian di bidangnya siapa sajakah para pihak yang terlibat langsung dalap proses pemasangan hak tanggungan secara elektronik tersebut maka kita akan membahasnya pada bahasan di bawah ini. Pihak pihak yang terlibat langsung dalam proses pemasangan hak tanggungan elektronik adalah :

a. Bank

- MemperkuatSOP Internal terkait keamanan akun layanan elektronik
- Membuat SOP mengenai pencatatan HT
- Mempersiapkan sistem manajemen pengelolaan dokumen sertipikatHT Elektronik
- Mempersiapkan integrasi aplikasi mitra kerja (PPAT) Bank dengan ATR/BPN
- Mempersiapkan penggunaan Tanda Tangan Elektronik
- Mengupayakan otomasipembayaran PNPB (digital economy)

b. PPAT

- IPPAT melakukan MOU dan PKS dengan Dukcapil
- Melakukan pengecekan subjek pemohon HT Elektronik menggunakan KTP reader
- Memeriksa plottingsertipikatmelalui aplikasi Sentuh Tanahku

- Mempersiapkan diri untuk penggunaan tanda tangan elektronik
- Mempertimbangkan penggunaan akta elektronik

c. Kantor Pertanahan

- Kantor Pertanahan wajib memvalidasi seluruh data tekstual dan spasial dalam KKP;
- Memperbanyak jumlah pengguna layanan HT Elektronik;
- Memperkuat SOP Internal terkait keamanan akun layanan elektronik;
- Mengoptimalkan crowdsourcing untuk pemetaan partisipatif;
- Memaksimalkan jumlah user tervalidasi di aplikasi Sentuh;
- Meningkatkan kompetensi digital pegawai ASN

Dari ketiga pihak yang terlibat langsung dengan pemasangan hak tanggungan secara elektronik maka ketiga pihak tersebut wajib memiliki kemampuan yang sesuai dengan kebutuhan penggunaan sistem komputerisasi HT-E sehingga dalam teknisnya ke tiga unsur tersebut dapat melaksanakan tugas masing-masing dengan baik dan juga dapat memahami peran dan tanggung jawab sesuai dengan posisinya masing-masing.

4. Kesimpulan

Sehingga dengan berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 perihal Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik berlaku sejak diundangkan yaitu sejak tanggal 21 Juni 2019 (Permen ATR/KBPN 9/2019) dapat berdampak langsung pada pertumbuhan kepercayaan masyarakat terhadap tatanan administrasi Badan pertanahan yang cepat, akurat, lebih transparan dan bersih dari korupsi. Dengan kondisi demikian dipastikan tingkat perekonomian juga akan mudah untuk berkembang dengan sehat dan bagus.

Daftar Pustaka

Metode Penelitian Hukum Empiris dan Normatif. Retrieved from <https://idtesis.com/metode-penelitian-hukum-empiris-dan-normatif/>

Julius Purnawan, SH, Msi dalam slide seminarnya dengan judul HT-el

Notaris dan PPAT Jakarta Selatan dalam Jusuf Patrianto Tjahjono, SH, MH dalam slide seminarnya "Mekanisme Pendaftaran HT-el dan pelaksanaan Jabatan PPAT dalam kaitannya dengan layanan HT-el.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 perihal Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik berlaku sejak diundangkan yaitu sejak tanggal 21 Juni 2019 (Permen ATR/KBPN 9/2019)