

Received : February 08, 2021

Accepted : February 12, 2021

Published : March 03, 2021

Conference on Community Engagement Project<https://journal.uib.ac.id/index.php/concept>

Pendampingan Standar Operating Prosedur Dalam Pembuatan Hak Tanggungan Elektronik Di Kantor Notaris Dan Ppat Reinward, S.H

Christine¹, Florianus Yudhi Priyo Amboro²

Fakultas Hukum, Universitas Internasional Batam, Indonesia

Email korespondensi: charlenechristine07@gmail.com

Abstrak

Kerja Praktek yang dilakukan ini bertujuan untuk menginformasikan proses-proses yang dilakukan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat suatu proses Hak Tanggungan. Sekarang Hak Tanggungan sudah diubah menjadi sistem Elektronik, layanan HT-el ini berdasarkan Peraturan Menteri ATR/ Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Berikut merupakan layanan yang dapat dilayani secara elektronik adalah Hak Tanggungan pendaftaran, peralihan, penghapusan, perubahan nama, serta perbaikan data), Zona Nilai Tanah (ZNT), pengecekan sertipikat tanah serta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT). Dengan berlakunya sistem ini dapat mengurangi antrean yang ada di loket kanor pertanahan, mengurangi penyimpanan warkah yang sudah banyak menumpuk di kantor pertanahan, serta dapat memberikan kepastian hukum dan juga biaya. HT-el ini salah satu bentuk layanan yang ada di Kantor Pertanahan di Era New Normal, membatasi interaksi melalui physical distancing dan ini merupakan satu perwujudan dari nilai-nilai Kementerian ATR/BPN, yaitu Melayani, Profesional dan Terpercaya. Hasil dari Kerja Praktek ini menunjukkan bahwa Tahap- tahap apa saja yang dilakukan dalam proses pembuatan HT- el dan apa saja kendala yang dialami dalam langkah- langkah tersebut.

Kata Kunci: HT-el (Hak Tanggungan Elektronik), Kantor Pertanahan.

Abstract

The practical work carried out aims to inform the processes carried out by Notaries and Land Deed Making Officials (PPAT) in making a Mortgage Rights process. Now the Mortgage has been changed to an Electronic system, this HT-el service is based on the Regulation of the Minister of ATR / Head of BPN Number 5 of 2020 concerning Electronically Integrated Mortgage Services. The following are services that can be served electronically, namely registration, transfer, deletion, name change and data correction), Land Value Zone (ZNT), checking land certificates and Land Registration Certificate (SKPT). The enactment of this system can reduce the queues at the land office counter, reduce the storage of letters that have accumulated a lot in the land office, and can provide legal certainty and also costs. This HT-el is a form of service in the Land Office in the New Normal Era, limiting interactions through physical distancing and this is a

manifestation of the values of the Ministry of ATR / BPN, namely Serving, Professional and Trusted. The results of this practical work show that what stages are carried out in the HT-el-making process and what are the obstacles experienced in these steps.

Keywords: HT-el (Electronic Mortgage), Land Office.

Pendahuluan

Indonesia mempunyai banyak pulau pulau dan menjadi salah satu negara yang mempunyai kepulauan yang terbesar di seluruh dunia. Dimana indonesia adalah salah satu bentuk dua persilangan. Dua benua yang disilangkan itu adalah benua asia dan benua australia dengan samudra pasifik dan hindia. Indonesia sendiri mempunya letak negara yang sangat geografis dan sangat strategis, dimana banyak negara negara yang berdekatan seperti Singapura, Australia, Malaysia, Thailand, Vietnam, India, Filiphina.

Indonesia sendiri sudah mempunya kurang lebih 17.000 pulau, namun yang ditempati oleh manusia atau masyarakat hanyalah kurang lebih 7000 pulau. pulau pulau yang besar seperti pulau sumatra, pulau jawa, pulau kalimantan, pulau sulawesi, pulau papua. pulau pulau yang kecil namun lumayan banyak populasinya seperti pulau kepulauan riau, pulau bali, pulau lombok, pulau gili. Indonesia sendiri Mempunyai ibukota yaitu ibukota jakarta dimana jakarta sendiri ada dipulau besar yaitu pulau jawa. Waktu didalam negara Indonesia mempunyai 3 waktu yang berbeda. Indonesia mempunyai penduduk yang sangat banyak dan terbesar ke-4 dibelahan dunia.

Semakin bertambahnya usia dunia dan berkembangnya zaman di dunia maka berkembang juga segala sistem yang ada didunia, dimana kita bisa melakukan segala hal atau kepentingan dengan cara yang

gampang terutama penggunaan elektronik. Kemajuannya seluruh perangkat elektronik atau kemajuannya sebuah rancangan teknologi banyak perusahaan yang menggunakan kesempatan teknologi tersebut agar lebih memudahkan untuk melakukan aktivitas perusahaan menjadi lebih cepat, gampang dan efisien.

Batam adalah kota yang sangat kecil namun dapat dijuluki dengan kota industri. Industri di kota Batam sangatlah banyak sehingga banyaknya persaingan antara satu sama lain. Batam juga mempunyai bidang di jalur investasi dikarenakan batam yang cepat dalam pertumbuhan di bidang ekonomiya. Kota Batam mempunyai dua pemerintahan didalam satu kota yang dimana telah disahkan atau diakui di negara Indonesia melalu keputusan presiden yaitu Undang-Undang No 32 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No 22 tahun 1999 tentang pemerintah daerah dan Undang-Undang No 53 tahun 1999 tentang pembentukan Kota Batam .Dua pemerintahan ini yaitu pemerintah Kota Batam dengan Badan Pengusahaan Batam. Dengan adanya dua pemerintahan didalam satu kota Batam ini maka banyak konflik mengenai tumpang tindih dalam membuat kewenangan untuk Kota Batam.

Didalam perusahaan pasti mempunyai SOP atau yang kita ketahui adalah standar operating prosedur. Standar operating prosedur didalam perusahaan pasti

mempunyai sistem yang telah dikaji untuk mencapai suatu standar yang telah ditetapkan. Standar operating prosedur ini dilakukan sesuai dengan tahapan-tahapan yang telah diuji agar di kerjakan dengan baik tanpa ada kesalahan dalam mengerjakan maupun menginput suatu dokumen penting didalamnya.

Untuk saat ini di Indonesia sendiri didalam pembuatan Hak tanggungan telah bisa secara online atau biasa kita sebut berbasis elektronik. Hak tanggungan adalah suatu Hak jaminan yang akan diberi dan dibebankan kepada pihak yang mempunyai hak atas tanah sebagaimana yang telah ada di ketetapan peraturan Di Indonesia yaitu Undang- Undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- pokok Agraria.

Hak atas tanah yang akan dibebankan kedalam suatu hak tanggungan adalah yang pertama Hak Milik, yang kedua Hak Guna Bangunan, dan yang ketiga Hak Guna Usaha. Dalam suatu proses mengenai dasar-dasar pembuatan Hak Tanggungan adalah dengan cara melakukan pemberian suatu Hak Tanggungan dan pelunasan terhadap utang dimana seharusnya dibuat rencana ada pembuatan awal perjanjian terlebih dahulu. Hak atas Tanah yang bisa dibebani oleh Hak Tanggungan seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), dan Hak Guna Bangunan (HGB). mengenai proses pembebanan Hak Tanggungan dibagi menjadi ada dua tahap.

Melakukan pembuatan hak tanggungan secara online yang akan didaftarkan ke BPN di karenakan penulis melihat dan menimbang bahwa penulis menemukan adanya suatu kondisi permasalahan yaitu bahwa terdapat berbagai macam

permasalahan yang dapat ditemukan dalam proses pembuatan hak tanggungan, yaitu keterlambatan pemasukan berkas ke BPN, ditolaknya berkas dari BPN, tidak sesuainya data yang diberikan pada saat penginputan berkas, website mitra.atrbpn.go.id error saat penginputan berkas.

Metode

Dalam jenis metode penelitian yang akan diterapkan oleh penulis adalah metode penelitian hukum secara empiris dimana penulis akan melakukan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara memeriksa data primer, yaitu data yang didapat di lapangan secara langsung sebagai sumber utama melalui pelajaran dan pengamatan lapangan, dilakukan baik secara observasi, wawancara ataupun penyebaran kuesioner.

Metode empiris ini disebut juga dengan penelitian dengan metode sosiologis. Selain menggunakan penelitian hukum sosiologis, akan digunakan juga penelitian terapan dikarenakan setelah mendapatkan jawaban dari hasil penelitian, penulis akan mengimplementasikan hasil dari observasi tersebut ke dalam pekerjaan.

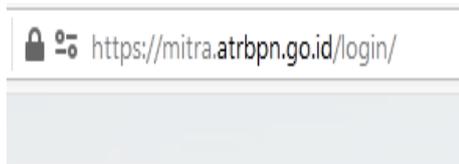
Pembahasan

Dalam proses luaran proyek ini maka dalam menjalankan Kerja Praktek ini, penulis menemukan bahwa adanya permasalahan yang terjadi pada kantor Notaris/PPAT REINWARD, S.H. terkait terdapat berbagai macam permasalahan yang dapat ditemukan dalam proses pembuatan hak tanggungan, yaitu keterlambatan pemasukan berkas ke BPN, ditolaknya berkas dari BPN, tidak sesuainya data yang diberikan pada saat penginputan berkas,

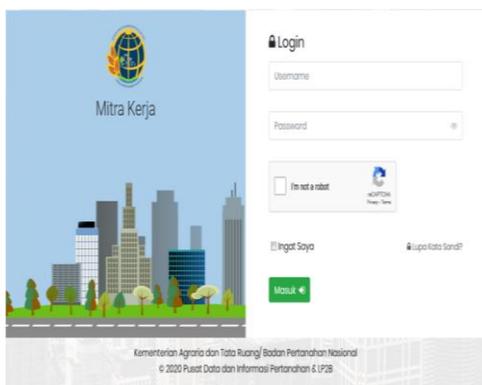
website mitra.atrbpn.go.id error saat penginputan berkas.

Melakukan survey dan analisis, hal ini dijadikannya tujuan utama laporan praktek apakah permasalahan ini dapat dilakukan dan dilaksanakan dengan baik sehingga dapat direalisasikan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yaitu didalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Didalam kontrak kerja yang akan dibuat akan standar operating prosedur atau penyelesaian dalam pembuatan hak tanggungan secara online.

Langkah- langkah dalam penginputan untuk hak tanggungan secara online adalah :



Silahkan menuju website mitra.atrbpn.go.id- website ini telah di akui di BPN untuk dapat mendaftarkannya Hak Tanggungan.



(Gambar 1.1 website login)

Untuk saat ini di Indonesia sendiri didalam pembuatan Hak tanggungan telah bisa secara online atau biasa kita sebut berbasis elektronik. Hak tanggungan adalah

suatu Hak jaminan yang akan diberi dan dibebankan kepada pihak yang mempunyai hak atas tanah sebagaimana yang telah ada di ketentuan peraturan Di Indonesia yaitu Undang- Undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- pokok Agraria. Permasalahan yang dapat ditemukan dalam proses pembuatan hak tanggungan, yaitu keterlambatan pemasukan berkas ke BPN, ditolaknya berkas dari BPN, tidak sesuai data yang diberikan pada saat penginputan berkas, website mitra.atrbpn.go.id error saat penginputan berkas.

Simpulan

Mengenai kendala saat penginputan secara online adalah selalu terjadi penolakan berkas tanpa alasan dan didalam hak tanggungan tersebut penulis wajib untuk melihat dan selalu mengecek website tersebut ketika sudah terjadi penginputan dan selalu terjadi pembayaran ulang PNPB dikarenakan adanya kesalahan terhadap penginputan dokumen. Jika terjadi kesalahan dalam penginputan atau terjadinya server error maka harus tetap melakukan pembayaran ulang atau administrasi yang telah ditetapkan

Saran yang akan diberikan dalam pengerjaan yang setelah dilakukannya implementasikan kerja praktek ini adalah semoga sejak adanya proses pembuatan hak tanggungan ini secara online maka bisa dapat dilakukan secara cepat dan teliti dan efisiensi. Dalam implementasikan pendaftaran tanah dalam berbasis online maka seharusnya pemerintah dapat memberikan sebuah payung hukum atas dasar landasan pelaksanaan pendaftaran tanah berbasis online. Dengan adanya pendaftaran secara online dan sering terjadi kendala

internal maka pihak yang bersangkutan dapat membuat situs web yang lebih baik agar memudahkan pengguna agar tidak terjadi kesalahan lagi.

Ucapan Terimakasih

Dalam penulisan ini saya mengucapkan terimakasih kepada para dosen yang telah menyempatkan diri untuk memberi tugas ini sehingga saya dapat berkesempatan untuk dapat mengerjakan penulisan ini, juga saya berterimakasih kepada orangtua serta teman-teman saya yang telah mendukung saya dalam penulisan ini.

Daftar Pustaka

- Nikmah, M., Disemadi, H. S., & Purwanti, A. (2020). Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah Secara Over Credit Di Bawah Tangan. *Jch (Jurnal Cendekia Hukum)*, 6(1), 13-28.
- Darmawan, d. (2019). Indonesia. *Journal of chemical information and modeling*, 53(9), 1689–1699. <https://doi.org/10.1017/cbo9781107415324.004>.
- Achmad irwan hamzani. (2014). Menggagas indonesia sebagai negara hukum yang membahagiakan rakyatnya. *Yustisia*, 3(3), 140.
- Cindoswari, a. R. (2017). Analisis struktur jaringan komunikasi dalam adaptasi ekonomi, sosial dan budaya pada paguyuban babul akhirat di kota batam. *Jurnal komunikasi*, 10(2), 129. <https://doi.org/10.21107/ilkom.v10i2.2517>.
- Zaenuddin, m., kumorotomo, w., saleh, s., & h. Hadna, a. (2018). Dualisme kelembagaan antara pemerintah kota dan badan pengusaha batam serta dampaknya terhadap kinerja perekonomian di kota batam. *Journal of applied business administration*, 1(2), 219–231. <https://doi.org/10.30871/jaba.v1i2.613>.
- Paputungan, & nina. (2016). Kajian hukum hak tanggungan terhadap hak atas tanah sebagai syarat memperoleh kredit. *Iv(2)*, 13–25