

**Pendampingan Proses dalam Pembuatan Sertipikat Hak
Tanggungans Elektronik di Kantor Notaris, PPAT & PL II Wany
Thamrin S.H., M.Kn.
Jovan Pratama.¹ Shenti Agustini²**

Universitas Internasional Batam
Email: 1951059.jovan@uib.edu shenti.agustini@uib.ac.id

Abstak

Pengguna Hak Tanggungan Elektronik (HTE) selain PPAT ialah kreditor yang umumnya bergerak pada bidang Institusi Keuangan (Perbankan) dimana dapat juga dalam perorangan. Dalam dunia perbankan terdapat suatu pelayanan mengenai Hak Tanggungan yang dilakukan secara elektronik dimana memberikan beragam kebermanfaatans, salah satunya ialah tepat waktu dalam melakukan pendaftaran Hak Tanggungan pada hari ke tujuh setelah dilakukannya pendaftaran. Permasalahans yang terdapat pada mitra adalah sering muncul dalam praktik pembuatan Hak Tanggungan Elektronik antara lain: 1. Tidak bisa dilakukan pengembalians Penerimaans Negara Bukan Pajak (PNBP) 2. Aplikasi HT Elektronik dalam penggunaannya sering ditemuinya permasalahans pada jam kerja 3. Tidak terdapatnya suatu keterangans mengenai identitas yang seharusnya setelah SPS dibayarkans bukan setelah dilakukannya upload permohonans oleh kreditor. Penyusunans laporan PkM ini dilakukan dengan menerapkans metode penghimpunans data mencakup : a. Wawancarans Pelaksanans b. Observasi. Luarans proyek daripadans kegiatan Kerja Praktik adalah melakukans pendaftaran hak tanggungan online pada sistem Aplikans Mitra Kerja PPAT yang dapat diakses pada mitra.atrbpn.go.id dan melakukans perbaikans data yang di input melalui sistem tersebut melalui sebuah flowchart mengenai prosedurn perbaikans data tersebut. Pelaksanans berhasil mencapais tujuans utamans dari datangnya pelaksanans dan memberikans manfaat sebagaimanans tertera dalam manfaat kegiatan proyek ini. Melaluis Kegiatan Kerja Praktek ini, pelaksanans menghasilkans sebuah luarans berupa Laporan PkM, Artikel PkM, hasil dari pendaftarans HTE yaitu sertipikat hak tanggungan yang telah dilakukans perbaikans serta sebuah *flowchart*.

Abstract

Users of Electronic Mortgage Rights other than PPAT are creditors, who are generally Financial Institutions (Banking) and can also be individuals. For the banking world, it is hoped that the existences of Electronic Mortgage services can give benefits, including the punctuality of Mortgage registration on the seventh day after registration. Problems with partners often appear in the practice of making Electronic Mortgage Rights, including: 1. Non-Tax State Revenue (PNBP) adjustments cannot be made 2. Electronic HT applications often experience problems that occur during working hours. 3. There is no information regarding the identity of the first land title certificate. 4. The status of the deed has been recorded, it should be after the SPS is paid, not after the creditor uploads the request. The preparation of the PkM report was carried out using the following data collection methods: a. Implementing Interview b. Observation. The project output from the Practical Work activities is to register online mortgage rights on the PPAT Partner Application system at mitra.atrbpn.go.id and correct the data inputted through the system through a flow chart regarding the procedure for repairing the data. The implementer succeeded in achieving the main objective of the executor and provided the benefits as stated in the benefits of this project activity. Through this Job Training Activity, the executor produces an output in the form of a PKM Report, PkM Article, the results of the electronic mortgage registration, namely a mortgage certificate that has been repaired and a flowchart.

Keywords: *Electronic Mortgage Rights (HTE); PPAT Partner Application System; Notary process assistance*

Pendahuluan

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), masuk dalam klasifikasi Pejabat Umum dimana telah tertera dalam PP No 37 Tahun 1998 mengenai Peraturan Jabatan PPAT dan PP No 24 Tahun 2016 mengenai Perubahan Atas PP No 37 Tahun 1998 terkait Peraturan Jabatan PPAT. Kewenangan yang dimiliki PPAT salah satunya ialah melakukan pembuatan akta, dimana didapati sejumlah 8 jenis akta PPAT yang salah satu diantaranya ialah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Berdasar Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Perkaban) No 8 Tahun 2012 terkait Perubahan atas Peraturan Menteri ATR/BPN No 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah, No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka dalam pembuatan blanko Akta PPAT dibuat oleh PPAT secara mandiri dimana harus disesuaikan dengan pedoman serta format yang sudah ada penentuannya. Bentuk dari format akta PPAT secara fisiknya dibuat oleh PPAT dikarenakan telah tertera dalam Peraturan Perundangan yang berlaku.

Pengguna HTE selain PPAT ialah dikenakan pada kreditor yang umumnya ialah Institusi Keuangan (Perbankan) serta dapat juga pada perseorangan. Dalam dunia perbankan, dengan terdapatnya layanan HTE ini dapat memudahkan pengguna dan memberikan kebermanfaatannya salah satunya ialah tepat waktu dalam melakukan pendaftaran Hak Tanggungan yang biasanya satu minggu setelah dilakukannya pendaftaran. Dimana dengan adanya layanan tersebut menjadikan lebih praktis dalam melakukan pendaftaran, dimana tidak memerlukan kehadiran secara

langsung pada Kantor Pertanahan setempat. Manfaat lain yang dapat dirasakan ialah dapat dilakukannya Roya dan oper kredit tanpa membutuhkan waktu yang lama, selanjutnya juga terdapat kemudahan manajemen aset dimana tidak memerlukan melakukan pemindaian sertipikat Hak Tanggungan serta dapat juga dilakukannya pelaporan serta pemantauan jumlah serta nilai pada hak tanggungan secara menyeluruh pada cabang bank bersangkutan.

Prosedur pada Hak Tanggungan Konvensional, yakni bank memberikan suatu kuasa pada PPAT dan melakukan penitipan pembayaran biaya pendaftaran Hak Tanggungan, kemudian PPAT melakukan pembayaran bea pendaftaran dan melakukan pengambilan sertipikat dari Kantor Pertanahan, yang mana selanjutnya Bank akan menerima sertipikat yang telah diberikan suatu catatan. Dimana dalam sistem yang belum elektronik hampir sepenuhnya dilakukan oleh PPAT.

Dengan diberlakukannya Permen ATR/BPN No 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik yang telah dijadikan perundangan sejak 8 Juli 2020, maka Permen ATR No 9 Tahun 2019 dilakukan pencabutan. Kemudian diterbitkan suatu petunjuk teknis sebagai pedoman pengganti dalam penerapan pelayanan HTE per tanggal 29 April 2020. Didasarkan Permen ATR/BPN, sejak tanggal 8 Juli 2020 secara serentak diterapkan dan dilakukan pengimplementasian Pelayanan HTE di seluruh Kantor Pertanahan Indonesia.

Pada lingkungan Kementerian ATR/BPN, HTE masuk dalam pelayanan yang dilakukan secara elektronik pertama yang diterapkan

guna kepentingan serta memudahkan masyarakat dalam melakukan suatu investasi dengan melakukan pengajuan pinjaman pada institusi yang bergerak dalam dunia keuangan khususnya Perbankan. Menurut pandangan masyarakat dan PPAT, layanan elektronik ini diharapkan dapat memberikan suatu kemudahan dan percepatan dalam memperoleh pelayanan, berbeda dengan layanan konvensional (Pandam, 2021).

Berdasarkan Pasal 7 ayat (1) Peraturan Menteri ATR/BPN No 9 Tahun 2019 terkait Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik penggunaan layanan Sistem HTE dapat dilakukan oleh perorangan ataupun badan hukum yang berlaku sebagai kreditor. Dimana ASN Kementerian yang memiliki tugas dalam pelayanannya ialah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) (Andri, 2019). Dimana maksud daripada hal tersebut ialah aturan mengenai Akta PPAT yang telah dilakukan penyampaian pada Kantor Pertanahan dimana dapat berupa dokumen dalam bentuk elektronik yang pendaftarannya dapat dilakukan secara elektronik juga.

Berdasarkan Permen ATR/BPN yang berperan sebagai pengguna layanan sistem HTE ialah PPAT yakni sebagai pejabat pembuat APHR. PPAT yang dapat mengoperasikan sistem HT Elektronik ialah PPAT yang sudah masuk dalam pendaftar pada aplikasi Mitra Kerja PPAT dalam laman mitra.atrbpn.go.id dan telah tervalidasi dan terverifikasi oleh Kantor Pertanahan setempat. Tujuan dilaksanakannya pembebanan dengan adanya pemberian HTE yang

penerapannya secara serentak skala nasional yakni untuk terpenuhinya asas keterbukaan, tepat waktu, kecepatan, keterjangkauan serta kemudahan dalam memberikan akses layanan publik selain itu juga merupakan bentuk penyesuaian adanya perkembangan dalam bidang teknologi serta hukum (Pandam, 2020).

Permasalahan yang terdapat pada mitra adalah sering muncul dalam praktik pembuatan Hak Tanggungan Elektronik antara lain:

1. Tidak bisa dilakukan pengembalian Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP), apabila telah selesai pada rentang waktu pengoreksian (7 hari) dan revisi belum terselesaikan, maka PNBP akan hangus dan wajib melakukan pembayaran ulang dan mengulangi proses tahapan dari pertama kali lagi, dikarenakan prosedur dalam pengembalian belum terdapat pengaturannya.
2. Aplikasi HTE sering dijumpai suatu permasalahan pada penggunaannya di jam kerja, salah satunya ialah sulit dalam melakukan upload dokumen atau pendaftaran sehingga perlu mengulangi beberapa kali.
3. Tidak didapatinya keterangan mengenai identitas sertipikat hak atas tanah yang telah dilakukan pendaftaran, berbeda seperti pada sistem manual, dimana pada Surat Perintah Sektor (SPS) hanya memuat kode billing saja.
4. Status akta yang telah terdaftar seharusnya dapat dilihat apabila setelah SPS dibayarkan, tetapi pada hal ini dapat dilihat setelah kreditor melakukan upload permohonan.
5. Ketentuan yang termuat pada Pasal 10 ayat (3) UUHT tidak dapat diterapkan, dikarenakan HTE

berbasis data tanah telah bersertipikat dan sudah masuk pada daftar Kantor Pertanahan setempat, sementara itu jenis layanan secara manual yang ada pada Kantor Pertanahan telah diberhentikan per tanggal 8 Juli 2020. Dengan adanya hal tersebut, menjadikan adanya suatu kekosongan Hukum dalam penerapan Pasal 10 ayat (3) UU Hak Tanggungan (Pandan, 2021).

Metode

Penyusunan laporan PkM ini dilakukan dengan menerapkan metode pengumpulan data mencakup :

a. Wawancara

Pelaksana melakukan wawancara dengan menanyakan permasalahan pada mitra terkait kegiatan proses dalam pembuatan sertipikat Hak Tanggungan Elektronik. Wawancara tersebut dilaksanakan secara *offline*.

b. Observasi

Pelaksana melakukan kegiatan observasi langsung ke tempat mitra dan melakukan pertemuan dengan pihak karyawan kantor Notaris, PPAT & PL II Wany Thamrin S.H., M.Kn dengan melihat dokumen-dokumen yang ada pada saat ini dan untuk mengetahui permasalahan yang kerap terjadi. Di tahap pelaksanaan ini pelaksana akan mengumpulkan informasi baik dari Undang-Undang, jurnal, serta website terpercaya untuk membantu pihak mitra memecahkan dan menyelesaikan permasalahan dalam proses pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik. Pada akhir pelaksanaan, pihak mitra akan melakukan evaluasi dan juga memberikan penilaian terhadap kegiatan atau kinerja yang penulis telah lakukan.

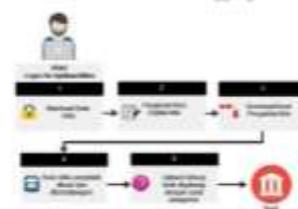
Pembahasan

Luaran proyek daripada kegiatan Kerja Praktik di Kantor Notaris, PPAT & PL II Wany Thamrin S.H., M.Kn. adalah melakukan pendaftaran hak tanggungan online pada sistem Aplikasi Mitra Kerja PPAT pada website mitra.atrbpn.go.id dan melakukan perbaikan data yang di input melalui sistem tersebut melalui sebuah *flowchart* mengenai prosedur perbaikan data tersebut. Berikut merupakan *flowchart* prosedur pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik:



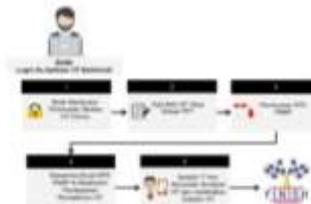
Gambar 1 *Flowchart* Prosedur Pendaftaran HTE

Alur Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik



Gambar 2 *Flowchart* pendaftaran HTE oleh PPAT.

Alur Aplikasi HT Elektronik oleh Bank

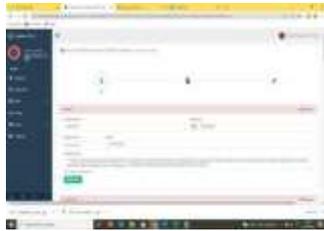


Gambar 3 *Flowchart* pendaftaran HTE oleh Bank.

Untuk menghasilkan sebuah *flowchart*, pelaksana perlu mengetahui tata cara pengajuan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik pada sistem Aplikasi Mitra Kerja PPAT yang termuat dalam

website mitra.atrbpn.go.id. Berikut tata cara pengajuannya:

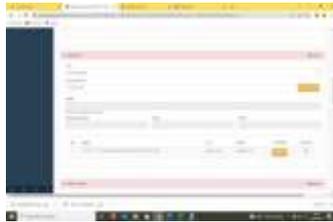
1. Penginputan akta pada aplikasi PPAT.



2. Penginputan debitur pada aplikasi PPAT.



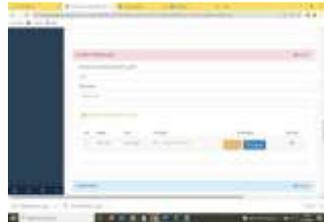
3. Penginputan kreditur pada aplikasi PPAT.



4. Penginputan saksi-saksi pada aplikasi PPAT.



5. Penginputan pihak persetujuan pada aplikasi PPAT.



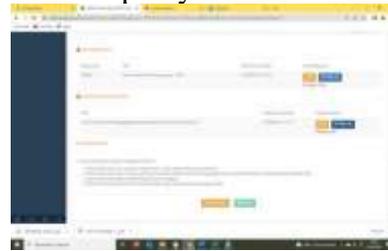
6. Penginputan sertifikat pada aplikasi PPAT.



7. *Upload* dokumen surat kuasa dengan memasang hak tanggungan, pajak bumi dan bangunan serta perjanjian kredit.



8. *Upload* pemberian Hak Tanggungan, surat pernyataan terkait pertanggungjawaban kebenaran serta keabsahan dokumen, kemudian ceklis pada kolom pernyataan.



9. *Download* surat pengantar akta, lalu *upload* surat pengantar akta yang telah ditandatangani oleh PPAT, kemudian klik selesai.



Dalam proses implementasi luaran, pelaksana melakukan praktik sesuai dengan apa yang pelaksana pelajari di Kantor Notaris, PPAT & PL II Wany Thamrin S.H., M.Kn.

Kondisi setelah implementasi adalah pelaksana menghasilkan

sebuah luaran, dimana luaran tersebut memberikan bantuan kepada Kantor Notaris, PPAT & PL II Wany Thamrin S.H., M.Kn. Pelaksana berhasil mencapai tujuan utama dari datangnya pelaksana dan memberikan manfaat sebagaimana tertera dalam manfaat kegiatan proyek ini.

Simpulan

Kegiatan PkM yang dilaksanakan di Kantor Notaris dan PPAT Wany Thamrin, S.H., M.Kn. mengenai prosedur pendaftaran hak tanggungan elektronik pada sistem Aplikasi Mitra Kerja PPAT pada laman website mitra.atrbpn.go.id berhasil memberikan dampak positif bagi mitra karena kemudahan yang diberikan serta dapat meningkatkan pemahaman hukum kepada klien. Saran dari pelaksana untuk kegiatan PkM berikutnya adalah apabila terdapat perubahan prosedur pendaftaran dan perbaikan data Hak Tanggungan Elektronik dapat dilakukan revisi sesuai dengan prosedurnya. Pelaksana mengucapkan terima kasih dan apresiasi kepada pihak mitra yaitu Ibu Wany Thamrin, S.H., M.Kn. dan staff serta dosen pembimbing pelaksana yaitu Ibu Shenti Agustini, S.H., M.H. yang telah membantu serta memberi bimbingan pelaksana sehingga kegiatan ini dapat selesai dengan tepat waktu.

Daftar Pustaka

- Andri Frandoni, S.H. (2019). Hak Tanggungan Secara Elektronik in *Legal News & Events 17/09/2019* Kenny Winston Law Offices, *kennywinston.com*
- Bambang Purwanto. (2022) Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan Terhadap Debitur Wanprestasi *Al Qodri : Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan Terakreditasi Kemenristekdikti Vol 19 No 3/01/2022.*
- Juli Asril (2020) Beberapa Permasalahan Terkait Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Atas Tanah. *Jurnal Ilmiah MEA (Manajemen, Ekonomi, dan Akuntansi) Vol.4 No.2 2020.*
- Kailani (2021) Manfaat Pengelolaan Arsip Untuk Perusahaan Kamu. *Solusi arsip 13 januari 2021.*
- Margaret, A. T. P., & Sapardiyono. (2021). Pelaksanaan Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik. *Jurnal Widya Bhumi, 1(2), 136–148.*
- Pandam Nurwulam. (2020). Hak Tanggungan Elektronik Berlaku Nasional. PPAT dan Kreditor, Siapakah? . *Editor : Ivan Aditya krjogja.com 16/07/2020*
- Pandam Nurwulam. (2021). Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor dan PPAT. *JH Lus Quia Lustum Volume 28 Issue 1, Januari 2021.*
- Prof. Dr. H. Salim HS., S.H., M.S. (2018). Peraturan Jabatan Notaris. *Jakarta : Sinar Grafik, 2018 xiv+262hlm ; 23cm.*
- Purwanto, B. (2022). Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan terhadap Debitur Wanprestasi. *Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Keagamaan, 19(3), 636–6*