

ANALISIS TERHADAP PENOLAKAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK BERDASARKAN PERMEN ATR BPN NO 5 TAHUN 2020 TENTANG PELAYANAN HAK TANGGUNGAN YANG TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK (Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Medan)

Fanny Meutia Fafentry¹⁾

¹⁾Universitas Sumatera Utara

¹⁾ fannymeutia@gmail.com

ABSTRAK

Layanan HT-el di Kantor Pertanahan melibatkan beberapa pihak seperti PPAT dan Kreditur yang ada di Kantor Pertanahan. Pelaksanaan layanan HT-el dapat dilakukan jika para pihak tersebut telah memiliki akun pendaftaran yang digunakan dalam proses pendaftaran HT-el. Permasalahan dalam penelitian yaitu akibat hukum dari Penolakan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Berdasarkan Permen ATR BPN No 5 Tahun 2020. Upaya hukum terhadap penolakan pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik. Perlindungan hukum terhadap pihak yang ditolak dalam pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik.

Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu bersifat deskriptif analitis. Jenis penelitian yang dilakukan kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Analisis data yang digunakan yaitu pendekatan kualitatif.

Akibat hukum dari Penolakan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Berdasarkan Permen ATR BPN No 5 Tahun 2020, bagi pihak bank akan mengalami kerugian, dari segi waktu dan biaya yang telah dikeluarkan dalam mengurus akta hak tanggungan elektronik dan selambat-lambatnya akta itu harus didaftarkan dalam 7 hari, akibat pelayanan tidak berjalan sehingga waktu selama 7 hari jatuh tempo maka akibatnya akta itu menjadi batal demi hukum dan akta itu dianggap tidak pernah terjadi, sebagai PPAT, dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan yang berlaku. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak kreditur (Bank) terhadap HT-el apabila terjadi penolakan, upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak kreditur ada dua macam yaitu penyelesaian yang pertama melalui non litigasi yaitu adanya surat peringatan dan negosiasi dan penyelesaian yang ke dua melalui litigasi yaitu melalui pengadilan umum atau pengadilan niaga. Perlindungan hukum terhadap pihak yang ditolak dalam pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik, Perlindungan hukum terhadap pihak yang ditolak dalam pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik, Sesuai dengan Permen ATRBPN No.5 Tahun 2020 Bab IV Pasal 25 dan Pasal 26 ayat (1) Dalam hal pelayanan HT-el dibatalkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 dan Kreditur telah melakukan pembayaran biaya layanan, maka Kreditur dapat mengajukan permohonan kembali dan biaya yang telah dibayarkan sebelumnya dapat digunakan untuk penggantian biaya Pelayanan HT-el dengan ketentuan subjek dan objek pendaftarannya sama.

Keywords: Penolakan Pendaftaran, Hak Tanggungan, Terintegrasi Elektronik

PENDAHULUAN

Layanan HT-el di Kantor Pertanahan melibatkan beberapa pihak seperti PPAT dan Kreditur yang ada di Kantor Pertanahan. Pelaksanaan layanan HT-el dapat dilakukan jika para pihak tersebut telah memiliki akun pendaftaran yang digunakan dalam proses pendaftaran HT-el. Oleh

* Corresponding author



This is an Creative Commons License This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.

karena itu pelaksanaan HT-el diawali dengan melakukan verifikasi dan validasi akun pengguna bagi Kreditur dan PPAT. Pendaftaran akun untuk PPAT terlebih dahulu melakukan pendaftaran pada aplikasi mitra kerja PPAT yang kemudian dilakukan verifikasi.

Verifikasi akun PPAT dilakukan oleh Kantor Pertanahan sesuai dengan wilayah kerja PPAT, sedangkan untuk akun mitra kerja Kreditur perorangan dan Kreditur Badan Hukum diverifikasi oleh Kementerian ATR/BPN. Kreditur perorangan untuk dapat mengakses sistem HT-el dalam pendaftaran HT-el wajib terdaftar sebagai pengguna layanan pada Aplikasi Sentuh Tanahku dan telah diverifikasi, dan proses pendaftaran HT-el oleh kreditur perorangan dilaksanakan melalui Aplikasi Sentuh Tanahku. Kreditur berbentuk Badan Hukum harus terdaftar pada Aplikasi Mitra Jasa Keuangan dan masuk dalam anggota OJK, selain itu juga telah melakukan validasi data serta telah di verifikasi oleh Kementerian ATR/BPN.

Problematika yang terjadi terhadap peran PPAT yaitu pada proses permohonan pendaftaran tanah yang mana saat ini sudah melalui system elektronik dengan aplikasi "Sentuh Tanahku" yang dimiliki oleh Kantor ATR/BPN, dengan memastikan memiliki akun yang sudah diverifikasi terlebih dahulu, lalu klik "loketku" untuk membuat dokumen pendaftaran tanah dan mengunggah berkas, seluruh berkas di input melalui aplikasi tersebut termasuk akta autentik yang dibuat oleh PPAT.

Penolakan pendaftaran HT-el ini diberitahukan melalui sistem HT-el atau domisili elektronik. Jika terjadi penolakan pendaftaran HT-el sedangkan pemohon telah membayar biaya pendaftaran HT-el maka biaya tersebut dikembalikan kepada pemohon sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Layanan elektronik yang sudah berjalan ini juga masih terdapat beberapa hambatan, antara lain terjadinya kendala pada saat jam kerja untuk mengupload dokumen, sehingga perlu dilakukan berulang kali. Tidak adanya keterangan tentang identitas sertipikat hak atas tanah yang didaftarkan sebagaimana dalam sistem manual, dalam SPS hanya tertera kode billing, sehingga terjadi penolakan. Penolakan pendaftaran HT-el ini diberitahukan melalui sistem HT-el atau domisili elektronik lainnya. Jika terjadi penolakan pendaftaran HT-el sedangkan pemohon telah membayar biaya pendaftaran HT-el, maka biaya tersebut dikembalikan kepada pemohon sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Permen ATR/KBPN No 5 Tahun 2020 tersebut juga memisahkan kebiasaan yang berlaku selama ini, yaitu perbuatan permohonan pendaftaran APHT dengan penyampaian APHT yang dilakukan oleh PPAT. Penyampaian APHT merupakan kewajiban PPAT dengan diancam sanksi apabila lalai. Fungsi utama hukum yaitu melindungi rakyat dari bahaya dan tindakan-tindakan lain yang dapat merugikan dan menyebabkan hidupnya menderita dari orang lain, masyarakat maupun penguasa.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam tesis ini:

1. Bagaimana akibat hukum dari Penolakan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Berdasarkan Permen ATR BPN No 5 Tahun 2020?
2. Bagaimana upaya hukum terhadap penolakan pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik?
3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pihak yang ditolak dalam pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik?

KAJIAN TEORITIS

Efektifitas merupakan keefektifan pengaruh efek berhasil atau kemandirian/ kemunduran, berbicara tentang keefektifan hukum tentu tidak terlepas dari penganalisisan terhadap dua karakteristik yaitu: karakteristik atau dimensi dari objek sasaran yang dipergunakan.

Teori efektivitas hukum dikemukakan oleh Bronislaw Malinowski dan Soerjono Soekanto sebagaimana dikutip Salim H.S dan Erlies Septiana Nurbani Bronislaw Malinowski (1884-1942) menyajikan teori efektivitas pengendalian sosial atau hukum. Bronislaw Malinowski menyajikan teori efektivitas hukum dengan menganalisis tiga masalah yang meliputi:

- 1) Dalam masyarakat modern, tata tertib kemasyarakatan dijaga antara lain oleh suatu sistem pengendalian sosial yang bersifat memaksa, yaitu hukum, untuk melaksanakannya hukum didukung oleh suatu sistem alat-alat kekuasaan (kepolisian, pengadilan dan sebagainya) yang diorganisasi oleh suatu negara.
- 2) Dalam masyarakat primitif alat-alat kekuasaan serupa itu kadang-kadang tidak ada.
- 3) Dengan demikian apakah dalam masyarakat primitif tidak ada hukum.

Efektif atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh 5 (lima) faktor, seperti faktor hukumnya sendiri (undang-undang). Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakkan hukum. Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup. Teori efektivitas hukum untuk menjawab permasalahan akibat hukum dari Penolakan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Berdasarkan Permen ATR BPN No 5 Tahun 2020, sehingga hukum yang ada dapat dipatuhi masyarakat.

Kepastian merupakan perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.

Kepastian mengenai saat didaftarkan Hak Tanggungan yaitu sangat penting bagi kreditur. Saat tersebut bukan saja menentukan kedudukannya yang diutamakan (*droit de preferent*) terhadap kreditur-kreditur yang lain, melainkan juga menentukan peringkatnya dalam hubungannya dengan kreditur-kreditur lain yang juga pemegang Hak Tanggungan, dengan tanah yang sama sebagai jaminannya.

Teori kepastian hukum digunakan untuk menjawab permasalahan upaya hukum yang dapat dilakukan pemohon HT-el apabila terjadi penolakan. Kepastian hukum juga merupakan hal yang sangat penting dalam hukum. Tanpa adanya kepastian hukum masyarakat tidak pernah mengerti apakah perbuatan yang akan masyarakat perbuat itu benar atau salah dan tanpa adanya suatu kepastian hukum akan menimbulkan berbagai permasalahan yaitu timbulnya suatu keresahan dalam masyarakat. Adanya suatu kepastian hukum maka masyarakat memperoleh perlindungan dari tindakan yang sewenang-wenang dari berbagai aparat penegak hukum dalam menjalankan tugasnya yang ada dalam masyarakat. Kepastian hukum menjadi tolak ukur dalam kejelasan hak dan kewajiban mereka di dalam suatu hukum. Kepastian hukum harus dapat mengedepankan pembuktian, sehingga hukum dapat di pertanggungjawabkan.

Pendaftaran secara elektronik ini memiliki asas kepastian hukum, asas kepastian hukum itu sendiri merupakan hukum bertugas menciptakan kepastian hukum dikarenakan bertujuan agar menciptakan ketertiban dalam masyarakat.

Menurut Setiono, perlindungan hukum yaitu tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan atusan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketenteraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.

METODE PENELITIAN

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian tipe gabungan, yaitu metode penelitian hukum normatif empiris. Metode penelitian hukum normatif empiris pada dasarnya merupakan gabungan antara pendekatan hukum normatif dengan adanya penambahan berbagai unsur empiris (fakta-fakta lapangan, wawancara langsung kepada narasumber. Jenis penelitian yang dilakukan yaitu jenis kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Dengan menggunakan metodologi kualitatif akan menghasilkan data deskriptif atau berupa kata baik secara lisan maupun tulisan dari kejadian yang diteliti, sedangkan peneliti bertugas mengamati, dan menganalisis suatu kondisi. Pengumpulan data dilakukan secara gabungan, data yang dihasilkan bersifat deskriptif dan analisis data dilakukan secara induktif dan penelitian ini lebih menekankan makna dari pada generalisasi.

Pengumpulan data pada penelitian tesis ini menggunakan teknik Penelitian kepustakaan (library research) untuk mendapatkan konsepsi teori atau doktrin, pendapat atau pemikiran konseptual dan penelitian terdahulu yang berhubungan dengan objek penelitian berupa putusan-putusan pengadilan dan peraturan perundang-undangan, dan buku-buku. Alat pengumpulan data penelitian ini dapat dilakukan dengan cara studi dokumen merupakan langkah awal dari setiap penelitian hukum. Studi dokumen digunakan untuk memperoleh data sekunder dengan membaca, mempelajari, meneliti, mengidentifikasi dan menganalisa data yang berkaitan dengan permasalahan yang diajukan. Analisis data sangat diperlukan dalam suatu penelitian, hal ini berguna untuk memberikan jawaban terhadap permasalahan yang diteliti. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Penelitian dengan menggunakan metode kualitatif bertolak dari asumsi tentang realitas atau fenomena sosial yang bersifat unik dan kompleks. Padanya terdapat regularitas atau pola tertentu, namun penuh dengan variasi (keragaman).

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Akibat Hukum Dari Penolakan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Berdasarkan Permen ATR BPN No 5 Tahun 2020

1. Bagi pihak bank.

Apabila setelah diberlakukannya HT-el kemudian layanan Hak Tanggungan secara manual tidak diselenggarakan atau ditiadakan oleh Kantor Pertanahan, maka itu berarti Kantor Pertanahan yang menolak pendaftaran Hak Tanggungan diluar HT-el tersebut bertentangan dengan Permen HT-el dan UUHT. Bagi pengembangan dunia usaha, perolehan modal kerja atau modal usaha dari bank atau kreditur sangat diperlukan, begitu pula bank atau kreditur memerlukan badan usaha untuk menyalurkan dana masyarakat yang diperoleh bank atau kreditur dalam bentuk kredit.

Akibat hukum penolakan pendaftaran HT-el bagi pihak bank akan mengalami kerugian, dari segi waktu dan biaya yang telah dikeluarkan dalam mengurus akta hak tanggungan elektronik dan selambat-lambatnya akta itu harus didaftarkan dalam 7 hari, akibat pelayanan tidak berjalan

sehingga waktu selama 7 hari jatuh tempo maka akibatnya akta itu menjadi batal demi hukum dan akta itu dianggap tidak pernah terjadi.

2. Bagi PPAT.

PPAT yaitu Pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dan akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan. Pejabat umum yaitu orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.

Hak Tanggungan dapat terjadi berdasarkan suatu kesepakatan yang dituangkan dalam bentuk perjanjian untuk menjamin suatu objek tidak bergerak yakni hak atas tanah dan atas dasar perjanjian pembebanan jaminan yang akan dibuatkan suatu akta autentik yakni APHT. Hak Tanggungan yang telah dibuat dalam bentuk APHT haruslah didaftarkan pada Kantor Pertanahan agar memiliki kekuatan hukum. Dalam melaksanakan jabatannya sebagai pejabat umum, PPAT memiliki tugas untuk membuat akta otentik yakni APHT guna proses pendaftaran Hak Tanggungan. Kewajiban hukum PPAT tersebut berkaitan erat dengan tanggung jawab hukum. Tanggung jawab hukum tersebut menuntut PPAT agar dapat menjalankan tugas dan wewenangnya dalam jabatannya untuk tidak melanggar aturan yang telah ada sehingga jika PPAT melanggar ketentuan tersebut maka akan dimintakan pertanggungjawaban hukumnya.

Akibat hukum penolakan akan berimbas kepada PPAT, maka segala risiko serta akibat hukumnya terhadap jaminan yang diberikan oleh debitur tersebut tidak memberikan hak-hak istimewa yang diberikan oleh UUHT, sebagai PPAT, dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.

Akibat hukum batalnya pendaftaran HT-el menurut Permen ATR/BPN No.5 Tahun 2020 sistem terganggu atau jangka waktu yang ditentukan telah jatuh tempo maka dari itu debitur akan mengalami kerugian, dari segi waktu dan biaya yang telah dikeluarkan dalam mengurus akta hak tanggungan elektronik dan selambat-lambatnya akta itu harus didaftarkan dalam 7 hari, akibat pelayanan tidak berjalan sehingga waktu selama 7 hari jatuh tempo maka akibatnya akta itu menjadi batal demi hukum dan akta itu dianggap tidak pernah terjadi. hal tersebut tentunya akan sangat merugikan kreditur apabila telah memberikan modalnya kepada debitur, namun pada saat hendak proses melakukan pendaftaran hak tanggungan kepada objek yang telah dijadikan sebagai jaminan bahwa debitur tidak akan mengingkari janjinya kepada kreditur, sebagai gantinya apabila debitur melakukan perbuatan ingkar janji terhadap modal yang telah diberikan oleh kreditur maka objek yang telah dijadikan sebagai jaminan berhak untuk menjadi milik kreditur dengan terlebih dahulu dilakukannya pendaftaran hak tanggungan terhadap objek tanah yang telah dijadikan jaminan oleh kreditur dalam melunasi hutangnya kepada debitur.

Akibat hukum dari Penolakan Pendaftaran HT-el, selain PPAT sebagai yang bertanggung jawab, Kantor Pertanahan Kota Medan juga turut bertanggung jawab atas keterlambatan penerbitan sertifikat tanah dan sertifikat Hak Tanggungan. Apabila dalam melaksanakan pekerjaan yang menjadi tanggung jawab tersebut mengakibatkan kerugian pihak kreditur, kerugian mana berupa tidak dapat dilaksanakannya hak-hak istimewa yang seharusnya menjadi hak pemegang Hak Tanggungan, maka kepadanya bisa dituntut karena telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatigedaad) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata.

Tuntutan yang demikian sangat dimungkinkan berdasarkan ketentuan Pasal 23 ayat (1) UU Hak Tanggungan menyatakan bahwa (1) Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), dan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif, berupa : a. tegoran lisan; b. tegoran tertulis; c. pemberhentian sementara dari jabatan; d. pemberhentian dari jabatan jo Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut. Pasal 63 PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini dan ketentuan dalam peraturan pelaksanaannya serta ketentuan-ketentuan lain dalam pelaksanaan tugas kegiatan pendaftaran tanah dikenakan sanksi administratif sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

B. Upaya Hukum Terhadap Penolakan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik

Saat pendaftaran Hak Tanggungan pada kantor ATR/BPN, merupakan awal penerima Hak Tanggungan mendapat kewenangan atas objek Hak Tanggungan untuk melakukan perbuatan hukum terhadapnya. Perbuatan hukum yang dimaksud hanyalah jika pemberi Hak Tanggungan cidera janji, sesuai dengan hak Pemegang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan. Pasal 6 UU Hak Tanggungan, menentukan: "apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Pengguna HT-el selain PPAT yaitu kreditur yang biasanya yaitu Institusi Keuangan (Perbankan) dan bisa juga perseorangan. Bagi dunia perbankan tentu diharapkan dengan adanya layanan HT-el dapat memberikan manfaat diantaranya adanya ketepatan waktu pendaftaran Hak Tanggungan pada hari ketujuh setelah didaftar. Pendaftaran tersebut dapat lebih ekonomis karena tidak perlu datang ke Kantor Pertanahan setempat. Manfaat lainnya misalnya dapat melakukan Roya dan oper kredit secara cepat, kemudian juga ada kemudahan manajemen aset (tidak perlu memindai sertifikat Hak Tanggungan) dan juga dapat membuat reporting dan monitoring jumlah dan nilai hak tanggungan diseluruh cabang Bank yang bersangkutan.

Dalam hal apabila terjadi kesalahan dalam pengisian data seperti yang disebutkan di dalam Pasal 19 ayat (1) Permen Agraria No 5 Tahun 2020, ditentukan bahwa : dalam hal terjadi kesalahan pengisian data dalam permohonan Pelayanan HT-el yang diketahui setelah hasil Pelayanan HT-el diterbitkan, pemegang Sertipikat HT-el dapat mengajukan perbaikan. Selanjutnya pada ayat (2) nya disebutkan bahwa : permohonan perbaikan Sertipikat HT-el sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan melalui Sistem HT-el paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal Sertipikat HT-el diterbitkan.

Pada pelaksanaannya HT-el dapat berpotensi menimbulkan masalah baru bukannya mempermudah malah jadi mempersulit pihak pendaftar itu sendiri yang harus melaporkannya terlebih dahulu bahwa terdapat kesalahan dalam pengisian data yang dimana dalam memperbaikinya memakan waktu yang lama. Akibat dari kesalahan data yang terdapat dalam Sertipikat HT-el dapat menjadikan kekuatan Eksekutorial Sertipikat HT-el tersebut menjadi lemah.

Sehingga perlunya kembali pemerintah untuk mengkaji ulang mengenai peraturan tersebut agar tidak terjadi tumpang tindih dengan peraturan yang ada sebelumnya yang memiliki ketentuan lebih tinggi di atasnya serta mengurangi adanya kekosongan hukum dan memastikan adanya kepastian hukum dalam perkembangan zaman sekarang khususnya dalam dunia teknologi dan informasi dalam Hukum Formal.

Upaya hukum yang dapat dilakukan pemohon HT-el apabila terjadi penolakan, Tidak ada upaya hukum yang dapat dilakukan tetapi ada Batas Waktu perbaikan hingga hari kelima untuk memperbaiki berkas yang di tolak sejak permohonan pelayanan diterima oleh Sistem HT-el Sesuai dengan Pasal 13 ayat (3) dan (4). Untuk memperkecil resiko mengenai kredit macet, kreditur dapat melakukan dengan analisa kredit.

Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Pihak Kreditur (Bank) terhadap HT-el apabila terjadi penolakan, upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak kreditur ada 2 macam yaitu penyelesaian yang pertama melalui non litigasi yaitu adanya surat peringatan dan negosiasi dan penyelesaian yang ke dua melalui litigasi yaitu melalui pengadilan umum atau pengadilan niaga.

C. Perlindungan Hukum Yang Diberikan Terhadap Pihak Yang Ditolak Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik

Hukum dibuat pada dasarnya yaitu untuk kenyamanan, ketentraman, serta keselamatan dan bentuk perlindungan baik terhadap setiap warga negara dan memberikan aturan baik batasan-batasan terhadap tindakan dalam penyelenggaraan suatu negara. Hukum sendiri dibuat harus berdasarkan nilai moral, nilai Ketuhanan, nilai estetika, sopan santun sehingga tujuan terhadap setiap lapisan masyarakat dapat tercapai. Sebagai suatu negara hukum, semua aspek kehidupan dalam bermasyarakat dan berkebangsaan serta bernegara merupakan dasar dari hukum yang dibuat dan sesuai dengan sistem hukum nasional yang berlaku di Indonesia. Hukum juga diharapkan dapat menjadi sarana antisipasi dalam kehidupan masyarakat dan berdasarkan pada UUD 1945 dan Pancasila sehingga memiliki tujuan untuk memperoleh kepastian hukum keadilan dan kemanfaatan.

Pentingnya pendaftaran hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut, sehingga terpenuhinya asas publisitas yang mana membawa pengaruh penting terhadap perjanjian jaminan kebendaan yang dibuat oleh debitur dan kreditur. Pemenuhan asas publisitas mengakibatkan bahwa perjanjian jaminan kebendaan tersebut tidak sekedar berlaku dan mengikat para pihak saja, tetapi juga akan mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan, jika telah didaftarkan di kantor pertanahan sehingga terbuka dan diketahui oleh umum. Perlindungan hukum terhadap pihak yang ditolak dalam pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik, Sesuai dengan Permen ATR/BPN No.5 Tahun 2020 Bab IV Pasal 25 dan Pasal 26.

Selain untuk kepastian hukum, mendaftarkan tanah juga akan memberi perlindungan hukum bagi yang memiliki tanah, hal ini yang dikemukakan oleh A.P. Parliindungan. Banyaknya buku penunjang pendaftaran tanah di kantor pertanahan membuktikan bahwa seluruh berkas yang ada di dalamnya disimpan dengan teratur dan baik untuk memudahkan pencarian data yang dibutuhkan yaitu wujud dari perilaku tertib administrasi.

Regulasi hukum jaminan hak atas tanah dengan pelayanan terintegrasi HT-el ini memberi manfaat positif bagi masyarakat, Perbankan / kreditur dan PPAT. Manfaat yang diperoleh dari pelayanan HT-el antara lain, mekanisme proses pengikatan dan pendaftaran hak Tanggungan

efisien, cepat dan mudah, biaya lebih pasti dan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi kreditur lebih cepat dan terjamin. Akan tetapi pemberlakuan PMATR/BPN No. 5 tahun 2020 tersebut tidak diikuti dengan kesiapan pihak-pihak terkait, termasuk kesiapan ATR/BPN selaku penyelenggara, kesiapan Kantor Pertanahan di daerah selaku pelaksana dan PPAT, Perbankan selaku pengguna. Ketidaksiapan ini menyangkut kesiapan kemampuan sumber daya manusia dan kesiapan perangkat elektronik

Pendaftaran berbasis elektronik ini memiliki asas kepastian hukum, asas kepastian hukum itu sendiri merupakan hukum bertugas menciptakan kepastian hukum dikarenakan bertujuan agar menciptakan ketertiban dalam masyarakat. Secara gramatikal kepastian berasal dari kata “pasti” yang dapat diartikan “tetap”, “mesti”, dan “tentu”.

Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk mendapatkan kepastian hukum, ketertiban administrasi tanah, dan perlindungan pemilik tanah. Selain itu, dalam memperbaiki tugas dan tanggung jawab mereka, PPAT harus mengembangkan sinergi dengan Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan diharuskan menilai dokumen yang terkait dengan persyaratan pendaftaran tanah. Kehati-hatian dan ketepatan PPAT dan Kantor Pertanahan sangat penting untuk memperkuat sistem publikasi negatif.

Dengan diaturnya seluruh permasalahan hukum menyangkut kewenangan PPAT dalam pembuatan akta secara elektronik, supaya terdapat keharmonisan antara Undang-undang satu dengan Undang-undang yang lain yang menyangkut pembuatan akta elektronik, maka masyarakat tidak lagi memiliki keraguan terkait dengan berbagai transaksi elektronik yang dilakukan, dalam hal ini juga termasuk adanya kepastian hukum tentang keautentikan akta yang dibuat secara elektronik. Supaya segala aktifitas yang dilaksanakan PPAT dalam pembuatan akta autentik melalui system teknologi digital dapat memperoleh payung hukum yang kuat dan dapat mencegah adanya perkara hukum yang terjadi jika ada oknum yang mempermasalahkan keabsahan akta yang dibuat oleh PPAT.

Peningkatan penggunaan tanah melahirkan berbagai macam bentuk penguasaan serta pengelolaan atas tanah, dan di sisi lain, memunculkan perkembangan hukum normatif baik pendekatan peraturan perundang-undangan maupun doktrinal. Hal tersebut terlihat secara jelas pada kehidupan agraris yang menganut penguasaan tanah atas nilai-nilai religius magis-kosmis yaitu kepemilikan yang didasarkan paham kolektivisme, kemudian berubah menjadi masyarakat non-agraris yang ditandai dengan penghormatan serta pengakuan secara individu. Pemahaman masyarakat pada kondisi ini berakibat pada substansi materi hukum yang lebih mengutamakan pengakuan positif individual.

KESIMPULAN

Perlindungan hukum terhadap pihak yang ditolak dalam pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik, Perlindungan hukum terhadap pihak yang ditolak dalam pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik, Sesuai dengan Permen ATR/BPN No.5 Tahun 2020 Bab IV Pasal 25 dan Pasal 26 ayat (1) Dalam hal Pelayanan HT-el dibatalkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 dan Kreditor telah melakukan pembayaran biaya layanan, maka Kreditor dapat mengajukan permohonan kembali dan biaya yang telah dibayarkan sebelumnya dapat digunakan untuk penggantian biaya Pelayanan HT-el dengan ketentuan subjek dan objek pendaftarannya sama. Tentu ada akibat hukum dari BPN, PPAT dan Bank.

REFERENSI

A. Buku

Arief, Barda Nawawi. Kapita Selekta Hukum Pidana. Ctk Ketiga, Citra Aditya, Bandung. 2013.

Harsono, Boedi. Hukum Agraria Indonesia, sejarah Pembentukan UUPA, Isi Dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 1999.

Parlindungan, A.P. Pendaftarab Tanah Di Indonesia, Mandar Maju,, Bandung, 1999.

Rato, Dominikus. Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010.

Salim H.S dan Erlies Septiana Nurbani, Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi, Rajawali Pers, Jakarta,2013.

Sjaifurrachman. Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta. Mandar Maju, Bandung, 2011.

Soekanto, Soerjono. Faktor-Faktor yang mempengaruhi Penegakan Hukum, Raja Grafindo Persada. Jakarta, 2008.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013.

Soetino, Rule od Law (Supremasi Hukum), Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2004.

Umar, Husein .Research Methods In Finance And Banking,Rajagrafindo Pustaka Utama, Jakarta, 2002.

Wehrmann, Babette. Understanding, Preventing and Solving Land Konflikt. Eschborn: Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit GmbH, 2017.

B. Jurnal

Nelly Azwarni Sinaga, Jaminan Kepastian Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan Terhadap Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik Yang Melebihi Ketentuan Jangka Waktu Terkait Dengan Perlindungan Kreditur Jurnal Akrab Juara, Vol. 6 No. 4 Edisi November 2021.

Yohanes Suhardin, "Peranan Hukum Dalam Mewujudkan Kesejahteraan Mmasyarakat", Jurnal Hukum Pro Justitia, Vol. 25, No. 3, Juli 2007.

C. Wawancara

Wawancara dengan Oki Pratama Nasution, selaku Legal Staff Cabang KB Bukopin Syariah Kota Medan tanggal 11 April 2022 pukul 10.51 Wib

Wawancara dengan Ratih Kumalasari Simanjuntak, selaku (Koordinator Substansi Pendaftaran Tanah dan Ruang, Tanah Komunal dan Hubungan Kelembagaan)

