Yoga Pratama

IGA Gangga Santi Dewi

KEBIJAKAN PENJAMINAN TANAH *dengan* HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK DI INDONESIA



ISBN 978-602-0896-98-4

Yoga Pratama

Yoga Pratama

KEBIJAKAN PENJAMINAN TANAH *dengan* HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK DI INDONESIA

IGA Gangga Santi Dewi

IGA Gangga Santi Dewi

KEBIJAKAN PENJAMINAN TANAH DENGAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK DI INDONESIA

ISBN : 978-602-0896-98-4
Penerbit Yoga Pratama
Jl. Puspowarno Selatan No. 53 Semarang 50143 Telp. 024-7625016, 7615670
Fax. 024-7625016
e-mail : yogapratama_014@yahoo.co.id

vi, 60 hal, 155 X 230 mm
Lay-out / Setting : Apriya Heri Setiyawan
Desain Cover : Apriya Heri Setiyawan
Image Source : unsplash.com

Hak Cipta dilindungi oleh Undang-Undang
Dilarang mengutip, memperbanyak, dan mengedarkan sebagian atau seluruh isi buku ini tanpa izin tertulis dari penerbit.

Undang undang Nomor 28 Tahun 2014

Pasal 112
Setiap orang yang dengan tanpa hak melakukan perbuatan pasal 7 ayat (3) dan atau pasal 52 untuk penggunaan secara komersial, dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun dan atau pidana denda paling banyak Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Pasal 113
(1). Setiap orang yang dengan tanpa hak melakukan pelanggaran hak ekonomi sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat (1) huruf i untuk penggunaan secara komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun dan atau pidana denda paling banyak Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah).
(2). Setiap orang yang dengan tanpa hak dan atau tanpa izin pencipta atau pemegang hak cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi pencipta sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat (1) huruf c, huruf d, huruf f, dan atau huruf h, untuk penggunaan secara komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan atau pidana denda paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah)
(3). Setiap orang yang dengan tanpa hak dan atau tanpa izin pencipta atau pemegang hak melakukan pelanggaran hak ekonomi pencipta sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat (1) huruf a, huruf b, huruf e, dan atau huruf g, untuk penggunaan secra komesial dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan atau pidana denda paling banyak Rp1.000.000.000.00 (satu miliar rupiah)
(4). Setiap orang yang memenuhi unsur sebagaimana dimaksud pada ayat (3) yang dilakukan dalam bentuk pembajakan, dipidana dengan pidana penjara paling lama 10 (sepuluh) tahun dan atau pidana denda paling banyak Rp4.000.000.000.00 (empat miliar rupiah)

Pasal 114
Setiap orang yang mengelola tempat perdagangan dalam segala bentuknya yang dengan sengaja dan mengetahui membiarkan penjualan dan atau penggandaan barang hasil pelanggaran hak cipta dan atau hak terkait ditempat perdagangan yang dikelolanya sebagaimana dimaksud dalam pasal 10, dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah)

Kata Pengantar

Alhamdulillah, puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah Tuhan Yang Maha Esa karena atas rahmat dan hidayat-Nya, penulis dapat menyelesaikan buku dengan judul Kebijakan Penjaminan Tanah Dengan Hak Tanggungan di Indonesia dengan lancar. Penyusunan materi buku ini diharapkan dapat memberikan informasi mengenai tata cara penjaminan tanah secara elektronik yang saat ini berlaku di Indonesia.

Ucapan terima kasih penulis tujukan kepada Prof. I Gusti Ngurah Sugangga, SH (almarhum), ayahanda tercinta yang memberi teladan untuk menjadi manusia yang baik dan berguna pada semua manusia dan ibunda RA. Suhartati (almarhum) yang senantiasa selalu berdoa untuk kemudahan hidup penulis. Teruntuk Ir. Adrianto Baskoro, suami tercinta dan ketiga anakku terkasih Muhammad Zaky Adriansa, Muhammad Jaya Adriansa dan Dewi Gangga Putri Adriansa, yang senantiasa berdoa, memberi kesejukan, kedamaian di saat suka dan duka, dan selalu memberikan dorongan serta motivasi dalam mengerjakan buku ini. Para pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu karenanya penulis sangat merasakan bantuan dan dukungan mereka dalam penyelesaian buku ini.

Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penyajian buku ini. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun dari para pihak yang berkepentingan akan kami terima dengan senang hati demi penyempurnaan buku ini selanjutnya.

Semarang, 1 Maret 2025
Penulis

Daftar Isi

Kata Pengantar iii
Daftar Isi v
Bab I Kebijakan Penjaminan Tanah Di Indonesia 1
A. Konsep Kebijakan 1
B. Hukum dan Kebijakan Publik 4
C. Implementasi Kebijakan Publik 6
D. Kebijakan Lembaga Penjaminan Tanah di Indonesia 7
Bab II Lembaga Penjaminan Tanah Hak Tanggungan 15
A. Ciri Hak Tanggungan 15
B. Sifat Hak Tanggungan 16
C. Tahap Penjaminan Hak Tanggungan 17
Bab III Hak Tanggungan Konvensional 21
A. Pengertian Hak Tanggungan Konvesional 21
B. Mekanisme Penjaminan Hak Tanggungan Secara Konvensional 21
Bab IV Hak Tanggungan Elektronik 25
A. Pengertian Hak Tanggungan Elektronik 25
B. Mekanisme Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik 25
C. Kendala Dalam Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik . 33
Bab V Obyek Hak Tanggungan Tanah Belum Sertipikat 37
Bab VI Eksekusi Dan Lelang Hak Tanggungan Elektronik 41
Bab VII Pencoretan Hak Tanggungan Elektronik 55
Daftar Pustaka 59
Biografi Penulis 60

BAB I
Kebijakan Penjaminan Tanah Di Indonesia

A. Konsep Kebijakan

Pada ilmu hukum istilah kebijakan adalah dasar atau garis sikap atau pedoman untuk pelaksanaan dan pengambilan keputusan . Asas kebijakan merupakan dasar dari Freies Ermessen (discretionary power). Freies Ermessen adalah kewenangan yang sah untuk turut campur dalam kegiatan sosial guna melaksanakan tugas-tugas menyelenggarakan kepentingan umum. Tercakup dalam arti freies ermessen ini ialah membuat peraturan tentang hal-hal yang belum ada pengaturannya, atau mengimplementasikan peraturan yang ada sesuai dengan kenyataan.

Meskipun sebagai konsekuensi logis dari freies ermessen pemerintah diberi kewenangan atas inisiatif, delegasi dan droit function dalam perundang-undangan namun bukan berarti Pemerintah boleh berbuat sewenang-wenang. Pemerintah dilarang melakukan tindakan- tindakan yang bersifat detournement de pouvoir (melakukan sesuatu di luar tujuan kewenangan yang diberikan) atau onrechtmatige overheidsdaad dapat dituntut di muka hakim baik melalui peradilan administrasi negara mupun melalui peradilan umum .

Kebijakan dalam arti policy tidak bersangkut paut dengan suatu kewenangan bebas-tidaknya perbuatan yang dilakukan oleh pejabat pemerintah, atau tidak diaturnya perbuatan-pejabat pemerintah dalam

undang-undang, melainkan bersangkut paut dengan sikap dan perbuatan pemerintah demi kepentingan umum. Oleh karena itu berdasarkan Hukum Administrasi Negara kebijakan dalam arti policy tidak boleh dirancukan dengan kebijakan sebagai asas pijakan Freies Ermessen.

Harold D. Lasswel dan Abraham Kaplan memberi arti kebijakan sebagai "a projected program of goals, values and practices" yang artinya suatu program pencapaian tujuan, nilai-nilai dan praktek- praktek yang terarah. Carl J. Friedrick mendefinisikan kebijakan sebagai berikut :

> "... a proposed course of a action of a person, group, or government within a given environment providing obstacles and opportunities which the policy was proposed to utilize and overcome in an effort to reach a goal or realize an objective or a purpose.
>
> Artinya serangkaian tindakan pemerintah yang diusulkan seseorang, kelompok atau pemerintah dalam suatu lingkungan tertentu dengan menunjukkan hambatan-hambatan dan kesempatan-kesempatan terhadap usulan pelaksanaan tersebut dalam rangka mencapai tujuan tertentu.

Thomas R. Dye menjelaskan, bahwa kebijakan negara (publik) itu adalah pilihan tindakan apapun yang dilakukan atau tidak ingin dilakukan oleh pemerintah. Dari definisi ini dapat diinterpretasikan bahwa kebijakan negara (publik) bersangkut paut dengan apa yang senyatanya dilakukan pemerintah meliputi keputusan pejabat-pejabat pemerintah untuk tidak bertindak atau tidak melakukan tindakan apapun dalam masalah-masalah di mana campur tangan pemerintah justru diperlukan. Senada dengan pengertian yang dikemukakan oleh Dye, Edwards- Sharkansky dalam Sunggono mengemukakan bahwa kebijakan publik adalah: apa yang dikatakan dan dilakukan oleh pemerintah, atau yang tidak dilakukannya. Ia adalah tujuan-tujuan atau maksud-maksud dari program-program pemerintah, bahan-bahan penting dari program program pelaksanaan dan peraturan-peraturan.

Chief J.O. Udoji mendefinisikan kebijakan negara (publik) sebagai suatu tindakan bersanksi yang mengarah pada suatu tujuan tertentu yang diarahkan pada suatu masalah atau sekelompok masalah tertentu yang saling berkaitan dan mempengaruhi sebagian besar masyarakat. Dari definisi ini bermakna bahwa kebijakan negara (publik) merupakan tindakan untuk mengatasi masalah-masalah yang timbul di dalam masyarakat.

James E. Anderson menyatakan, Public policies are those policies developed by governmental bodies and officials," artinya kebijakan negara adalah kebijakan-kebijakan yang dikembangkan oleh badan-badan atau pejabat-pejabat. Menurut Anderson dari pengertian tersebut, kebijakan negara mempunyai implikasi sebagai berikut :

1. Bahwa kebijakan negara itu selalu mempunyai tujuan tertentu atau merupakan tindakan yang berorientasi pada tujuan.
2. Bahwa kebijakan negara itu berisikan tindakan-tindakan atau pola-pola tindakan pejabat pemerintah.
3. Bahwa kebijakan itu adalah merupakan apa yang benar dilakukan oleh pemerintah, jadi bukan merupakan apa yang pemerintah bermaksud akan melakukan sesuatu atau menyatakan akan melakukan sesuatu.
4. Bahwa kebijakan negara itu bisa bersifat positif dalam arti merupakan beberapa bentuk tindakan pemerintah mengenai sesuatu masalah tertentu atau bersifat negatif dalam arti merupakan keputusan pejabat pemerintah untuk tidak melakukan sesuatu.
5. Bahwa kebijakan pemerintah, setidak-tidaknya dalam arti yang positif didasarkan atau dilandaskan pada peraturan perundang-undangan yang bersifat memaksa .

Berdasarkan pengertian tersebut berarti kebijakan publik adalah serangkaian tindakan yang ditetapkan untuk dilaksanakan atau tidak dilaksanakan oleh pemerintah, mempunyai tujuan tertentu demi kepentingan seluruh rakyat.

Dalam konteks mengenai makna kebijakan, uraian di atas memberi gambaran kepada kita bahwa, tidak ada definisi kebijakan yang sama. Namun, beberapa definisi yang diajukan tersebut menunjukkan adanya beberapa unsur yang harus ada yaitu nilai, tujuan dan sarana. Secara ideal, suatu keadaan yang diinginkan akan tampak pada tujuan kebijakan yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Namun demikian, penjabaran lebih konkrit dan jelas sangat diperlukan. "Sarana" dalam konteks ini diartikan sebagai sesuatu yang dapat dipakai untuk mencapai sasaran/ tujuan, termasuk juga sesuatu yang dapat dipakai untuk jangka pendek.

B. Hukum dan Kebijakan Publik

Dalam konteks keterkaitan antara kebijakan publik dengan hukum, maka perlu diketahui posisi hukum di dalam masyarakat. Berdasarkan pendekatan sosiologis, hukum bukan semata sebagai suatu lembaga yang otonom atau sebagai variabel yang independen, melainkan sebagai lembaga yang bekerja untuk dan di dalam masyarakat. Pemahaman yang demikian memberikan suatu penjelasan bahwa hukum di samping dapat memberikan pengaruh juga sangat dipengaruhi oleh unsur-¬unsur yang lain yang ada di dalam masyarakat.

Berbicara mengenai hukum sebagai suatu sistem yang bekerja dalam masyarakat, Lawrence M. Friedman mengemukakan adanya komponen-komponen yang terkandung dalam hukum :

1. Komponen yang disebut dengan struktur. Hal ini menyangkut kelembagaan yang diciptakan oleh sistem hukum seperti pengadilan negeri, pengadilan administrasi yang mempunyai fungsi untuk mendukung bekerjanya sistem hukum itu sendiri. Komponen struktur ini memungkinkan pemberian pelayanan dan penggarapan hukum secara teratur.
2. Komponen substansi yaitu berupa norma-norma hukum, baik itu peraturan-peraturan, keputusan-keputusan dan sebagainya yang semuanya dipergunakan oleh para penegak hukum maupun oleh mereka yang diatur.
3. Komponen hukum yang bersifat kultural, terdiri dari ide-ide, sikap-sikap, harapan dan pendapat tentang hukum. Kultur hukum ini dibedakan antara internal legal culture, yakni kultur hukumnya judged's, dan external legal culture yakni kultur hukum masyarakat pada umumnya.

Ketiga komponen tersebut saling menentukan satu sama lainnya, demikian juga saling berpengaruh satu sama lainnya. Analisis melalui pendekatan sistem mengkaji bahwa meskipun komponen substansi hukum sudah baik outputnya, akan tetapi tidak akan berjalan baik jika tidak didukung oleh komponen atau subsistem lainnya, dalam hal ini ialah komponen struktural dan budaya atau kultur hukum. Oleh karena itu dalam membuat suatu kebijakan harus sejalan dengan tujuan hukum yang dapat memberikan kepastian, kemanfaatan, dan keadilan bagi masyarakat.

Apabila kebijakan publik itu telah memasuki bidang kehidupan hukum, maka perumusannya pun harus tunduk pada teknik pembuatan perundang-undangan. Demikian pula, setiap kebijakan publik yang akan dituangkan atau dinyatakan dalam bentuk peraturan harus memenuhi kriteria-kriteria tertentu sebagaimana ditegaskan oleh Sigler: Public Policy should be written into simple, precise legal language, using as few ambigious phrases as possible.

Pada umumnya isi kebijakan yang dituangkan dalam sistem hukum diletakkan di bagian "menimbang", sedangkan konkretisasinya dituangkan dalam ketentuan pasal-pasalnya, terutama tampak dalam tujuan yang ditetapkan. Untuk memenuhi persyaratan di atas tampaknya tidak mudah, mengingat peraturan perundang-undangan mengandung "cacat logis", seperti ambiguity baik secara semantik maupun sintatik. Kemenduan ini,,bisa terjadi karena maksud yang ingin dinyatakan melalui pembuatan kebijakan itu tidak dimengerti oleh pembuat undang¬-undang, karena ia sendiri belum memahami ataupun memiliki konsep yang jelas mengenai hal yang hendak diatur. Di samping itu, cara perumusan yang dilakukan melalui peraturan perundang-undangan adalah dengan membuat rumusan-rumusan hipotesis , yakni hanya merumuskan kerangka umum suatu perbuatan atau peristiwa yang terjadi dalam kenyataan hidup sehari-hari. Akibatnya, terkadang hukum banyak berbicara tentang konsep-konsep yang sulit diketahui oleh mereka yang tidak mempelajarinya. Konsep merupakan alat yang dipakai untuk mengindentifikasikan dan mengklasifikasikan fenomen-fenomen yang merupakan karakteristik dari kenyataan sosial.

Suatu konsep juga dituntut untuk mengandung arti (meaningful), karena ia bertujuan untuk memberikan informasi. Sebagai contoh misalnya konsep hak, kewajiban, kesalahan dan seterusnya merupakan sesuatu yang abstrak, sehingga menyebabkan orang sulit memahaminya, dan bahkan dapat memberikan penafsiran yang berbeda pula. Harus disadari bahwa perumusan hukum bukanlah fakta empiris. Itulah sebabnya, perumusan secara umum tentang sesuatu hal dapat menimbulkan perbedaan dalam penerapannya, dan oleh karena itu penjabaran secara lebih konkrit sangat perlu dilakukan.

C. Implementasi Kebijakan Publik

Proses implementasi kebijakan selalu melibatkan lingkungan dan kondisi yang berbeda di setiap tempat, karena memiliki ciri-¬ciri struktur sosial yang tidak sama. Dalam hal ini, keterlibatan lembaga di dalam proses implementasi selalu akan bekerja di dalam konteks sosial tertentu sehingga terjadi hubungan timbal-balik yang dapat saling mempengaruhi.

Proses implementasi kebanyakan diserahkan kepada lembaga pemerintah dalam berbagai jenjang/tingkat, baik - propinsi maupun tingkat kabupaten. Setiap jenjang pelaksanaan pun masih membutuhkan pembentukan ¬kebijakan lebih lanjut dalam berbagai bentuk peraturan perundang-undangan untuk memberikan penjabaran lebih lanjut. Oleh karena itu, untuk dapat merespon suatu kebijakan secara lebih efektif, perlu adanya tahapan-tahapan yang harus dilalui, baik mengenai tahapan perencanaan maupun pelaksanaannya. Selain itu, dalam rangka mewujudkan rencana dari suatu program, maka peranan sumber daya merupakan unsur utama yang sangat menentukan.

Para pejabat pemerintah dalam menjalankan aktivitasnya mempunyai "kebebasan" untuk menjabarkan kebijakan tertentu yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatannya. Langkah yang demikian itu, oleh Rauke, disebut freies ermessen atau pouvoir diseretionnaire. Rauke menjelaskan lebih jauh, bahwa: Discretion refers to the ability of an administrator to choose among alternative to decide in effect law the , policies of the government should be implemented in spesific case.

Hal ini berarti, diskresi merupakan fenomena yang sangat penting di dalam mengimplementasikan suatu kebijakan publik. Dengan adanya diskresi ini diharapkan agar dengan kondisi yang ada dapat dicapai tujuan yang diharapkan.

Meskipun sebagai konsekuensi logis dari *freies ermessen* pemerintah diberi kewenangan atas inisiatif, delegasi dan droit function dalam perundang-undangan namun bukan berarti Pemerintah boleh berbuat sewenang-wenang. Pemerintah dilarang melakukan tindakan- tindakan yang bersifat detournement de pouvoir (melakukan sesuatu di luar tujuan kewenangan yang diberikan) atau onrechtmatige overheidsdaad dapat dituntut di muka hakim baik melalui peradilan administrasi negara mupun melalui peradilan umum .

Kebijakan dalam arti policy tidak bersangkut paut dengan suatu kewenangan bebas-tidaknya perbuatan yang dilakukan oleh pejabat pemerintah, atau tidak diaturnya perbuatan-pejabat pemerintah dalam undang-undang, melainkan bersangkut paut dengan sikap dan perbuatan pemerintah demi kepentingan umum. Oleh karena itu berdasarkan Hukum Administrasi Negara kebijakan dalam arti policy tidak boleh dirancukan dengan kebijakan sebagai asas pijakan *freies ermessen*.

Hukum tidak cukup dipahami dalam bentuk rumusan pasal¬-pasal saja. Hukum itu dibuat oleh manusia dan untuk mengatur hidup manusia dalam bermasyarakat. Hukum tidak pernah bergerak di ruang hampa, hukum selalu bergerak dipengaruhi oleh berbagai faktor di lingkungan masyarakat, baik itu faktor sosial, ekonomi, budaya maupun politik. Kebijakan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sejatinya harus untuk kesejahteraan rakyat yaitu pihak yang berhak atas ganti kerugian pengadaan tanah tersebut.

D. Kebijakan Lembaga Penjaminan Tanah di Indonesia

Penjaminan tanah di Indonesia masih berlaku 2 (dua) lembaga yang mengaturnya yaitu Lembaga Tanah Sebagai Jaminan Hutang (TSJH) yang diatur oleh hukum adat dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Lembaga Hak Jaminan Atas Tanah – Hak Tanggungan (HJAT - HT).

1. Tanah Sebagai Jaminan Hutang (TSJH)

Tanah sebagai jaminan hutang (TSJH) diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdata dan Pasal 1132 KUHPerdata yang tersirat asas persamaan di dalamnya.

Pasal 1131 KUHPerdata :

> "Segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan."

Pasal 1132 KUHPerdata :

> "Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan

penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing¬-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan."

Syarat tanah sebagai jaminan hutang adalah tanah :

1. Mempunyai nilai ekonomis.
2. Haknya dapat dipindahtangankan.
3. Tanah bisa disertipikatkan / didaftar di KP.
4. Ditunjuk oleh undang-undang.

Ciri-ciri Tanah Sebagai Jaminan Hutang, antara lain:

1. perjanjian dapat dilakukan lesan dan dibawah tangan.
2. tidak dikenal suatu preferensi bagi salah satu kreditor;
3. tidak dikenal hak yang lebih tua menjalankan yang lebih muda;
4. hak-hak dari para kreditor terhadap harta kekayaan debitor tersebut merupakan hak perseorangan;
5. perimbangan pembayaran merupakan dasar pembayaran.

2. Hak Jaminan Atas Tanah – Hak Tanggungan (HJAT - HT)

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah diatur dalam Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut HT). HT adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah,berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untukpelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

A. Ciri-Ciri Hak Tanggungan
   1. Pemegang HT merupakan Kreditor Preference dengan hak didahulukan dalam pelunasan hutang. memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahulu kepada pemegangnya (droit de preverent);
   2. Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada. Pemegang HT mempunyai

hak droit de suit yaitu hak mengambil obyek HT ditangan siapapun obyek HT tersebut berada.

3. memenuhi asas spesialitas dengan kejelasan obyek haknya dan asas publisitas yaitu terbuka untuk umum sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
4. mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

B. Sifat –Sifat Hak Tanggungan

1. Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi,kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yaitu apabila ;
   a. Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah.
   b. Pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yangmerupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari HakTanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisaobyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.
2. Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlahtertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan.
3. Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal daribeberapa hubungan hukum.
4. Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik

pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalamAkta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

5. Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang. Apabila suatu obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan. Peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yangbersangkutan.

C. Obyek Hak Tanggungan

Hak –hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan.
4. Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga di-bebani HakTanggungan.
5. Hak Pakai atas tanah Hak Milik.

D. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan;
2. Tidak memuat kuasa substitusi;

3. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabiladebitor bukan pemberi Hak Tanggungan.
4. Tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya.
5. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
6. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atastanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian HakTanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.
7. Ketentuan e dan f tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
8. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan, maka batal demi hukum.

E. Tahap-tahap Pembebanan HT
   1. Tahap Pemberian Hak Tanggungan, yaitu :
      a. Didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
      b. Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
      c. Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkanakan tetapi

pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

2. Tahap Pendaftaran HT di Kantor Pertanahan, yaitu :
   a. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
   b. Kantor Pertanahan membuatkan Buku Tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek HakTanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yangbersangkutan.
   c. Tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuhpada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
   d. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal Buku Tanah HakTanggungan.
   e. Tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
   f. Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yangbersangkutan.
   g. Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

F. Hapusnya Hak Tanggungan

HakTanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan dengan dilakukan dengan pemberian

pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.

c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan.

d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Akan tetapi Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibeban Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

BAB II
Lembaga Penjaminan Tanah Hak Tanggungan

Hak Tanggungan merupakan lembaga hak jaminan atas tanah yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut UUPA) ditentukan bahwa Hak Tanggungan dapat dibebankan kepada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan yang diatur dengan Undang-Undang. Hak Tanggungan ialah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain, dengan objek jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.

A. Ciri Hak Tanggungan

4 ciri-ciri Hak Tanggungan sebagai lembaga penjaminan tanah yaitu :

i. Pemegang HT merupakan Kreditor Preference dengan hak didahulukan dalam pelunasan hutang. memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahulu kepada pemegangnya (droit de preverent);

ii. Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada. Pemegang HT mempunyai hak droit de

suit yaitu hak mengambil obyek HT ditangan siapapun obyek HT tersebut berada.

iii. memenuhi asas spesialitas dengan kejelasan obyek haknya dan asas publisitas yaitu terbuka untuk umum sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;

iv. mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

B. Sifat Hak Tanggungan

Sifat –Sifat Hak Tanggungan berdasarkan UUHT yaitu :

1. Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi,kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yaitu apabila ;
   a. Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah.
   b. Pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yangmerupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari HakTanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.
2. Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlahtertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan.
3. Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal daribeberapa hubungan hukum.
4. Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalamAkta Pemberian Hak Tanggungan

yang bersangkutan. Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

5. Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang. Apabila suatu obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan. Peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

C. Tahap Penjaminan Hak Tanggungan

Penjaminan Hak Tanggungan meliputi dua tahap kegiatan, yaitu :

1) Tahap pemberian Hak Tanggungan dengan dibuatkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut "APHT') oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut "PPAT") (yang memuat substansi yang bersifat wajib dan janji – janji yang bersifat fakultatif) yang didahului dengan perjanjian pokok, yakni perjanjian utang piutang; dan
2) Tahap pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan yang menandakan saat lahirnya Hak Tanggungan. Arti pentingnya pendaftaran Hak Tanggungan yakni sehubungan dengan mulainya kedudukan "preferen" bagi kreditur, penentuan peringkat Hak Tanggungan dan berlakunya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.

Tata cara Pemberian Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu:

1. Secara langsung dengan pembuatan APHT oleh Pemberi Hak Tanggungan sesuai ketentuan Pasal 10 UUHT. Pemberi Hak Tanggungan datang langsung untuk memberikannya dihadapan PPAT dengan menandatangani langsung APHT;

2. Secara tidak langsung dengan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sesuai Pasal 15 UUHT yaitu membebankan Hak Tanggungan dengan menggunakan SKMHT sebagai dasar bertindak dalam pemberian Hak Tanggungan. Cara ini digunakan apabila pemberi Hak tanggungan tidak dapat hadir langsung dihadapan PPAT. Apabila SKMHT tidak memenuhi ketentuan yang dipersyaratkan UUHT secara substansi, maka konsekuensi hukumnya adalah SKMHT tersebut batal demi hukum dan PPAT dilarang membuatkan APHT. Namun, apabila SKMHT yang dibuat oleh notaris tidak memenuhi ketentuan yang diatur dalam undang-undang konsekuensi hukumnya adalah kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan yang semula berbentuk akta otentik. Perlu diketahui bahwa substansi dari SKMHT yaitu hanya memuat perbuatan hukum membebankan Hak Tanggungan, tidak memuat perbuatan hukum yang lain serta tidak ada hak untuk menggantikan penerima kuasa melalui pengalihan, memuat nama dan identitas kreditur, Debitur, jumlah uang, serta obyek Hak Tanggungan hal ini dikarenakan adanya pembatasan substansi oleh Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Pembatasan ini ditujukan agar tercapainya kepastian hukum.

SKMHT dibuat disebabkan tidak dapat hadirnya pemberi HT (Debitor) pada saat penandatangan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di hadapan Notaris atau PPAT dan penerima HT (Kreditor). SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan;
b. Tidak memuat kuasa substitusi;
c. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utangdan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabiladebitor bukan pemberi Hak Tanggungan.
d. Tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya.
e. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta

Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.

f. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atastanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian HakTanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.
g. Ketentuan e dan f tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
h. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan, maka batal demi hukum.

Pemberian Hak Tanggungan harus terlebih dahulu diperjanjikan dan janji tersebut menjadi syarat dan harus dituangkan di dalam APHT karena merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang atau perjanjian pinjam meminjam yang bersangkutan. Ini berarti setiap janji untuk memberikan Hak Tanggungan terlebih dahulu dituangkan dalam perjanjian utang piutangnya. Hal ini berdasarkan ketentuan dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT. Dengan kata lain sebelum Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat, dalam perjanjian utang piutang untuk dicantumkan "janji" pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, berhubung sifat Hak Tanggungan sebagai perjanjian accessoir. Sesuai dengan ketentuan Pasal 21 ayat (3) PP Peraturan Jabatan PPAT, APHT dibuat dalam bentuk asli sebanyak 2 (dua) rangkap, menjadi lembar pertama dan lembar kedua. Dimana PPAT menyimpan lembar pertama dari akta tersebut di Kantor PPAT dan untuk lembar kedua beserta warkah pendukung akta disampaikan kepada kantor pertanahan untuk kepentingan pendaftaran.

BAB III
Hak Tanggungan Konvensional

A. Pengertian Hak Tanggungan Konvesional

Hak tanggungan konvensional adalah jaminan atas tanah atau objek lain yang digunakan untuk melunasi utang debitur kepada kreditur. Hak tanggungan ini diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996. Pada pendaftaran hak tanggungan konvensional, dokumen yang diberikan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan adalah dalam bentuk fisik.

B. Mekanisme Penjaminan Hak Tanggungan Secara Konvensional

Pada umumnya dalam pemberian kredit, bank selaku kreditur meminta jaminan dari nasabah selaku Debitur, agar terciptanya kepastian bagi Kreditur dalam rangka pelunasan hutang atau kewajiban Debitur. Hal ini penting sekali manakala Debitur wanprestasi maka barang jaminan dapat dieksekusi oleh Kreditur dalam rangka pelunasan hutang tersebut. Oleh karenanya sudah sewajarnya bagi Kreditur ataupun Debitur mendapatkan perlindungan yang kuat melalui suatu lembaga hak jaminan yang dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak.

Jaminan yang diserahkan kepada Kreditur oleh Debitur dalam rangka pemberian fasilitas kredit merupakan salah satu unsur penilaian dari prinsip penilaian pemberian kredit yang dilakukan oleh kreditur sebelum

pemberian fasilitas kredit tersebut diberikan. Jaminan tersebut dapat berbentuk obyek jaminan berupa benda. Benda yang dapat dijadikan sebagai jaminan tersebut seharusnya benda yang dapat dialihkan dan mempunyai nilai ekonomis , serta memiliki nilai yang lebih besar dari jumlah kredit yang disetujui oleh kreditur.

Salah satu benda yang dapat dijadikan jaminan yaitu tanah, dengan bukti kepemilikan berupa sertipikat hak atas tanah. Tanah merupakan jaminan yang dianggap relatif aman, disamping harga jualnya tinggi dan terus menerus meningkat dari waktu ke waktu. Tanah merupakan benda tidak bergerak yang merupakan obyek Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda- Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT).

Hak Tanggungan dengan perjanjian pembebanan jaminan karena perjanjian kredit antara pihak Debitur dengan kreditur dapat dibuat dibawah tangan maupun dengan akta notaris. Hak Tanggungan ini bersifat assesoir dimana hak tanggungan atas suatu objek jaminan tidak akan terjadi apabila tidak didahului dengan adanya perjanjian hutang piutang atau perjanjian pinjam-meminjam atau perjanjian kredit yang merupakan perjanjian pokok. Dengan demikian bahwa dalam proses pemberian kredit terdapat dua perjanjian yaitu perjanjian pokok dan perjanjian accessoir. Perjanjian pokok tersebut yaitu perjanjian kredit sedangkan perjanjian accessoirnya yaitu Perjanjian Pemberian Hak Tanggungan dalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Beberapa hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan sebagaimana diatur didalam Pasal 4 UUHT yaitu: 1) Hak Milik; 2) Hak Guna Usaha; 3) Hak Guna Bangunan. 4) Hak pakai, baik hak pakai atas tanah Negara maupun hak pakai atas tanah hak milik. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan yang merupakkan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan dalam akta pemberian Hak tanggungan yang bersangkutan.

Pihak-pihak yang terkait dalam pembebanan Hak Tanggungan atas tanah terkait kredit sejumlah uang tertentu selain Debitur dan/atau pemilik jaminan dan kreditur, adalah PPAT/Notaris dan Kantor Pertanahan

karena hal ini menyangkut jumlah nominal dan jaminan yang cukup besar. Keterlibatan PPAT/Notaris dan Kantor Pertanahan dalam hal ini sangat diperlukan demi memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pihak-pihak yang melakukan perjanjian kredit, yakni kreditur dan Debitur dan/atau pemilik jaminan. Kantor Pertanahan sebagai pihak yang memiliki kewenangan dan kekuasaan di bidang pertanahan tentu sangat diperlukan berkaitan dengan kebenaran dan keabsahan data dan dokumen atas tanah yang digunakan sebagai obyek Hak Tanggungan tersebut.

Mekanisme pendaftaran pada Hak Tanggungan Konvensional, Bank selaku Kreditur biasanya memberi kuasa kepada PPAT dan menitipkan pembayaran biaya pendaftaran HakTanggungan. Kemudian PPAT membayarkan biaya pendaftarannya, mengambil Sertifikat dari Kantor Pertanahan, kemudian Bank menerima sertifikat yang sudah diberi catatan. Jadi dengan sistem konvensional hampir semuanya dilakukan oleh PPAT. Dalam UUHT disebutkan dengan jelas kapan suatu hak atas tanah dibebani hak tanggungan.

Berdasarkan Pasal 13 dan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, tahap pendaftaran Hak Tanggungan yang secara sistematis diuraikan sebagai berikut.

1. Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan;
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam waktu 7 hari setelah ditandatanganinya pemberian Hak Tanggungan wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan beserta membawa berkas berupa:
    a. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap dua dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
    b. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
    c. Fotocopy surat identitas pemberidan pemegang Hak Tanggungan;
    d. Sertifikasi asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek Hak Tanggungan;
    e. Lembar kedua akta pemberian Hak Tanggungan;
    f. Salinan akta pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan

oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan; dan

g. Bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan.

3. Kantor Pertanahan membuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan secara menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.
4. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran. Jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.
5. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan dibuatkan.
6. Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan yang kemudian diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Penyelenggaraan pendaftaran Hak Tanggungan merupakan salah satu bagian dari kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah agar tercapainya tertib administrasi pertanahan. Dalam pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, pendaftaran hak tanggungan yang dilaksanakan manual dengan cara PPAT sebagai pihak pemohon mengirimkan APHT dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan paling lambat 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan akta.

UUHT mengatur bahwa penyampaian APHT dan warkah wajib dilakukan dengan cara yang paling baik dan paling aman untuk tercatatnya hak tanggungan secepat mungkin sehingga dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Dengan penyampaian akta dan warkah yang dilakukan secara langsung, maka baik PPAT maupun Kantor Pertanahan memiliki bukti yang asli bahwa telah terjadi suatu perbuatan hukum berupa pembebanan terhadap hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu.

BAB IV
Hak Tanggungan Elektronik

A. Pengertian Hak Tanggungan Elektronik

Hak Tanggungan elektronik (HT-el) adalah layanan pendaftaran hak tanggungan yang dilakukan secara online. HT-el ini memanfaatkan teknologi informasi dan komunikasi untuk memberikan jaminan atas harta benda. Permohonan pendaftaran HT-el disampaikan langsung oleh kreditur melalui sistem elektronik.

B. Mekanisme Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik

Mekanisme Hak Tanggungan Secara Elektronik dituangkan dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Permen HT-el). Menurut beleid ini, jenis layanan Hak Tanggungan yang dapat diajukan melalui sistem HT-el meliputi pendaftaran hak tanggungan; peralihan hak tanggungan; perubahan nama kreditor; pengahapusan hak tanggungan; dan perbaikan data. Sementara objek Hak Tanggungan yang dapat diproses dengan pelayanan HT-el merupakan objek Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah Beserta benda-Benda yang Berkaitan dengan tana (UUHT).

Pengguna layanan sistem Hak Tanggungan Elektronik adalah *pertama* PPAT sebagai pejabat yang membuat APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan). PPAT yang dapat menggunakan sistem HT Elektronik

ini adalah PPAT yang sudah terdaftar di Aplikasi Mitra Kerja PPAT pada mitra.atrbpn.go.id dan sudah melakukan validasi data serta telah diverifikasi oleh Kantor Pertanahan setempat. Jika dalam verifikasi terdapat data PPAT yang tidak sesuai, maka Kantor Pertanahan menghapus data PPAT dari data base mitra kerja dan melaporkan ke Dirjen Hubungan Hukum keagrariaan cq Direktur Pengaturan dan Pendaftaran Hak Tanah, Ruang dan PPAT. *Kedua* Kreditor, biasanya merupakan institusi keuangan Perbankan dan bisa juga Perseorangan. Kreditor dalam pelayanan HT -el adalah pihak yang berpiutang dalam satu hubungan utang piutang tertentu, sama halnya dengan PPAT maka Kreditor yang dapat menggunakan system HT-el adalah kreditor yang terdaftar di aplikasi Mitra Jasa Keuangan pada mitra.atrbpn.go.id dan sudah melakukan validasi data serta telah diverifikasi oleh Kementerian ATR/BPN. Komponen utama terkait layanan Hak Tanggungan secara elektronik, yaitu Kementerian ATR/BPN sebagai Penyelenggara layanan HT-el; Kantor Pertanahan sebagai Pelaksana layanan HT-el, Kreditur, PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian sebagai pengguna layanan HT-el.

Pada pelayanan Hak Tanggungan Elektronik menurut Pasal 3 ayat (2) Permen ATR/BPN No 5 tahun 2020 menggunakan Sistem Elektronik yang berarti serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik. Jadi semua proses yang berkaitan dengan Hak Tanggungan dilakukan secara sistem elektronik. Mulai dari pendaftaran, pemeriksaan berkas, pembayaran hingga pencetakan hasil layanan HT-el.

Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan pada sistem elektronik tetap harus dicatatkan dalam Buku Tanah di Kantor Pertanahan. Ini dilakukan oleh kreditor sampai dengan mencetak Sertifikat Hak Tanggungannya dan melekatkannya pada Sertipikat Hak Atas Tanah. Kemudian permohonan pendaftaran HT-el menjadi kewajiban kreditur, sehingga apabila kreditur lalai tidak mendaftarkannya maka resiko dan akibat hukumnya menjadikan jaminan yang diberikan tersebut tidak memberikan hak-hak istimewa yang diberikan oleh UU Hak Tanggungan.

Sertipikat Hak Tanggungan yang dulunya dicetak dalam bentuk blanko, sekarang hanya menjadi satu lembar saja dengan teraan tanda

tangan elektronik sebagai bukti sahnya Hak Tanggungan tersebut. Didalam pasal 1 angka 16 menyebutkan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik yang selanjutnya disebut Sertipikat HT-el adalah tanda bukti hak tanggungan berbentuk Dokumen Elektronik yang berisi informasi hak tanggungan. Berdasarkan Pasal 5 ayat 1 menyebutkan bahwa Pelayanan HT-el diselenggarakan oleh Kementerian selaku penyelenggara, Kantor Pertanahan selaku pelaksana, dan Kreditor, PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian selaku pengguna. Kemudian Pasal 6 ayat 1 menyebutkan jenis Pelayanan dalam Sistem HT-el yaitu meliputi pendaftaran Hak Tanggungan, peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama Kreditor, penghapusan Hak Tanggungan, dan perbaikan data.

Sertipikat hak tanggungan elektronik sama dengan sertipikat hak tanggungan konvensional hanya yang membedakan keduanya adalah bentuk dokumen pada sertipikat hak tanggungan tersebut. Sertipikat hak tanggungan konvensional berbentuk blanko, sedangkan untuk hak tanggungan elektronik berbentuk dokumen elektronik satu lembar disertai catatan pembebanan hak tanggungan dan disahkan dengan teraan tanda tangan elektronik dari Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang diberi kewenangan.

Tanda Tangan Elektronik adalah tanda tangan yang terdiri atas Informasi Elektronik yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan Informasi Elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentikasi. Tanda tangan elektronik ini guna menjaga keutuhan dan keautentikan dokumen elektronik. Dapat juga digunakan untuk memberikan persetujuan dan/atau pengesahan suatu dokumen elektronik pertanahan dalam penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian.

Penerapan Tanda Tangan Elektronik, data Pembuatan Tanda Tangan Elektronik adalah kode pribadi, kode biometrik, kode kriptografi dan/atau kode yang dihasilkan dari pengubahan tanda tangan manual menjadi Tanda Tangan Elektronik, termasuk kode lain yang dihasilkan dari perkembangan Teknologi Informasi. Tanda Tangan Elektronik dapat dilakukan setelah Penanda Tangan memiliki Sertifikat Elektronik. Mengenai keabsahan atau kekuatan hukum dan akibat hukum, tanda tangan elektronik ini disamakan dengan tanda tangan manual seperti dijelaskan didalam pasal 11 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik.

Perbaikan Sertipikat Hak Tanggungan Online dapat dilakukan jika terjadi ketidaksesuaian antara data fisik yang ada di Sertipikat dengan data digital yang ada. Perbaikan Hak Tanggungan ini diberikan waktu selama 30 hari kalender sejak terbitnya Hak Tanggungan dan dilakukan oleh Kreditor. Dokumen Hak Tanggungan yang dapat diperbaiki meliputi peringkat, Nomor Akta, Pemegang Hak, Penunjuk, Nilai Partial, Jenis dan Nomor Hak dan Benda Lain, bentuk catatan perbaikan ini juga dicetak dan ditempel pada catatan pembebanan dalam Sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi objek jaminan.

Pada Pasal 9 Permen HT-el ini mengatur mengenai mekanisme pelayanan HT-el, antara lain mengatur:

1. Kreditor mengajukan permohonan Pelayanan HT-el melalui Sistem HT-el yang disediakan oleh Kementerian.
2. Dalam hal permohonan Pelayanan HT-el sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pendaftaran Hak Tanggungan atau peralihan Hak Tanggungan, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh PPAT.
3. Dalam hal permohonan Pelayanan HT-el sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa perubahan nama Kreditor, penghapusan Hak Tanggungan, atau perbaikan data, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh Kreditor.
4. Persyaratan permohonan Pelayanan HT-el sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan disampaikan dalam bentuk Dokumen Elektronik.

Pada Pasal 10 Permen HT-el mengatur bahwa PPAT menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat 2) melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan Sistem HT-el. Penyampaian dokumen dilengkapi dengan Surat Pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan. Seluruh dokumen kelengkapan persyaratan ini wajib disimpan oleh PPAT.

Sebelum hasil pelayanan HT-el diterbitkan, Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk harus memeriksa kesesuaian dokumen persyaratan dan konsep Sertipikat HT-el. Pemeriksaan kesesuaian dokumen persyaratan dan konsep Sertipikat HT-el ini

dilakukan melalui Sistem HT-el. Jika hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada, terdapat dokumen yang tidak lengkap atau tidak sesuai, akan diberitahukan kepada Kreditor dan/atau PPAT untuk segera melengkapi berkas.

Dokumen-dokumen persyaratan pemohon harus dilengkapi paling lama hari ke 5 (lima) sejak permohonan pelayanan diterima oleh Sistem HT-el. Jika melampaui batas waktu, Kreditor dan/atau PPAT tidak melengkapi berkas, maka permohonan dinyatakan batal. Sementara untuk sebaliknya, maka Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk memberikan persetujuan atas unggahan dokumen persyaratan dan konsep Sertipikat HT-el.

Apabila Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk tidak melakukan pemeriksaan terhadap dokumen-dokumen persyaratan sampai pada hari ke-7 (tujuh) dan hasil Pelayanan HT-el diterbitkan oleh Sistem HT-el, maka dianggap memberikan persetujuan dan/atau pengesahan. Untuk diingat, Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk bertanggung jawab secara administratif atas hasil pelayanan HT-el.

Permohonan Pelayanan HT-el yang telah diterima oleh Sistem HT-el akan diberikan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem. Pelayanan HT-el ini dikenakan tarif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian.

Selanjutnya permohonan diproses setelah data permohonan dan biaya sebagaimana telah terkonfirmasi oleh Sistem HT-el. Jika pembayaran biaya tidak terkonfirmasi oleh Sistem HT-el, Kreditor dapat melakukan konfirmasi secara langsung ke Kantor Pertanahan atau Layanan Pengaduan.

Pasal 15 ayat (1) Permen HT-el mengatur, hasil Pelayanan HT-el berupa Dokumen Elektronik yang diterbitkan oleh Sistem HT-el, meliputi: a. Sertipikat HT-el; b. catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun; dan c. catatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Penyelenggaraan tata usaha pendaftaran tanah dapat dilaksanakan melalui Sistem Elektronik dimana pada Pasal 33 ATR/BPN No 5 Tahun 2020 menyatakan bahwa : (1)Kantor Pertanahan wajib melaksanakan pelayanan hak tanggungan secara elektronik paling lambat 3 (tiga) bulan sejak berlakunya Peraturan Menteri ini. (2) Setelah jangka waktu 3 (tiga) bulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelayanan Hak Tanggungan hanya dapat dilakukan secara elektronik.

Sertifikat Hak Tanggungan tidak lagi dibubuhkan tandatangan kepala kantor pertanahan setempat, melainkan tanda barcode yang berisi seluruh informasi terkait Sertifikat Hak Tanggungan tersebut serta dapat digunakan mengecek hasil layanan dengan melakukan scan menggunakan aplikasi Sentuh Tanahku. Penerbitan Permen ATR/BPN NO 5 Tahun 2020 pun berimplikasi langsung pada perubahan mekanisme tugas PPAT dan pihak kreditur (Bank) dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan, karena PPAT dan kreditur adalah pihak-pihak yang menjadi pengguna layanan HT-el ini dan berperan penting dalam pendaftaran Hak Tanggungan.

Mekanisme penjaminan HT -el yang dilakukan oleh PPAT dan Bank selaku kreditur dalam penjaminan Hak Tanggungan Elektronik adalah sebagai berikut:

a. PPAT:
    1. Pihak kreditur/bank datang ke PPAT untuk dibuatkan APHT
    2. Memvalidasi sertifikat/surat ukur objek jaminan Hak Tanggungan secara manual dan di cek ke sistem elektronik
    3. Setelah seluruhnya valid, dibuatkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan dan di tandatangani oleh PPAT tersebut
    4. Akta tersebut di scan kemudian di upload bersamaan dengan dokumen-dokumen lain, seperti KTP, sertifikat objek jaminan HT, PNBP, Kuasa bank, SKMHT (jika dasarnya dari SKMHT), kedalam sistem HT-el
    5. Mengisi identitas debitur, jika terdapat persetujuan di lengkapi juga identitas orang yang menyetujuinya
    6. Download surat pengantar akta dan diserahkan kepihak kreditur/ Bank

b. Bank :
    1. Pengguna HT-el mengajukan permohonan layanan melalui sistem layanan HT-el yang disediakan Kementerian
    2. Pengguna HT-el bertanggung jawab terhadap keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan
    3. Permohonan yang diterima oleh sistem akan diberikan tanda bukti pendaftaran permohonan
    4. Debitor melakukan pembayaran biaya sesuai ketentuan melalui bank persepsi paling lambat 3 hari setelah tanggal pendaftaran permohonan
    5. Pengguna wajib memantau proses permohonan dan pembayaran pada sistem HT-el
    6. Bila pembayaran biaya pendaftaran tidak terkonfirmasi oleh sistem, maka pengguna melakukan konfirmasi secara langsung kepada Kantor Pertanahan atau Layanan Pengaduan serta mendokumentasi bukti konfirmasi yang dilakukan
    7. Pengguna melakukan dokumentasi Sertifikat HT dan Catatan HT pada SHM/SHGB

Pendaftaran hak tanggungan elektronik atau HT-el, kreditur atau pegawai PPAT tidak perlu datang ke kantor pertanahan karena dengan Permen ATR/BPN No 5 Tahun 2020 ada pemisahan antara perbuatan pendaftaran HT-el dengan perbuatan pembuatan penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Penyampaian APHT kepada Kantor Pertanahan tetap menjadi tugas PPAT untuk menyampaikan akta yang dibuatnya sesuai batas waktu yang ditentukan yaitu 7 (tujuh) hari kerja. Penyampaian akta tersebut dilakukan secara elektronik selain pembayaran Pajak Negara Bukan Penghasilan (PNBP) yang menjadi kewajiban pihak kreditur. Biasanya kreditur memberi kuasa kepada PPAT untuk pembayaran pajak tersebut. Hal ini dikarenakan jangka waktu surat perintah setor terbatas yakni tiga hari, sehingga akan mudah apabila pembayaran tersebut diwakili oleh PPAT.

Permohonan pendaftaran HT-el menjadi kewajiban kreditur, sehingga apabila kreditur lalai tidak mendaftarkannya maka resiko dan akibat hukumnya menjadikan jaminan yang diberikan tersebut tidak memberikan hak-hak istimewa yang diberikan oleh UUHT. PPAT dalam

hal ini mengecek sertipikat ke kantor pertanahan, kegunaan checking ini bertujuan untuk mengetahui kebenaran pemiliknya, apakah benar letak tanah telah sesuai seperti yang ada dalam sertipikat dan lain sebagainya. Kreditur dan atau PPAT dapat mendaftar melalui website resmi dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Petanahan Nasional yaitu melalui https://mitra.atrbpn.go.id.

Pelayanan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik mempunyai kelebihan dan kekurangan. Kelebihan adanya sistem HT-el lebih memudahkan dalam menjalankan tugas PPAT dan juga pihak kreditur karena langsung mengerjakan melalui sistem sehingga mewujudkan kemudahan, ketertiban dan kepastian hukum. Kelebihan bagi pihak Bank diantaranya:

1. Adanya monitoring pengerjaan pendaftaran Hak Tanggungan, sehingga Bank dapat memantau letak progress pengerjaan Hak Tanggungan serta adanya dual control antara PPAT dan Bank tekait transparasi proses pengejaannya.
2. Berdampak secara langsung terhadap percepatan penyelesaian sertifikat Hak Tanggungan.
3. Meminimalisir biaya proses pendaftaran HakTanggungan, karena didaftarkan secara langsung oleh kreditur (bank) tanpa perantara PPAT sehingga biaya yang dibayar adalah murni biaya APHT dan PNBP resmi (disesuaikan dengan nilai Hak Tanggungan)
4. Ketepatan waktu pendaftaran Hak Tanggungan (hari ketujuh setelah didaftar)
5. Kemudahan manajemen asest (tidak perlu memindai sertipikat Hak Tanggungan)
6. Reporting dan monitoring jumlah dan nilai Hak Tanggungan di seluruh cabang

Kekurangan-kekurangan yang timbul yang sering terjadi adalah masalah server. Terkadang server tidak berjalan dengan lancar sehingga menghambat pengerjaan pendaftaran Hak Tanggungan. Namun dari pihak BPN sendiri sudah memberikan solusi dengan dibuatkannya Group WhatsApp agar dapat berkonsultasi secara satu pintu. Selain itu dalam hal pengecekan seluruh dokumen-dokumen pendukung penerbitan Hak Tanggungan, terkadang bisa melewati waktu yang telah ditentukan yakni

tujuh hari atau setelah melakukan pembayaran PNBP tetapi masih ada kesalahan dan waktu sudah melewati dari tujuh hari, maka pendafataran Hak Tanggungan menjadi batal dan biaya akan dikembalikan.Dalam hal pengembalian biaya sering memakan waktu yang lama dan belum ada prosedurnya, sehingga harus membayar kembali agar mempercepat proses penerbitan sertifikat Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang yang kedudukan krediturnya diutamakan daripada kreditur lain. Kreditor Hak Tanggungan merupakan kreditor preference yaitu kreditor yang didahulukan dalam mendapatkan pelunasan utang dan berhak mengeksekusi secara langsung dengan lembaga parate eksekusi, sehingga apabila debitur cidera janji, kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dapat menjual obyek Hak Tanggungan melalui penjualan dimuka umum atau pelelangan.

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 debitor dan kreditor. 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.

C. Kendala Dalam Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik

Problem yang dihadapi PPAT dan Kreditor dalam layanan Hak Tanggungan Elektronik adalah masalah waktu pengecekan sertipikat sebelum melakukan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Kendala yang sering terjadi yaitu dengan belum di validasinya Sertipikat Hak Atas Tanah yang dijadikan objek pemberian Hak Tanggungan (bisa tiga hari atau kadang lebih), sehingga Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) pengecekan tersebut baru bisa dibayar sehari setelah validasi selesai. Problem lain yaitu saat setelah APHT di tandatangani para pihak, selanjutnya didaftarkan melalui sistem elektronik, gangguan server sering muncul saat PPAT mengupload dokumen APHT dan berkas lainnya. Disini PPAT hanya punya waktu 7

hari kerja setelah APHT ditandatangani untuk segera mendaftar dalam sistem HT Elektronik. Sedangkan problem dari Kreditor yang sering dihadapi karena belum terdaftar dan belum tervalidasi pada sistem layanan HT Elektronik.

Kendala yang dihadapi oleh pengguna layanan Hak Tanggungan Elektronik baik oleh PPAT maupun Kreditor yaitu :

a. gangguan jaringan pada sistem HT-el yang menyebabkan tidak dapat mengunggah dokumen ataupun mengakses aplikasi sistem HT-el.
b. berkas permohonan yang diunggah baik oleh PPAT maupun Kreditor masih belum sesuai sehingga misalnya tidak dibubuhi cap ataupun tandatangan, perbedaan nomor Hak Atas Tanah yang ada pada surat permohonan dan APHT
c. kesalahan peringkat karena validasi yang dilakukan belum sepenuhnya benar datanya
d. proses pengecekan secara online tidak dapat dilakukan, karena belum tervalidasinya seluruh sertipikat bidang tanah di Kantor Pertanahan sedangkan dalam melakukan pendaftaran HT-el harus terlebih dahulu melakukan pengecekan sertipikat
e. NIK dari Debitor ataupun pihak persetujuan yang ketika dimasukan NIK pada sistem HT-el, namanya tidak sesuai dengan di KTP atau bahkan tidak muncul pada sistem HT-el
f. Kode akta tidak ditemukan pada sistem HT-el, padahal akta tersebut telah didaftarkan.

Upaya yang dilakukan dalam menghadapi permasalahan di atas antara lain:

a. Jika terjadi gangguan jaringan, maka dapat dilakukan refresh pada sistem HT-el namun apabila hal ini juga tidak berhasil bahkan sampai beberapa hari, maka petugas Kantor Pertanahan langsung melakukan koordinasi kepada PUSDATIN untuk dilakukan perbaikan. Hal lain yang dapat dilakukan dalam menghadapi permasalahan gangguan jaringan dengan melakukan pendaftaran HT-el pada siang dan sore hari.
b. Kesalahan berkas permohonan yang diunggah oleh PPAT dan Kreditor dilakukan penangguhan berkas akan dapat diperbaiki dan

memberikan catatan yang dikirim melalui email terkait kesalahannya sehingga tidak berulang-ulang.

c. Untuk kesalahan peringkat dilakukan dengan melakukan perbaikan data pada validasi sesuai dengan catatan terakhir pada buku tanah.

d. Melakukan validasi terhadap bidang tanah yang belum divalidasi dan masih terdapat kesalahan antara catatan buku tanah dan pada Aplikasi KKP.

e. Debitor melakukan perbaikan data KTP ke Kantor Kependudukan dan Catatan Sipil.

f. Terhadap kode akta yang tidak ditemukan pada sistem HT-el dilakukan dengan membuat kode akta baru.

BAB V
Obyek Hak Tanggungan Tanah Belum Sertipikat

Dalam hal perbedaan pengaturan Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan dengan Permen ATR/BPN No 5 Tahun 2020 terkait obyek jaminan Hak Atas Tanah yang belum di daftarkan, pada penjelasan Pasal 10 ayat (3) UUHT bahwa pembebanan Hak Tanggungan pada tanah yang belum bersertifikat dimungkinkan asalkan pemberiannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat untuk memperoleh kredit. Disamping itu, kemungkinan di atas dimaksudkan juga untuk mendorong pensertifikatan hak atas tanah pada umumnya. Dengan adanya ketentuan dalam UUHT ini berarti bahwa penggunaan tanah sebagai jaminan yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis masih dimungkinkan. Sedangkan pada peraturan Permen ATR/BPN No 5 Tahun 2020 Pasal 15 hanya mengatur Hak Atas Tanah yang sudah bersertifikat saja, yang menyatakan bahwa (1) Hasil Pelayanan HT-el berupa Dokumen Elektronik yang diterbitkan oleh Sistem HT-el, meliputi: a. Sertipikat HT-el; b. catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun; dan c. catatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. (2) Pencatatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas

tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan pada Buku Tanah Elektronik oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang diberi kewenangan. (3) Pencatatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan oleh Kreditor pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun yang dijaminkan. (4) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) menjadi satu kesatuan dengan Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun. (5) Hasil Pelayanan HT-el disampaikan kepada Kreditor melalui Sistem HT-el dan/atau melalui Domisili Elektronik.

Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik tidak dimungkinkan untuk menggunakan Hak Atas Tanah yang belum didaftarkan (belum bersertifikat), karena ketika masuk ke dalam sistem HT-el harus mempunyai Hak Atas Tanah yang mana terdapat nomor sertifikat hak tersebut.

Biasanya pihak bank mempunyai regulasi terhadap pengajuan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan, diantaranya :

a. Debitur mempunyai usaha yang sudah berjalan minimal 6 bulan
b. Debitur harus memperlihatkan surat keterangan usaha atau SIUP yang membuktikan bahwa usaha tersebut benar-benar usahanya pihak yang bersangkutan.
c. Nilai jaminannya lebih dari Rp. 100.000.000,-
d. Nilai jaminan harus mencover atau seimbang dengan nilai kredit yang diajukan. Misalnya jika pengajuan kredit senilai Rp.250.000.000,- maka nilai objek jaminannya harus lebih dari Rp.250.000.000,- termasuk untuk biaya pajak dan lain-lain
e. Menyerahkan dokumen-dokumen pendukung, seperti kartu identitas, sertifikat Hak Atas Tanah dan lain-lain.

Hal ini sesuai dengan prinsip kehati-hatian Bank dalam pemberian kredit, dimana salah satunya adalah prinsip collateral (jaminan). Jaminan disini berarti kekayaan yang dapat dikaitkan sebagai jaminan guna kepastian pelunasan dikemudian hari jika penerima kredit tidak melunasi hutangnya. Hal ini sejalan dengan Pasal 8 Undang-Undang Perbankan nomor 10 Tahun 1998 yang menegaskan bahwa :”Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas iktikad dan kemampuan

serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mmengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan".

Permen ATR/BPN No 5 Tahun 2020 tidak mengatur perihal objek jaminan Hak Tanggungan yang belum disertifikatkan sehingga bertentangan dan tidak mengakomodir ketentuan Pasal 10 ayat (3) Undang- Undang Hak tanggungan No 4 Tahun 1996. Penerapan Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan terhadap Permen ATR/BPN No 5 Tahun 2020, bahwa untuk layanan Hak Tanggungan secara Elektronik tidak dimungkinkan untuk menggunakan objek tanah yang belum didaftarkan, karena dalam sistem HT-el harus sudah menjadi Hak Atas Tanah. Ketika terdapat objek tanah yang belum di daftarkan akan digunakan sebagai jaminan Hak Tanggungan, maka harus didaftarkan secara pararel, maksudnya tanah lama terlebih dahulu harus di daftarkan sesuai dengan prosedur pendaftaran tanah seperti biasa. Setelah sertifikat Hak Atas Tanah terbit, tujuh hari dari penerbitan barulah dapat dipasang untuk jaminan Hak Atas Tanah. Selain itu mempunyai resiko yang sangat besar dibandingkan dengan hak atas tanah yang sudah disertifikatkan. Pihak bank pun tidak bisa memberikan kredit dengan jaminan hak tanggungan yang objeknya belum bersertifikat karena pihak bank sendiri mempunyai regulasi terhadap pengajuan kredit. Hal ini sesuai dengan prinsip kehati-hatian Bank dalam pemberian kredit, dimana salah satunya adalah prinsip collateral (jaminan). Jaminan disini berarti kekayaan yang dapat dikaitkan sebagai jaminan guna kepastian pelunasan dikemudian hari jika penerima kredit tidak melunasi hutangnya.

BAB VI
Eksekusi Dan Lelang Hak Tanggungan Elektronik

Pasal 1 butir (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 menyebutkan bahwa "Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain."

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian Hak Tanggungan tersebut dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT (Pasal 10 ayat (1) dan (2) Undang¬-Undang No. 4 Tahun 1996).

Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, dan sebagai bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pendaftaran Tanah menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA (Pasal 13 ayat (I), Pasal 14 ayat (1) dan (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996).

Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dan apabila debitur cidera janji maka berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan tersebut, pemegang hak tanggungan mohon eksekusi sertifikat hak tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang(fiat excecusy). Kemudian eksekusi akan dilakukan seperti eksekusi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan, jika dengan demikian itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak (Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang No.4 Tahun 1996).

Pelaksanaan penjualan dibawah tangan tersebut hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pembeli dan/ atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/ atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan (Pasal 20 ayat (3) Undang-undang No. 4 Tahun 1996).

Eksekusi hak tanggungan dilaksanakan seperti eksekusi putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum yang tetap. Eksekusi dimulai dengan teguran dan berakhir dengan pelelangan tanah yang dibebani dengan Hak tanggungan. Setelah dilakukan pelelangan terhadap tanah yang dibebani Hak tanggungan dan uang hasil lelang diserahkan kepada Kreditur, maka hak tanggungan yang membebani tanah tersebut akan diroya dan tanah tersebut akan diserahkan secara bersih, dan bebas dan semua beban, kepada pembeli lelang.Apabila terlelang tidak mau meninggalkan tanah tersebut, maka berlakulah ketentuan yang terdapat dalam Pasal 200 ayat (11) HIR.

Hal ini berbeda dengan penjualan berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri berdasarkan Pasal 1178 ayat (2) BW, dan Pasal 11 ayat (2) e UU No. 4 Tahun 1996 yang juga dilakukan melalui pelelangan oleh Kantor Lelang Negara atas permohonan pemegang hak tanggungan pertama, Janji ini hanya berlaku untuk pemegang Hak tanggungan pertama saja. Apabila pemegang hak tanggungan pertama telah membuat janji untuk tidak dibersihkan (Pasal 1210 BW dan pasal 11 ayat (2) j UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan), maka apabila ada Hak tanggungan lain-¬lainnya dan hasil lelang tidak cukup untuk membayar semua Hak tanggungan yang

membebani tanah yang bersangkutan, maka hak tanggungan yang tidak terbayar itu, akan tetap membebani persil yang bersangkutan, meskipun sudah dibeli oleh pembeli dan pelelangan yang sah. Jadi pembeli lelang memperoleh tanah tersebut dengan beban-beban hak tanggungan yang belum terbayar. Terlelang tetap harus meninggalkan tanah tersebut dan apabila ia membangkang, ia dan keluarganya, akan dikeluarkan dengan paksa.

Dalam hal lelang telah diperintahkan oleh Ketua Pengadilan Negeri, maka lelang tersebut hanya dapat ditangguhkan oleh Ketua Pengadilan Negeri dan tidak dapat ditangguhkan dengan alasan apapun oleh pejabat instansi lain, karena lelang yang diperintahkan oleh Ketua Pengadilan Negeri dan dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara, adalah dalam rangka eksekusi dan bukan merupakan putusan dari Kantor Lelang Negara.

Penjualan (lelang) benda tetap harus di umumkan dua kali dengan berselang lima belas hari di harian yang terbit di kota itu atau kota yang berdekatan dengan obyek yang akan dilelang (Pasal 200 ayat (7) HIR, Pasal 217 RBg).

Eksekusi HT yang dilakukan tanpa melalui pengadilan dengan 2 (dua) cara, sebagai berikut. Dengan parate eksekusi biasa yaitu dilaksanakan berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf a jo Pasal 6 UUHT yang pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum dan atau melalui eksekusi penjualan bawah tangan oleh pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri berdasarkan Pasal 20 ayat (2) UUHT. Penjualan lelang atas kekuasaan sendiri dapat dilakukan apabila dalam APHT pemberi hak tanggungan berjanji bahwa pemegang hak tanggungan berhak menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri, penjualan lelang dapat dilakukan tanpa campur tangan pengadilan, di mana penjualan tersebut dapat dilakukan secara bawah tangan asalkan diperjanjikan pada kesepakatan baru diluar APHT yang dibuat setelah adanya wanprestasi.

Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui media internet dilaksanakan berdasarkan hukum yang berlaku dan Risalah lelang yang dihasilkan merupakan akte otentik yang sah. Hak Tanggungan bersifat accesoir, yaitu merupakan perjanjian tambahan yang melekat pada perjanjian pokoknya yaitu perjanjian utang piutang. Apabila perjanjian pokoknya telah hapus maka hapus pula Hak Tanggungan yang melekat di atas jaminan kebendaannya akan tetapi apabila debitor cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan

atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT, apabila debitor cidera janji, Kreditur Pemegang Hak Tanggungan pertama atas kekuasaannya sendiri berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum (parate executie). Kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama dapat secara langsung mengajukan permohonan lelang ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sesuai dengan wilayah kerjanya.

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum, dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang. Penjualan lelang memiliki karakteristik sendiri namun tetap mengacu pada ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai jual beli. Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merumuskan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Lelang mengandung unsurunsur yang tercantum dalam definisi jual beli, yaitu adanya subjek hukum yaitu penjual dan pembeli, adanya kesepakatan antar penjual dan pembeli tentang barang dan harga, dan adanya kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.

Lelang adalah jual beli dalam bentuk khusus. Lelang termasuk perjanjian jual beli barang sehingga dalam pelaksanaan lelang berlaku pula syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Seiring dengan globalisasi ekonomi dan meningkatnya laju perkembangan teknologi informasi saat ini, pelaksanaan lelang mengalami modernisasi dengan adanya pelaksanaan lelang melalui internet. Pelaksanaan lelang melalui internet dilakukan untuk meningkatkan kualitas pelayanan lelang kepada pengguna jasa lelang. Pelaksanaan lelang melalui internet dapat dilaksanakan untuk jenis lelang eksekusi maupun non eksekusi, termasuk jenis lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan UUHT. Penggunaan media internet memberikan kesempatan kepada peserta lelang untuk mengikuti lelang dimana pun mereka berada dan tidak perlu hadir secara fisik di tempat pelaksanaan lelang.

Indonesia merupakan negara yang berdasarkan atas hukum maka penggunaan atau pemanfaatan teknologi internet juga harus dilaksanakan

berdasarkan hukum. Pelaksanaan lelang melalui internet dalam rangka eksekusi Hak Tanggungan dilakukan berdasarkan Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik Nomor 11 tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (ITE) sebagaimana telah diubah oleh Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik.

Pada Pasal 1 Undang-Undang Nomor 11 tahun 2008 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik menjelaskan bahwa Informasi Elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui Komputer atau Sistem Elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, Kode Akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya. Pasal 5 ayat 1 Undang-Undang Nomor 11 tahun 2008 menyatakan bahwa Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah sedangkan dalam Pasal 17 Undang-Undang tersebut menyatakan bahwa penyelenggaraan transaksi elektronik dapat dilakukan dalam lingkup publik maupun privat. Undang-Undang ini memberikan peluang terhadap pemanfaatan Teknologi Informasi oleh penyelenggara negara, orang, Badan Usaha, dan/atau masyarakat. Peluang ini dimanfaatkan oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara untuk memberikan pelayanan lelang dengan memanfaatkan media internet.

Pengaturan pelaksanaan lelang melalui internet secara rinci diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pelaksanaan lelang melalui internet dalam rangka eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Informasi Dan Transaksi Elektronik diselenggarakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan di hadapan Pejabat Lelang dari KPKNL. Pejabat lelang bertugas untuk mempersiapkan dan melaksanakan lelang serta membuat berita acara pelaksanaan lelang yang disebut dengan Risalah Lelang. Risalah Lelang merupakan bukti autentik pelaksanaan lelang. Risalah lelang merupakan bukti bagi penjual yang telah melaksanakan lelang dan bagi pembeli sebagai akta jual beli dan sebagai dasar melakukan balik nama untuk memperoleh hak atas tanah/objek Hak Tanggungan yang telah dibelinya.

Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui media internet berdasarkan Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik masih terdapat beberapa permasalahan yang dapat menghambat pelaksanaan lelang. Hambatan tersebut dapat terjadi terkait dengan proses eksekusi Hak Tanggungan diantaranya Debitur adakalanya tidak secara sukarela menerima pelaksanaan lelang eksekusi atas objek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh bank dikarenakan kurangnya informasi yang diberikan oleh bank terkait penyelesaian kredit. Di sini Debitur mengajukan gugatan atau perlawanan untuk menunda atau membatalkan pelaksanaan lelang eksekusi tersebut dengan alasan terkait kepemilikan objek Hak Tanggungan, harga limit objek Hak Tanggungan yang dianggap terlalu rendah, atau debitur merasa belum wanprestasi.

Pelaksanaan lelang didahului dengan adanya upaya mengumpulkan para peminat melalui pengumuman lelang. Para peserta lelang berkumpul dalam pelaksanaan lelang untuk mendapatkan harga tertinggi akan tetapi kadang kala terdapat calon pembeli/peserta lelang yang tidak mempunyai itikad baik dalam mengikuti lelang tersebut yang menyebabkan harga lelang tidak optimal. Permasalahan ini dapat diatasi dengan pelaksanaan lelang eksekusi melalui internet karena dengan penggunaan media internet tidak ada interaksi langsung diantara para peserta lelang sehingga dapat menghindari terjadinya intimidasi antar peserta lelang dan dapat menghasilkan harga lelang yang optimal. Pejabat Lelang pada KPKNL sebagai pejabat yang melaksanakan lelang bertanggung jawab atas kelancaran pelaksanaan lelang dan harus memiliki prinsip kehati-hatian dalam melaksanakan lelang sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan sehingga dapat mengatasi hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan lelang dan melindungi kepentingan para pengguna jasa lelang.

Berdasarkan Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik dasar hukum pelaksanaan lelang di Indonesia, diatur dalam beberapa peraturan khusus yang mengatur tentang pelaksanaan lelang. Peraturan- peraturan tersebut adalah Vendu Reglement (Peraturan Lelang) Staatsblad 1908 : 189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941 : 43. Vendu Reglement mulai berlaku tangal 1 April 1908, merupakan peraturan yang mengatur prinsip-prinsip pokok tentang lelang. Bentuk peraturan ini berupa Reglement, yang dapat dianggap sederajat dengan Undang-Undang, . Vendu Instructie (Instruksi Lelang) Staatsblad 1908 : 190 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1930 : 85. Vendu

Instructie merupakan ketentuanketentuan yang melaksanakan Vendu Reglement, Undang-Undang Nomor 11 tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (ITE) sebagaimana telah diubah oleh Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016, Peraturan Pemerintah Nomor 21 tahun 2020 tentang Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) pada masa Covid, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 62 tahun 2020 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Kementerian Keuangan, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/ PMK.06/2019 tentang Balai Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 94/ PMK.06/2019 tentang Pejabat Lelang Kelas I., Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II.,Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet dan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 119/KMK.01/2020 tentang Pedoman Pelaksanaan Rencana Keberlangsungan Layanan (Business Continuity Plan) terkait Dampak Corona Virus Disease 2019 (Covid 19) di lingkungan Kementerian Keuangan.

Mekanisme Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Media Internet berdasarkan Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik meliputi tiga tahapan, yaitu tahapan Persiapan Lelang, Pelaksanaan lelang, dan setelah pelaksanaan lelang, dengan uraian sebagai berikut:

1. Persiapan Lelang

   Pemohon lelang yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL sesuai dengan wilayah kerjanya dengan disertai dokumen persyaratan lelang. Dokumen persyaratan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah:

   a. Salinan/fotokopi Perjanjian Kredit;
   b. Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
   c. Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
   d. Salinan/fotokopi Perincian Hutang/Jumlah Kewajiban debitor yang harus dipenuhi;

e. Salinan/fotokopi bukti bahwa debitor wanprestasi, berupa peringatan- peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor;
f. Surat pernyataan dari kreditor selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan;
g. Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, yang diserahkan paling lama 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan;
h. Kepala KPKNL akan menetapkan jadwal pelaksanaan lelang dan menunjuk Pejabat Lelang untuk melaksanakan permohonan lelang tersebut.

Pejabat Lelang wajib meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang. Pejabat Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan terhadapnya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang. Pejabat Lelang wajib menolak permohonan lelang yang bukan merupakan kewenangannya atau dokumen persyaratan lelang tidak lengkap atau tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang

.

2. Pelaksanaan lelang harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
   a. Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau di hadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah.
   b. Dilaksanakan secara terbuka yang dihadiri oleh Penjual dan Peserta Lelang. Lelang tetap dapat dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh satu orang peserta lelang. Bilamana tidak ada peserta lelang, lelang tetap dilaksanakan dan dibuatkan Risalah Lelang Tidak Ada Penawaran.
   c. Lelang dilaksanakan pada hari dan jam kerja yang telah ditentukan dan bertempat dalam wilayah kerja KPKNL tempat barang berada.
   d. Adanya uang jaminan penawaran yang disetorkan ke KPKNL oleh calon peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang minimal 20% dari nilai limit dan maksimal 50% dari nilai limit.
   e. Adanya nilai limit, yaitu harga minimal barang yang akan dlelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik Barang.
   f. Pelaksanaan lelang didahului dengan pengumuman lelang.

g. Penjual atau Pemilik Barang wajib memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang kecuali terhadap lelang eksekusi yang menurut peraturan perundang-undangan tetap dapat dilaksanakan walaupun dokumen kepemilikannya tidak dikuasai. Bilamana Penjual tidak menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang, Penjual wajib memperlihatkan kepada Peserta Lelang sebelum lelang dimulai.
h. Pembayaran harga lelang dan bea lelang dilakukan secara tunai (cash) atau giro paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.
i. Pelaksanaan lelang wajib dituangkan dalam Berita Acara yang disebut Risalah Lelang.

Pelaksanaan lelang didahului adanya Pengumuman Lelang. Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan.

Pengumuman Lelang paling sedikit memuat:

a. Identitas Penjual;
b. Hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang dilaksanakan;
c. Jenis dan jumlah barang;
d. Lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada atau tidak ada bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/ atau bangunan;
e. Spesifikasi barang, khusus untuk barang bergerak;
f. Waktu dan tempat aanwijzing, dalam hal Penjual melakukan aanwijzing;
g. Jaminan penawaran lelang, meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran, dalam hal dipersyaratkan adanya jaminan penawaran lelang;
h. Nilai limit, kecuali lelang kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari tangan pertama dan lelang non eksekusi sukarela untuk barang bergerak;
i. Jangka waktu kewajiban pembayaran lelang oleh Pembeli;
j. Alamat domain KPKNL yang melaksanakan lelang dengan penawaran lelang melalui internet atau alamat surat elektronik

KPKNL yang melaksanakan lelang dengan penawaran lelang melalui surat elektronik;

k. Syarat tambahan dari Penjual (apabila ada).

Pengumuman lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan/atau beredar di kota atau kabupaten tempat barang berada. Surat kabar tersebut harus mempunyai tiras/oplah sebagai berikut:

i. Paling rendah 5.000 (lima ribu) eksemplar jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di kota atau kabupaten;
ii. Paling rendah 15.000 (lima belas ribu) eksemplar jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di ibukota propinsi;
iii. Paling rendah 20.000 (dua puluh ribu) eksemplar jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di ibukota negara.

Pengumuman lelang untuk lelang eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama barang bergerak dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

a. Pengumuman dilakukan 2 (dua) kali dengan jangka waktu pengumuman lelang pertama ke pengumuman lelang kedua adalah 15 hari kalender dan diatur sedemikian rupa agar pengumuman lelang kedua tidak jatuh pada hari libur.
b. Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum dan atau melalui media elektronik termasuk internet, namun demikian dalam hal dikehendaki oleh Penjual dapat dilakukan melalui surat kabar harian.
c. Pengumuman lelang kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang.

Pada umumnya objek lelang eksekusi Hak Tanggungan berupa tanah atau tanah dan bangunan. Dalam pelaksanaan lelang berupa tanah, sebelum pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Surat Keterangan Tanah (SKT). Ketentuan mengenai Surat Keterangan Tanah adalah:

a. Pelaksanaan lelang atas tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) dari Kantor Pertanahan setempat.

b. Permintaan penerbitan Surat Keterangan Tanah (SKT) kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat diajukan oleh Kepala KPKNL.

c. Dalam hal tanah atau tanah dan bangunan yang akan dilelang belum terdaftar di Kantor Pertanahan setempat, Kepala KPKNL mensyaratkan kepada Penjual untuk meminta Surat Keterangan dari Lurah atau Kepala Desa yang menerangkan status kepemilikan. Berdasarkan Surat Keterangan Lurah tersebut, Kepala KPKNL meminta Surat Keterangan Tanah (SKT) ke Kantor Pertanahan setempat.

d. Dalam hal dokumen kepemilikan tidak dikuasai oleh Penjual, setiap dilaksanakan lelang harus dimintakan Surat Keterangan Tanah (SKT) baru.

Setiap pelaksanaan lelang dipersyaratkan adanya Nilai Limit Lelang. Nilai limit lelang adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual. Penjual menetapkan nilai limit berdasarkan penilaian oleh penilai atau penaksiran oleh penaksir. Penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab Penjual dan bukan tanggung jawab Pejabat Lelang. Nilai Limit lelang untuk kepentingan eksekusi berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan harus ditetapkan oleh penjual berdasarkan hasil penilaian dari Penilai. Penilai merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya. Nilai limit dibuat secara tertulis oleh Penjual dan diserahkan kepada Pejabat Lelang paling lambat sebelum pengumuman lelang atau sebelum lelang dimulai dalam hal nilai limit tidak dicantumkan dalam pengumuman lelang. Nilai limit dalam pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi.

Masa berlaku laporan penilaian untuk lelang eksekusi dalam rangka pasal 6 UUHT berlaku untuk jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penilaian sampai dengan pelaksanaan lelang kecuali terdapat perubahan kondisi yang signifikan menurut Penjual.

Mekanisme pelaksanaan lelang HT-el antara lain :

a. Pelaksanaan lelang terdiri dari kegiatan penentuan peserta lelang, penyerahan nilai limit, pelaksanaan penawaran lelang, dan penunjukan pembeli.

b. Pejabat Lelang harus mengecek keabsahan peserta lelang/kuasanya dan bukti setoran uang jaminan.

c. Pejabat Lelang memimpin lelang dengan memulai pembacaan kepala Risalah Lelang dan diikuti dengan tanya jawab tentang pelaksanaan lelang antara peserta lelang, pejabat penjual dan pejabat lelang. Pertanyaan mengenai barang akan dijawab oleh Pejabat Penjual dan pertanyaan mengenai prosedur lelang akan dijawab oleh Pejabat Lelang.

d. Peserta lelang mengajukan penawaran lelang. Penawaran lelang secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang dilakukan melalui surat elektronik (email), melalui surat tromol pos atau melalui internet baik cara terbuka (open bidding) maupun cara tertutup (closed bidding). Penawaran lelang melalui surat elektronik, tromol pos atau internet cara tertutup (closed bidding) dibuka pada saat pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang bersama dengan 2 (dua) orang saksi, masing-masing 1 (satu) orang dari KPKNL dan 1 (satu) orang dari penjual.

e. Peserta lelang wajib melakukan penawaran paling sedikit sama dengan nilai limit

f. Penunjukan pembeli oleh Pejabat Lelang dilakukan terhadap peserta lelang yang mengajukan harga penawaran tertinggi mencapai atau melampaui nilai limit yang telah ditentukan.

g. Pelaksanaan Lelang melalui internet atau E-auction dilakukan melalui aplikasi berbasis internet melalui browser pada alamat https://www.lelang.go.id. Aplikasi tersebut dapat diakses melalui komputer, laptop, maupun telepon pintar berbasis android sehingga peserta lelang dapat mengikuti lelang dimanapun dia berada. Pelaksanaan lelang melalui internet dapat dilakukan dengan dua cara penawaran yaitu penawaran tertutup (closed bidding) dan penawaran terbuka (open bidding).

h. Penawaran tertutup (closed bidding) merupakan penawaran yang disampaikan oleh Peserta Lelang yang hanya dapat diketahui oleh Peserta Lelang lainnya setelah daftar penawaran dibuka oleh Pejabat Lelang sedangkan penawaran terbuka (open bidding) merupakan penawaran yang disampaikan oleh Peserta Lelang yang dapat diketahui oleh Peserta Lelang lainnya yang telah menyampaikan penawaran. Penawar dengan harta tertinggi akan ditetapkan oleh Pejabat Lelang sebagai pemenang lelang.

i. Proses setelah pelaksanaan lelang yaitu peserta lelang yang mengajukan harga penawaran tertinggi ditunjuk sebegai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang. Pemenang lelang wajib melakukan pembayaran harga lelang berikut biaya-biaya lainnya yang telah ditetapkan sesuai peraturan. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 62 tahun 2020 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Kementerian Keuangan mengatur tentang jenis dan tarif penerimaan negara bukan pajak yang dari pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Pembayaran harga lelang dilakukan secara tunai (cash) atau cek atau giro paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.

j. Setelah menerima pembayaran lelang, Pejabat Lelang menyetorkan hasil lelang yang terdiri dari hasil bersih kepada Penjual dan Bea Lelang serta Pajak Penghasilan disetorkan ke Kas Negara. Hasil bersih lelang adalah pokok lelang yang telah dikurangi bea lelang penjual dan/atau Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan (PPh final). Pejabat Lelang membuat Risalah Lelang sebagai berita acara pelaksanaan lelang, yang terdiri dari minuta, salinan, dan kutipan risalah lelang. Risalah Lelang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang mencatat segala peristiwa yang terjadi pada saat penjualan lelang. Risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Minuta Risalah Lelang merupakan asli risalah lelang berikut lampirannya yang merupakan dokumen atau arsip negara dan disimpan di KPKNL. Salinan Risalah Lelang adalah salinan kata demi kata dari seluruh Risalah Lelang dan diberikan kepada Penjual dan Kantor Wilayah sebagai laporan pelaksanaan lelang. Kutipan Risalah Lelang adalah kutipan kata demi kata dari satu atau beberapa bagian Risalah Lelang dan diberikan kepada pembeli lelang sebagai bukti berita acara pelaksanaan lelang dan dasar perolehan hak oleh pembeli. Pembeli dapat memperoleh kutipan apabila telah membayar Bea Perolehan Atas Tanah dan (Bangunan (BPHTB). Uang jaminan peserta lelang yang tidak ditunjuk menjadi pemenang akan dikembalikan kepada peserta lelang yang bersangkutan.

k. Tahap selanjutnya adalah penyerahan dokumen kepemilikan lelang. Pejabat Lelang/Penjual harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan

kepada Pembeli paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah Pembeli menunjukkan kuitansi atau tanda bukti pelunasan pembayaran dan menyerahkan bukti setor Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) jika objek lelang berupa tanah dan atau bangunan. Aplikasi E-Auction yang digunakan dalam pelaksanaan lelang melalui internet menampilkan secara utuh informasi atau dokumen mengenai objek lelang yang dibutuhkan oleh calon peserta lelang. Setiap calon peserta lelang dapat mengakses aplikasi tersebut dan terjaga kerahasiaannya dalam melakukan penawaran lelang. Aplikasi E-Auction dilengkapi dengan prosedur dan petunjuk dengan bahasa yang mudah dipahami oleh pengguna jasa lelang. Kehadiran secara audio visual telah dianggap sebagai kehadiran langsung apabila merujuk pada Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan. Hal ini sebagai acuan bahwa kehadiran audio visual maupun telekonferensi dapat dipersamakan kehadiran fisik serta dapat dijadikan pertimbangan dan penguatan penyelenggaraan pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Media Internet. Secara legalitas, pelaksanaan lelang secara elektronik telah diterima dalam sistem hukum nasional dan keberadaan informasi elektronik diakui sebagai alat bukti yang sah dikaitkan dengan Undang-undang ITE.

BAB VII
Pencoretan Hak Tanggungan Elektronik

Berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), roya adalah pencoretan pada Buku Tanah Hak Tanggungan karena Hak Tanggungan telah hapus. Hapusnya Hak Tanggungan sebagaimana diatur berdasarkan Pasal 18 ayat (1) UU Hak Tanggungan antara lain karena:

i. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
ii. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
iii. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
iv.hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan merupakan jaminan pelunasan utang. Sehingga, selama utang kredit belum lunas, maka sertifikat tanah atau rumah masih menjadi jaminan bank. Setelah utang kredit dilunasi, maka hak tanggungan pada sertifikat rumah bisa dicoret. Apabila tidak diurus surat royanya, sertifikat tersebut masih dianggap sebagai jaminan utang. Surat roya pada saat selesai cicilan hutang kredit sangat penting. Sertifikat tanah tidak akan bernilai apa-apa dan masih sepenuhnya milik bank.

Pengecualian untuk sifat hak tanggungan tidak bisa dipisahkan menurut UUHT Pasal 2 (1) dan (2), yang berisi klausul bahwa jika kedua belah pihak

ingin memperoleh Roya, mereka harus terlebih dahulu mencapai kesepakatan tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dimungkinkan dalam keadaan berikut :

i. Hak tanggungan dibebankan kepada beberapa hak atas tanah.
ii. Pelunasan hutang yang dijamin dengan hak tanggungan dilaksanakan melalui rencana angsuran, sama dengan setiap hak milik sebagai bagian dari harta yang digadaikan dan dibebaskan dari objek hak tanggungan, Sehingga hanya bagian yang tersisa yang dikenakan pajak ialah sisa objek hak tanggungan yang digunakan untuk mengamankan sisa hutang.

Proses mengurus surat roya secara umum, ada dua metode yang bisa dilakukan sebagai cara mengurus surat roya, yakni langsung di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau lewat laman resmi BPN (online).

1. Langsung ke kantor BPN terdekat, terdapat beberapa syarat serta dokumentasi yang harus dibawa saat proses pengajuan, di antaranya:
    i. Dokumen diberi map pengurusan surat roya berwarna oranye di koperasi pegawai BPN. Map ini berisi 1 lembar sampul warkah/roya dan 1 lembar surat Lampiran 13. Isi sampul warkah sesuai KTP dan data yang tertera pada sertifikat. Isi pula lembar surat Lampiran 13 sesuai data, lalu lingkari pilihan No. 10 yang tertulis “Roya atas Hak Tanggungan.”
    ii. Surat permohonan atau Lampiran 13 (tersedia di kantor BPN);
    iii. Dokumen sertifikat tanah asli;
    iv. Dokumen sertifikat hak tanggungan asli;
    v. Satu lembar fotokopi kartu identitas (KTP);
    vi. Surat permohonan roya dari bank atau kreditur, yang diberikan saat pelunasan cicilan;
    vii. Serta surat perubahan nama, jika ada pergantian nama institusi kreditur.

    Setelah semua dokumen lengkap, berikut langkah-langkah atau cara mengurus surat roya di BPN:
    a. Ambil tiket antrean pengurusan roya di pintu masuk dan serahkan dokumen yang telah diisi sebelumnya ke loket pelayanan pendaftaran;

b. Jika nama kita sudah dipanggil petugas, nantinya petugas tersebut akan memintamu untuk mengisi formulir sampul warkah/balik nama (berwarna hijau);

c. Petugas juga akan memberi satu dokumen perubahan nama institusi kreditur (bila ada) untuk difotokopi. Lalu, masukan fotokopi dokumen tadi ke dalam map permohonan roya; dan

d. Apabila semua dokumen telah diisi, serahkan berkas ke loket pengurusan roya. Selanjutnya, kamu akan dipanggil kembali oleh petugas untuk menerima surat perintah setor dan juga pembayaran.

e. Besaran biaya administrasi pengurusan roya ini hanya sebesar Rp50.000. Jika sudah dilunasi, kasir akan memberimu dua lembar kuitansi berwarna merah dan warna putih.

f. Serahkan kedua bukti kuitansi ke loket pengurusan. Apabila seluruh proses telah selesai, kamu akan menerima surat perintah setor, bukit setor, dan tanda terima penyerahan dokumen berwarna putih.

2. Melalui laman resmi BPN (online).

Cara mengurus Surat Roya Secara Online yaitu surat roya dapat diajukan secara online lewat laman resmi Kementerian ATR/BPN. Pengurusan surat roya online melalui laman ATR/BPN bisa dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau sendiri. Apabila ingin mengajukan permohonan tersebut secara pribadi, maka langkah satu-satunya yang bisa dilakukan adalah mendatangi langsung kantor pertanahan terdekat.

Berikut cara mengurus surat roya online secara pribadi yaitu :

1. Akses laman htel.atrbpn.go.id melalui smartphone atau PC;
2. Lakukan login dan masukan nama pengguna beserta kata sandi pada kolom yang tersedia;
3. Setelah masuk, klik menu ‘Pelayanan’ dan klik pilihan ‘Roya.’ Pilih kantor wilayah, kemudian piliha kantor pertanahan, dan akhiri dengan mengklik tombol ‘Buat Berkas Baru’;
4. Apabila berhasil, maka akan muncul menu kelengkapan informasi. Masukan nomor hak tanggungan, tahun, dan kode hak tanggungan pada kolom yang tersedia. Lalu, klik ‘Cari Hak Tanggungan’ dan lanjutnya dengan klik ‘Unggah’;

5. Setelah itu, preview sertifikat hak tanggungan akan keluar. Apabila sudah benar, klik 'Unggah';
6. Setelah proses di atas selesai, selanjutnya akan muncul menu jenis dan nomor hak yang akan diroya. Klik tambah sertifikat roya, pilih sertifikat, lalu klik 'Unggah.' Amati informasi sertifikat, detail pemegang hak dan detail catatan terakhir, jika sudah benar klik 'Simpan';
7. Selanjutnya kamu akan masuk ke menu upload dokumen. Di sini, kamu bisa mengunggah surat keterangan roya dari kreditur, formulir permohonan, serta nomor surat keterangan roya. Jika selesai, akhiri proses ini dengan klik 'Unggah';
8. Akan terlihat tampilan konfirmasi berkas. Apabila sudah sesuai klik lanjutkan dan muncul menu surat perintah setoran;
9. Lakukan pembayaran atas tagihan tersebut, maka permohonan pengajuan surat royamu akan segera diproses pihak BPN;
10. Pembayaran dilakukan sesuai batas waktu yang ditentukan. Apabila pembayaran melewati batas waktu, maka proses pengajuan harus diulangi dari awal.

Perbedaan roya elektronik dan roya manual adalah apabila roya elektronik yaitu berkas dari pemohon di-scan dan didaftarkan melalui website dan langsung dikoreksi oleh pelaksana roya dan tidak melalui loket pertanahan. Sehingga Notaris/PPAT tidak harus datang ke Kantor Pertanahan karena dapat di onlinekan dari kantor Notaris.

Setelah diroya sertipikat hak atas tanah kemudian diberikan kembali kepada pemenang lelang. Dalam prakteknya pemenang lelang yang telah melunasi hutangnya pada Bank dan mendapatkan surat roya, tetapi pada sertipikat hak atas tanahnya masih memuat catatan barcode pembebanan Hak Tanggungan Elektronik walaupun kenyataanya tanah sudah bersih dari beban.

Daftar Pustaka

Achmad Chomzah, Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan III: Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah, dan Seri Hukum Pertanahan IV, Penguasaan Tanah Instansi Pemerintah, Cetakan Pertama, Jakarta, Prestasi Pustaka, 2003.

Gunawan Wiradi,Reforma Agraria Perjalanan Yang Belum Berakhir, Insist Press, KPA & Pustaka Pelajar Cetakan Pertama, Yogyakarta,2000.

IGA Gangga Santi Dewi, Teori dan Praktek Hak Tanggungan, UPT Undip Press, Semarang, 2012.

IGA Gangga Santi Dewi, Penjaminan Hak Atas Tanah di Indonesia, Undip Law Press, Semarang, 2015.

Maria S.W Soemardjono, Kebijakan Pertanahan, Antara Regulasi dan Implementasi, Jakarta, Penerbit Kompas, 2001.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961

Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021

Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 5 Tahun 2020

Biografi Penulis

IGA Gangga Santi Dewi lahir di Semarang, Jawa Tengah, 26 Mei 1974. Lulus dan Fakultas Hukum Undip (S1) Tahun 1996 dan lulus Magister Kenotariatan (S2) Tahun 2004 serta lulus dari Program Doktor Ilmu Hukum (S3) Tahun 2016. Sejak 2007 sampai sekarang menjadi Dosen Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Bidang Hukum Perdata, sedang mata kuliah yang diampu antara lain Hukum Agraria, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah, Teori dan Praktek Hak Tanggungan, Tata Cara Perolehan Tanah dan Kapita Selekta Hukum Agraria.

Gangga Santi begitu biasa disapa sebagai nama panggilan para rekan dosen menekuni aktivitasnya dalam berbagai seminar dan penelitian baik di dalam maupun di luar negeri.

Gangga Santi menikah dengan Adrianto Baskoro pada tahun 1997 dan dikaruniai tiga orang anak, buah dari cinta mereka yang bernama Muhammad Zaky Adriansa (1999), Muhammad Jaya Adriansa (2001) dan Dewi Gangga Putri Adriansa (2010).