

ABSTRAK

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional meluncurkan sistem administrasi Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik dengan dikeluarkannya Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, dengan adanya Permen ini maka pelayanan Hak Tanggungan yang mulanya dilakukan secara manual, akan dilaksanakan dan harus diimplementasikan secara elektronik di seluruh Kantor Pertanahan yang ada di Indonesia. Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana implementasi pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik dalam pinjaman kredit pemilikan rumah serta hambatan dan juga bagaimana perlindungan hukum para pihak terkait dalam prosedur pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik. Metode pendekatan penelitiannya yuridis empiris, dengan spesifikasi deskriptif analitis. Sumber dan jenis data yang digunakan adalah data primer berupa wawancara dan data sekunder yaitu bahan hukum primer berupa Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, bahan hukum sekunder serta bahan hukum tersier. Teknik pengumpulan data studi lapangan yaitu berupa wawancara dan studi kepustakaan yang menggunakan Konsep Efektivitas Hukum dan Teori Hukum Gustav Radbruch. Analisis data penelitian ini menggunakan kualitatif dari hasil kesimpulan dengan menggunakan penalaran induktif dan disajikan dalam bentuk penulisan hukum. Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik merupakan layanan berbasis digital dalam hal pengurusan pertanahan terutama dalam pelayanan Hak Tanggungan, salah satunya dalam Kredit Pemilikan Rumah dengan membedakan antara dua hal, yakni penyampaian dokumen kepada Kantor Pertanahan dengan Sistem HT-el oleh pihak PPAT dan pendaftaran Hak Tanggungan yang menjadi kewajiban kreditor. Hambatan yang dialami berasal dari ketidaksiapan fasilitas serta gangguan server yang mengakibatkan sistem *error* dan dualisme terkait ketentuan atas nama sertifikat yang dijamin dalam Hak Tanggungan Elektronik. Aspek perlindungan hukum dalam implementasi Hak Tanggungan Elektronik dapat terlihat dari kewajiban pendaftaran, surat pernyataan sebagai jaminan atas orisinalitas data, fungsi tandatangan elektronik sebagai alat verifikasi dan otentifikasi serta sertifikat elektronik sebagai alat bukti. Saran bagi pemerintah agar Hak Tanggungan Elektronik perlu dilakukan perbaikan dan *upgrade* untuk peningkatan mutu pelayanan serta pembenahan sistem terkait hambatan dialami agar dapat memenuhi kebutuhan masyarakat dan meminimalisir kekurangan yang ada.

Kata Kunci : Pendaftaran, Hak Tanggungan Elektronik, Kredit Pemilikan Rumah

ABSTRACT

The Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency launched an Electronic Mortgage Registration administration system with the issuance of Regulation of minister ATR/BPN No. 5 of 2020 concerning Electronically Integrated Mortgage Services, with this Ministerial Regulation, Mortgage services, which were initially carried out manually, will be implemented and must be implemented electronically in all Land Offices in Indonesia. The problem in this research is how to implement Electronic Mortgage registration in mortgage loans and its obstacles and also how the legal protection of the parties involved in the Electronic Mortgage registration procedure. The research approach method is juridical empirical, with descriptive analytical specifications. Sources and types of data used are primary data in the form of interviews and secondary data, namely primary legal materials in the form of Regulation of minister ATR/BPN No. 5 of 2020 concerning Electronically Integrated Mortgage Services, secondary legal materials and tertiary legal materials. Field study data collection techniques are in the form of interviews and literature study using the Concept of Legal Effectiveness and Gustav Radbruch's Legal Theory. The data analysis of this research uses qualitative results from the conclusions using inductive reasoning and is presented in the form of legal writing. Electronic Mortgage Registration is a digital-based service in terms of land management, especially in mortgage services, one of which is in the Home Ownership Credit by distinguishing between two things, namely the submission of documents to the Land Office with the HT-el System by the Land Deed Officer and registration of Mortgage become the creditor's obligation. The obstacles experienced came from the unpreparedness of the facilities as well as server disturbances which resulted in system errors and dualism related to the provisions on the name of the certificate guaranteed in the Electronic Mortgage. The aspect of legal protection in the implementation of Electronic Mortgage can be seen from the registration obligation, a statement letter as a guarantee of the originality of the data, the function of electronic signatures as a means of verification and authentication and electronic certificates as evidence. Suggestions for the government that the Electronic Mortgage needs to be repaired and upgraded to improve the quality of services and system improvements related to obstacles experienced in order to meet community needs and minimize existing deficiencies.

Keywords: Regsitration, Electronic Mortgage, Home Ownership Kredit