



INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research

Volume 3 Nomor 3 Tahun 2023 Page 801-808

E-ISSN 2807-4238 and P-ISSN 2807-4246

Website: <https://j-innovative.org/index.php/Innovative>

## Peran Digitalisasi Birokrasi Dalam Agraria Terkait Hak Tanggungan Elektronik

Abdul Azis Manurung

Prodi Ilmu Hukum, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Muhammadiyah Kisaran Asahan

Email: [che.azis@yahoo.com](mailto:che.azis@yahoo.com)

### Abstrak

Saat ini terkait agraria selalu kita dengar reformasi agraria, reformasi agraria adalah pembangunan yang komprehensif terhadap persoalan keagrarian saat ini. Mereformasi kebijakan di bidang keagrariaan (reforma agraria) tiada lain dengan cara mendasarkan diri pada upaya pembaharuan agraria sebagai konsep dasar pembangunan. UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) menjadi pegangan dalam hal pertanahan di Indonesia. Tanah merupakan benda tidak bergerak yang merupakan obyek Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria. Digitalisasi birokrasi merupakan bagian tak terpisahkan dari pembangunan ekosistem digital. Sudah saatnya seluruh elemen pemerintahan baik di pusat maupun daerah saling berkolaborasi mewujudkan sistem pemerintahan yang terpadu secara nasional. Tujuannya tidak lain ialah mewujudkan layanan pemerintahan yang dapat dengan mudah diakses serta digunakan oleh masyarakat, khususnya terkait hak tanggungan di dalam agraria. Adapun yang menjadi rumusan masalah yaitu bagaimanakah peran digitalisasi birokrasi dalam agraria terkait hak tanggungan elektronik, dan Bagaimanakah kendala hak tanggungan elektronik yang diterapkan kepada masyarakat. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif dengan menggunakan data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu peraturan perundang- undangan, buku-buku, jurnal-jurnal dan dokumen-dokumen lain yang berkaitan dengan penelitian ini serta media elektronik. Hasil dari penelitian adalah telah dikeluarkan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik yang diundangkan, terdapat kendala yaitu kurangnya sosialisasi dari Pemerintah terkait Hak Tanggungan secara Elektronik.

Kata kunci: *Digitalisasi, Agraria, Hak Tanggungan*

## Abstract

Currently, regarding agrarian affairs, we always hear about agrarian reform, agrarian reform is a comprehensive development of current agrarian problems. Reforming policies in the agrarian sector (agrarian reform) is nothing other than basing itself on agrarian reform efforts as the basic concept of development. Law Number 5 of 1960 Concerning Basic Agrarian Regulations (hereinafter referred to as UUPA) becomes a guideline in matters of land in Indonesia. Land is an immovable object which is the object of Mortgage as stipulated in Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles. Digitization of the bureaucracy is an inseparable part of the development of a digital ecosystem. It is time for all elements of government, both at the central and regional levels, to collaborate with each other to create a nationally integrated government system. The aim is none other than to realize government services that can be easily accessed and used by the community, especially regarding mortgage rights in agrarian affairs. As for the formulation of the problem, namely what is the role of digitalization of the bureaucracy in agrarian affairs related to electronic mortgage rights, and what are the constraints on electronic mortgage rights that are applied to society. This study uses a normative juridical approach using data obtained through library research, namely laws and regulations, books, journals and other documents related to this research and electronic media. The results of the research are that ATR/BPN Regulation Number 5 of 2020 concerning Electronic Mortgage Services has been issued, there are obstacles, namely the lack of socialization from the Government regarding Electronic Mortgage Rights.

Keywords: *Digitalization, Agrarian, Mortgage*

## PENDAHULUAN

Saat ini terkait agraria selalu kita dengar reformasi agraria, reformasi agraria adalah pembangunan yang komprehensif terhadap persoalan keagrarian saat ini. Mereformasi kebijakan di bidang keagrariaan (reforma agraria) tiada lain dengan cara mendasarkan diri pada upaya pembaharuan agraria sebagai konsep dasar pembangunan. UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) menjadi pegangan dalam hal pertanahan di Indonesia. Tanah merupakan benda tidak bergerak yang merupakan obyek Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria. Digitalisasi birokrasi merupakan bagian tak terpisahkan dari pembangunan ekosistem digital. Sudah saatnya seluruh elemen pemerintahan baik di pusat maupun daerah saling berkolaborasi mewujudkan sistem pemerintahan yang terpadu secara nasional. Tujuannya tidak lain ialah mewujudkan layanan pemerintahan yang dapat dengan mudah diakses serta digunakan oleh masyarakat, khususnya terkait hak tanggungan di dalam agraria.

Perkembangan zaman ke era digital membawa manfaat bagi kehidupan manusia diantaranya membantu pekerjaan dalam membuat, mengubah, menyimpan, menyampaikan informasi dan menyebarkan informasi secara cepat, berkualitas, dan

efisien. manfaat teknologi digitalisasi. Digitalisasi merupakan proses konversi dari analog ke digital dengan menggunakan teknologi dan data digital dengan sistem pengoperasian otomatis dan sistem terkomputerisasi. Teknologi berasal dari bahasa Yunani yaitu Technologia menurut Webster Dictionary berarti systematic treatment atau penanganan sesuatu secara sistematis, sedangkan techne sebagai dasar kata teknologi berarti skill atau keahlian, keterampilan dan ilmu. Teknologi adalah suatu rancangan atau desain untuk alat bantu tindakan yang mengurangi ketidakpastian dengan hubungan sebab akibat dalam mencapai suatu hasil yang diinginkan. Teknologi sebagai keseluruhan metode yang secara rasional mengarah dan memiliki ciri efisien dalam setiap kegiatan manusia. Teknologi digital merupakan teknologi yang dimana pengoperasionalannya tidak lagi banyak membutuhkan tenaga manusia dan lebih cenderung memanfaatkan sistem yang otomatis dengan sistem komputer.

Pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dilakukan penyederhanaan proses dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Menurut UU HT Pasal 10 ayat (2) "Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku,". PPAT menjalankan wewenang dan tugasnya untuk membuat APHT sebagaimana ketentuan pada Pasal 11 UU HT yang memuat syarat wajib APHT dan perihal janji-janji yang dapat dicantumkan dalam APHT tersebut. Setelah dibuat APHT oleh PPAT, Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan sesuai dengan amanat Pasal 13 ayat (1) UU HT.

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Dengan terbitnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, Pemerintah Indonesia bertujuan untuk meningkatkan pelayanan Hak Tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketetapan waktu, kecepatan, kemudahan, efektifitas dan efisiensi. Terbitnya Permen yang bersangkutan, berkonsekuensi kepada perubahan tata cara pemberian Hak Tanggungan yang semula dilakukan secara manual menjadi berbasis pada sistem elektronik yang terintegrasi. Pelaksanaan Sistem HT-el ini diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan secara bertahap menyesuaikan dengan kesiapan data pendukung.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik terdapat

empat jenis layanan Hak Tanggungan yang dapat diajukan melalui Sistem HT-el, meliputi : pendaftaran Hak Tanggungan, peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama kreditor dan penghapusan Hak Tanggungan.

## METODE PENELITIAN

Pada penulisan Penelitian ini menggunakan jenis penelitian empiris, yaitu jenis penelitian yang menggunakan pendekatan kualitatif. Dengan melakukan identifikasi masalah dan efektifitas penelitian sehingga berjalan dengan akurat. Adapun yang dimaksud dengan penelitian kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tulisan atau lisan dari orang dan perilaku yang diamati. Penelitian empiris yang dilaksanakan dengan cara mencari Data-data yang dikumpulkan berupa kata-kata, gambar dan bukan angka-angka. Pendekatan empiris juga akan memberikan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran. Pendekatan empiris ini diharapkan dapat menemukan informasi dengan baik dan menggali data dan informasi semaksimal mungkin di Kantor terkait Pelaksanaan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Penelitian Hukum Empiris adalah penelitian yang melihat sesuatu kenyataan hukum yang terjadi di masyarakat, dengan melihat dari sudut pandang empiris. Penelitian Yuridis Empiris yaitu cara prosedur yang dipergunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah Metode penelitian kepustakaan (Library Research) yaitu penelitian dengan menggunakan literatur buku dan internet. Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang sifatnya mengikat dan berkaitan erat dengan masalah-masalah yang akan diteliti, berupa peraturan perundang-undangan seperti Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

a. Peran digitalisasi birokrasi dalam agraria terkait hak tanggungan elektronik.

Peran digitalisasi birokrasi dalam agraria terkait hak tanggungan elektronik sangat penting, yaitu memudahkan kepada masyarakat dalam pendaftaran hak tanggungan. Hak tanggungan ialah hak jaminan pada tanah. Hak tanggungan dengan perjanjian pembebanan jaminan yang muncul karena perjanjian kredit antara pihak debitur dengan

kreditur baik dibuat dibawah tangan maupun dengan akta notaris. Perjanjian kredit dibawah tangan berarti perjanjian tersebut dibuat para pihak yaitu kreditur dan debitur tanpa ada pejabat berwenang, sedangkan perjanjian kredit dengan akta notaris berarti perjanjian dibuat para pihak dihadapan notaris. Objek dari hak tanggungan ialah tanah. Pendapat Budi Harsono ada 4 syarat hak atas tanah agar bisa menjadi jaminan :

1. Dapat dinilai dengan uang;
2. Hak terdaftar pada daftar umum karena harus memenuhi syarat publisitas;
3. Sifat dapat dipindah tangankan, jika debitur wanprestasi benda jaminan akan dijual dimuka umum;
4. Perlu penunjukan dengan Undang-Undang.

Dengan adanya digitalisasi pertanahan, Pemerintah menerapkan sistem elektronik dalam pendaftaran Hak Tanggungan yang mana merupakan tindak lanjut dari program reforma agraria dengan melakukan legalisasi aset lewat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Dikeluarkanlah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Permen HT-el) yang ditandatangani oleh Menteri ATR/BPN, Sofyan Djalil 6 April 2020 lalu. mengatur mengenai bagaimana proses terjadinya hak tanggungan secara elektronik. Sistem elektronik terintegrasi dikembangkan oleh unit teknis yang mempunyai tugas di bidang data dan informasi untuk memproses Pelayanan HT-el (Sistem HT-el).

Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Berbasis Elektronik pada dasarnya untuk menggunakan Sistem HT-el, pengguna harus terdaftar terlebih dahulu dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Pengguna layanan Sistem HT-el terdiri dari perseorangan/badan hukum selaku kreditur dan Aparatur Sipil Negara Kementerian yang bertugas melayani Hak Tanggungan;
2. Terhadap perseorangan/badan hukum sebagaimana dimaksud sebelumnya harus menjadi pengguna terdaftar pada Sistem HT-el, dengan memenuhi persyaratan:
  - a) Mempunyai domisili elektronik;
  - b) Surat Keterangan Terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan;
  - c) Pernyataan pemenuhan persyaratan dan kriteria serta persetujuan ketentuan sebagai Pengguna Terdaftar; dan
  - d) syarat lainnya yang ditentukan oleh Kementerian.
3. Kementerian melakukan verifikasi atas pendaftaran dan berhak menolak pendaftaran dimaksud.

Lebih lanjut, mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan melalui Sistem HT-el dapat kami rangkum sebagai berikut:

1. Pengguna terdaftar mengajukan permohonan layanan Hak Tanggungan secara elektronik melalui Sistem HT-el;
2. Selain berkas persyaratan permohonan pendaftaran dalam bentuk dokumen elektronik, pemohon juga membuat surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan. Khusus persyaratan berupa Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun harus atas nama debitur.
3. Permohonan layanan yang diterima oleh Sistem HT-el akan mendapatkan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem, dengan paling sedikit memuat nomor berkas pendaftaran permohonan, tanggal pendaftaran permohonan, nama pemohon, dan kode pembayaran biaya layanan.
4. Layanan Hak Tanggungan ini dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian. Setelah mendapatkan bukti pendaftaran permohonan, pemohon melakukan pembayaran biaya melalui bank persepsi paling lambat tiga hari setelah tanggal pendaftaran permohonan.
5. Setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik, Sistem HT-el akan memproses pencatatan Hak Tanggungan pada buku tanah. Pencatatan pada buku tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Sementara kreditur dapat melakukan pencatatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun dengan mencetak catatan yang diterbitkan oleh Sistem HT-el dan melekatkannya pada Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun.
6. Setelah seluruh tahapan selesai, hasil layanan Hak Tanggungan yang dikeluarkan berupa Sertipikat Hak Tanggungan dan Catatan Hak Tanggungan pada buku tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Dokumen ini diterbitkan pada hari ketujuh setelah pengajuan permohonan terkonfirmasi. Dalam rangka menjaga keutuhan dan keautentikan dokumen elektronik, Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Sistem HT-el diberikan tanda tangan elektronik.
7. Sebelum hasil layanan Hak Tanggungan diterbitkan, Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk harus memeriksa konsep sertipikat HT-el dan dokumen kelengkapan permohonan. Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk bertanggung jawab secara administratif atas hasil layanan Hak Tanggungan. Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk tidak melakukan pemeriksaan, Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk dianggap memberikan persetujuan.

8. Sementara kebenaran materiil dokumen yang menjadi dasar hasil layanan Sistem HT-el bukan merupakan tanggung jawab Kantor Pertanahan.

Selama masa pelayanan HT-el, menjadi tanggung jawab dari Kepala Kantor Pertanahan. Namun mengenai kebenaran isi dari dokumen yang dimohonkan menjadi tanggungjawab dari pemohon.

b. Kendala hak tanggungan elektronik yang diterapkan kepada masyarakat

Kendala banyak dihadapi oleh pengguna layanan Hak Tanggungan Elektronik baik oleh PPAT maupun Kreditor, kelihatan sekali banyak PPAT dan Kreditor yang tidak siap, karena kurangnya sosialisasi dari Pemerintah, dalam waktu yang sangat singkat tiba tiba serentak harus dilakukan pembebanan dengan Pemberian Hak Tanggungan secara Elektronik.

Problem kemudian akan muncul lagi saat setelah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di tandatangani, para pihak selanjutnya didaftarkan melalui sistem elektronik, gangguan server sering muncul saat PPAT mengupload dokumen Akta dan lainnya.padahal PPAT hanya punya waktu 7 hari kerja setelah APHT ditandatangani untuk segera mendaftar dalam sistem tersebut. Dari Kreditor problem yang sering dihadapi karena belum terdaftar dan belum tervalidasi pada system layanan HT Elektronik.

## SIMPULAN

Hak Tanggungan Elektronik ini sesungguhnya sudah dimulai sejak diberlakukannya Permen ATR/BPN Nomor 7 Tahun 2019 tentang perubahan kedua Atas Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997, juga Permen ATR Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Yang dimaksudkan itu antara lain mengatur tentang Akta PPAT yang disampaikan pada Kantor Pertanahan dapat berupa dokumen Elektronik yang dilakukan melalui sitem elektronik. Kemudian keluar Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik yang diundangkan sejak 8 April 2020, maka Perment ATR Nomor 9 Tahun 2019 diatas dicabut. Selanjutnya terbit petunjuk teknis sebagai pedoman dalam Pelaksanaan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik tertanggal 29 April 2020. Berdasar Perment ATR/BPN tersebut diatas, sejak 8 Juli 2020 serentak dilaksanakan dan harus diimplementasikan Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik di seluruh Kantor Pertanahan yang ada di Indonesia termasuk Kabupaten Asahan.

Kendala banyak dihadapi oleh pengguna layanan Hak Tanggungan Elektronik baik oleh PPAT maupun Kreditor, kelihatan sekali banyak PPAT dan Kreditor yang tidak siap, karena kurangnya sosialisasi dari Pemerintah, dalam waktu yang sangat singkat tiba tiba serentak

harus dilakukan pembebanan dengan Pemberian Hak Tanggungan secara Elektronik.

#### DAFTAR PUSTAKA

H.M Arba, 2015, Hukum Agraria Indonesia , Sinar Grafika, Jakarta.

J.Satrio, 2002, Hukum Jaminan , Hak Jaminan Kebendaan, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Rachmadi Usman, 2003, Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

Sudikno Mertokusumo, 1985, Mengenal Hukum (suatu pengantar), Liberty, Yogyakarta.

Sumantoro, 1986, Hukum Ekonomi, UI-Press, Jakarta.

Undang – undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – pokok Agraria

Permen Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019.

Permen Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020.