

**IMPLIKASI KEGAGALAN PERMOHONAN PENDAFTARAN HAK
TANGGUNGAN MELALUI SISTEM PELAYANAN HAK
TANGGUNGAN ELEKTRONIK (HT-EL) TERHADAP PENERBITAN
SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN UNDANG-
UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN
ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN
DENGAN TANAH
(STUDI KASUS PADA PT BANK TABUNGAN NEGARA KC
CILEGON)**

Vera Shafiyah Azzahra¹, Agus Prihartono PS², Inge Dwisvimiar³
verashafiyaha@gmail.com¹, agusprihartono@untirta.ac.id², inge@untirta.ac.id³
Universitas Sultan Ageng Tirtayasa

ABSTRAK

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional meluncurkan Sistem Administrasi Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik (HT-el) yang dibuktikan dengan dikeluarkannya Permen ATR/BPN No.5/2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dalam rangka meningkatkan pelayanan kepada masyarakat. Terkait hal itu telah dilakukannya penelitian mengenai permasalahan dalam pelaksanaan hak tanggungan elektronik. Adanya implikasi dan menjelaskan mengenai penyelesaian hukum kegagalan permohonan pendaftaran hak tanggungan melalui sistem pelayanan hak tanggungan elektronik (HT-el) terhadap penertiban sertipikat hak tanggungan pada PT Bank Tabungan Negara KC Cilegon. Penelitian ini bersifat penelitian hukum normatif empiris yang bertujuan untuk melihat implementasi ketentuan hukum normatif (undang-undang) dalam aksinya disetiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam suatu masyarakat. Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang didapat dari studi kepustakaan maupun wawancara narasumber dan responden. Data yang dikumpulkan dianalisis secara kualitatif dan diolah dengan metode deduktif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa. Implikasi kegagalan permohonan pendaftaran hak tanggungan elektronik mengakibatkan tidak terbitnya sertipikat hak tanggungan sebagai tanda bukti adanya pembebanan hak tanggungan. Akibat dibatalkannya permohonan pendaftaran oleh Kantor Pertanahan karena kendala pada sistem (force majeure) menimbulkan lemahnya perlindungan hukum bagi kreditur selaku pemberi kredit sebagai kreditur Preference yang kedudukannya diutamakan dari kreditur lain. Hasil penelitian penyelesaian hukum kegagalan permohonan pendaftaran HT-el dapat mengajukan pengembalian biaya PNPB dalam implementasinya tidak sesuai yaitu dengan mengulangi proses pendaftaran atas arahan Petugas. Hal tersebut tidak sesuai dalam Permen ATR/BPN N0.5/2020 dan mengabaikan peraturan tersebut. Serta Permen ATR/BPN No. 5/2020 tidak mengatur secara tegas mengenai pertanggungjawaban bagi petugas yang melanggar atau lalai terhadap kewajibannya.

Kata Kunci: Hak Tanggungan, Sertifikat, PT Bank Tabungan Negara KC Cilegon.

ABSTRACT

The Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency launched the Electronic Registration Administration System for Dependent Rights (HT-el) as evidenced by the issuance of Ministerial Regulation of ATR/BPN Number 5 of 2020 concerning Electronically Integrated Dependent Rights Services (Permen ATR/BPN No.5/2020 in order to improve services to the community. In this regard, research has been carried out on problems in the implementation of electronic dependent rights. There are implications and explain the legal settlement of the failure of the application for registration of the right of dependency through the electronic right of dependency service system (HT-el) on the regulation of the certificate of the right of dependency at

PT Bank Tabungan Negara KC Cilegon. This research is an empirical normative legal research that aims to see the implementation of normative legal provisions (laws) in their actions in every specific legal event that occurs in a society. The type of data used is secondary data obtained from literature studies and interviews with sources and respondents. The data collected was analyzed qualitatively and processed by deductive methods. The results of this study show that. The implication of the failure of the application for registration of electronic dependent rights resulted in the non-issuance of a certificate of dependent rights as a sign of evidence of the imposition of dependent rights. As a result of the cancellation of the registration application by the land office due to constraints in the system (force majeure), there is a weak legal protection for creditors as lenders as Preference creditors whose position is prioritized over other creditors. The results of the legal settlement of the failure of the HT-el registration application can apply for a refund of the PNBPN fee in its implementation is not in accordance with it, namely by repeating the registration process at the direction of the Officer. This is not in accordance with the Ministerial Regulation of ATR/BPN No.5/2020 and ignores the regulation. And the Ministerial Regulation of ATR/BPN No. 5/2020 does not expressly regulate accountability for officers who violate or neglect their obligations.

Keywords: *Dependent Rights, Certificates, PT Bank Tabungan Negara KC Cilegon.*

PENDAHULUAN

Sejalan dengan semakin berkembangnya teknologi dan informasi salah satunya di dalam bidang *e-governance*, Pemerintah memberikan layanan elektronik terkait Pendaftaran Hak Tanggungan dan bukan lagi secara manual/konvensional. Pemerintah menyediakan layanan Pendaftaran Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 yang diperbarui dengan menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik. Pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik diharapkan memberikan perubahan terhadap kepastian hukum bagi para pihak didalamnya. Kepastian hukum itu sendiri adalah alat atau syarat untuk memberikan perlindungan bagi mereka yang berhak.¹ Jenis layanan Hak Tanggungan yang dapat diajukan melalui sistem Hak Tanggungan Elektronik atau disingkat HT-el disebutkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik meliputi pendaftaran hak tanggungan. Objek pengguna layanan sistem Hak Tanggungan Elektronik adalah pertama PPAT sebagai pejabat yang membuat APHT dan pihak lain yang menggunakan Hak Tanggungan Elektronik adalah Kreditur lembaga keuangan/perbankan.

Pasal 9 Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 menyebutkan bahwa Kreditur mengajukan permohonan Pelayanan HT-el melalui Sistem HT-el yang disediakan oleh Kementerian berupa pendaftaran Hak Tanggungan atau peralihan Hak Tanggungan, dengan dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh PPAT dalam bentuk dokumen elektronik kepada kreditur. Berdasarkan Pasal 15 Ayat (1) dan Pasal 16 Ayat (3) Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 menyebutkan bahwa hasil Pelayanan HT-el berupa Dokumen Elektronik yang diterbitkan oleh Sistem HT-el, meliputi Sertipikat HT-el dan catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Penerbitan Sertipikat HT-el dilakukan pada hari ke-7 (tujuh) setelah permohonan pelayanan HT-el terkonfirmasi sistem.

¹ Ni Putu Yunika Sulistyawati, Sang Ayu Made Ary Kusumardhani, and I Komang Indra Witaru Murti, "Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Tanggungan Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik," *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)* 8, no. 2 (2022): 230–242.

Penelitian terdahulu yang dikemukakan Nurul Nadira berbicara tentang inisiasi Pemerintah dalam menyelenggarakan pelayanan secara elektronik bahwa adanya pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik ini dapat berdampak langsung pada pertumbuhan kepercayaan masyarakat terhadap tatanan administrasi Badan Pertanahan yang cepat, akurat, lebih transparan dan bersih dari korupsi.² Penelitian lain yang dikemukakan Damar Sagari dan Mujiati yang meneliti tentang Pelaksanaan Layanan HT-el memiliki faktor pendukung dan faktor penghambat. Faktor pendukung adalah meningkatkan kualitas data elektronik, komitmen pengguna Layanan (mitra kerja ATR/BPN) dalam menjamin kebenaran data yang diunggah pada sistem, kegiatan sosialisasi yang berkualitas. Adapun faktor penghambat adalah sarana dan prasarana yang berfungsi kurang maksimal seperti jaringan internet yang tidak stabil dan gangguan sistem.³

Penelitian ini memiliki perbedaan dari penelitian sebelumnya, yakni menganalisis implikasi permohonan pendaftaran hak tanggungan melalui sistem pelayanan hak tanggungan elektronik (HT-el) terhadap penerbitan sertipikat hak tanggungan. Implikasi yang dimaksud adalah berupa adanya pembatalan sehingga tidak terbitnya sertipikat hak tanggungan akibat dari kegagalan gangguan sistem pada server pusat data dan informasi ATR/BPN pada saat melakukan permohonan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik yang menimbulkan resiko serta kerugian bagi pihak kreditur. Penelitian ini berfokus pada bank umum milik pemerintah yaitu PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kendala tersebut ialah gangguan server pusat data dan informasi ATR/BPN, permasalahan penginputan data pada sistem, data-data yang sudah lengkap namun yang dihadapi seperti pembatalan atau penangguhan oleh sistem pada saat pendaftaran hak tanggungan. Kelemahan utama sebenarnya justru di server pusat yang dimana hal tersebut menghambat proses penyelesaian pembebanan agunan/jaminan yang mengakibatkan kerugian kepada kreditur baik dalam segi materil maupun imateril. Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini bertujuan untuk mengkaji implikasi kegagalan permohonan pendaftaran hak tanggungan melalui sistem pelayanan hak tanggungan elektronik (HT-el) dan penyelesaian hukum kegagalan permohonan pendaftaran hak tanggungan terhadap penerbitan sertipikat hak tanggungan elektronik (HT-el) Berdasarkan Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah di PT Bank Tabungan Negara KC Cilegon.

Landasan Teori

Penelitian ini menggunakan beberapa teori sebagai landasan untuk menganalisis implikasi dan penyelesaian hukum kegagalan permohonan pendaftaran hak tanggungan melalui sistem pelayanan hak tanggungan elektronik (HT-el). Teori Perlindungan Hukum: Menurut Soedikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.⁴ Maksudnya, hukum harus jelas sehingga masyarakat dan hakim dapat berpedoman padanya. Ini berarti bahwa setiap istilah dalam hukum harus dirumuskan dengan jelas dan tegas sehingga tidak ada keraguan tentang apa yang dimaksud.⁵ Teori Perlindungan Hukum: Menurut Moch Isnaeni, perlindungan hukum itu dapat dibedakan menjadi dua (2) macam yakni perlindungan

² Nurul Nadira, "Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Yang Akan Mulai Dilaksanakan Di Badan Pertanahan," *Fairness and Justice* 17, no. 2 (2019): 163.

³ Damar Sagari and Mujiati Mujiati, "Efektivitas Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten," *Tunas Agraria* 5, no. 1 (2022): 33–46.

⁴ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar* (Yogyakarta: CV. Maha Karya Pustaka, 2021).

⁵ Serlika Aprita and Rio Adhitya, *Filsafat Hukum* (Depok: Rajawali Pers, 2020).

hukum “*eksternal*” dan perlindungan hukum “*internal*.”⁶ Hakekat perlindungan hukum eksternal, perlindungan hukum eksternal yang dibuat oleh penguasa lewat regulasi bagi kepentingan pihak yang lemah, “sesuai dengan hakekat aturan perUndang-Undang yang tidak boleh memiliki sifat memihak, secara proporsional diwajibkan sedini mungkin memberikan perlindungan hukum yang seimbang kepada pihak lainnya. Hakekat perlindungan hukum internal, pada dasarnya perlindungan hukum yang dibuat sendiri oleh para pihak pada saat membuat perjanjian, di mana pada waktu membuat klausula-klausula perjanjian, kedua belah pihak menginginkan agar kepentingannya terakomodir atas dasar kata sepakat.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode normatife-empiris. Fokus pada penerapan hukum normatif pada peristiwa hukum tertentu. Pendekatan penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian *case study research* (studi kasus) dan bersifat deskriptif.⁷ Seperti kaitannya dengan pemberlakuan mengenai Hak Tanggungan Elektronik berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN RI Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegritas Secara Elektronik yang implementasinya dilaksanakan pertama kali oleh PT Bank Tabungan Negara dalam pengurusan Sertipikat Hak Tanggungan secara elektronik. Sumber data yang digunakan meliputi data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui penelitian lapangan, seperti wawancara dengan responden pada PT Bank Tabungan Negara KC Cilegon, Kantor Noratis&PPAT Rd. Tuti Supriyati, S.H.,MKn, dan Narasumber Kantor Pertanahan Kabupaten Serang. Sementara itu, data sekunder diperoleh dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, seperti peraturan perundang-undangan, buku-buku hukum, dan jurnal ilmiah. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan studi kepustakaan dan wawancara mendalam. Data yang terkumpul dianalisis secara kualitatif, dengan pendekatan induktif untuk menarik kesimpulan dari fakta-fakta yang ada di lapangan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Implikasi Kegagalan Permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan Melalui Sistem Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik (HT-El) Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Di PT Bank Tabungan Negara KC Cilegon

Proses pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan hingga saat ini mengacu pada Permen ATR/BPN No.5/2020 dan secara hirarki Permen ATR/BPN No.5/2020 kedudukannya dibawah Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). Berdasarkan pada teori Bab II bagian mekanisme pelayanan HT-el. Permohonan pendaftaran HT-el dilaksanakan dengan mengikuti prosedur sebagaimana dalam Permen ATR/BPN No.5/2020. Adapun proses pendaftaran hak tanggungan secara elektronik, mekanisme pelayanannya disebutkan di dalam Pasal 9 Permen ATR/BPN No.5/2020.

Kreditur mengajukan permohonan pelayanan HT-el melalui sistem HT-el yang disediakan oleh Kementerian. Pendaftaran hak tanggungan atau peralihan hak tanggungan persyaratan disampaikan oleh PPAT dan dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dalam Pasal 10 Permen ATR/BPN No.5/2020. Teori Bab II menjelaskan bahwa dalam Pasal 11 Permen ATR/BPN No.5/2020. Permohonan Pelayanan HT-el yang telah diterima

⁶ Moch Isnaeni, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan* (Surabaya: PT Revka Petra Medika, 2016).

⁷ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram: University Press, 2020).

oleh Sistem HT-el diberikan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem. Kreditur dalam melakukan pendaftaran HT-el diharuskan membayar biaya layanan berupa SPS (Surat Perintah Setor) yang tergolong dalam PNPB (Penerimaan Negara Bukan Pajak) dalam permohonan pendaftaran HT-el dengan melihat angka jenis bidangnya. Sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah No.128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Menyebutkan bahwa :

1. Sampai dengan 250 Juta, membayar Hak Tanggungan sebesar 50.000
2. Diatas 250 Juta sampai dengan 1 Milliar, membayar Hak Tanggungan sebesar 200.000
2. Diatas 1 Milliar sampai dengan 10 Miliar, membayar Hak Tanggungan sebesar 2.500.000
3. Diatas 10 Miliar sampai dengan 1 Triliun, membayar Hak Tanggungan sebesar 25.000.000
4. Diatas 1 Triliun, membayar Hak Tanggungan 50.000.000

Dalam teori Bab II bahwa Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat memeriksa kesesuaian dokumen persyaratan dan konsep Sertipikat HT-el melalui sistem HT-el. Sebagai bukti adanya hak tanggungan elektronik dengan terbitnya sertipikat hak tanggungan oleh kantor pertanahan. Penerbitan Sertipikat HT-el dilakukan pada hari ke-7 (tujuh) setelah permohonan pelayanan HT-el terkonfirmasi sistem HT-el sebagaimana Pasal 16 Ayat (3) Permen ATR/BPN No.5/2020, yang menyatakan bahwa:

“Penerbitan Sertipikat HT-el dilakukan pada hari ke-7 (tujuh) setelah permohonan terkonfirmasi Sistem HT-el.”

Hasil pelayanan HT-el disahkan dengan Tanda Tangan Elektronik sesuai dengan ketentuan perundang-undangan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang diberi kewenangan demi menjaga keutuhan dan keautentikan Dokumen Elektronik.

Teori pada Bab III menjelaskan bahwa Pendaftaran HT-el dilakukan melalui sistem elektronik mitra kerja yang terhubung dengan sistem HT-el yaitu melalui aplikasi dalam web <https://htel.atrbpn.go.id/>. Pendaftaran yang dilakukan sesuai dengan ketentuan yang tertuang dalam Pasal 9 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik yang menyatakan bahwa :

- 1) Kreditur 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 Kreditur, penghapusan Hak Tanggungan, atau perbaikan data, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh Kreditur.
- 4) Persyaratan permohonan Pelayanan HT-el sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan disampaikan dalam bentuk Dokumen Elektronik.

Penelitian prariset dalam praktiknya terdapat 1 (satu) kendala yang dihadapi. Pada saat PT Bank Tabungan Negara KC Cilegon melakukan permohonan pendaftaran hak tanggungan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serang dengan Pengantar dan Permohonan Pemasangan Hak Tanggungan Nomor 07/CLG.II/OPT-LD/I/2023 untuk pembebanan jaminan/agunan atas permohonan kredit perumahan dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan beberapa nama debitur. PT Bank Tabungan Negara KC Cilegon telah melakukan pendaftaran dengan memasukkan data-data

yang sudah lengkap dan sesuai. Dengan mengikuti prosedur sebagaimana dalam Permen ATR/BPN No.5/2020.

Berkas permohonan pendaftaran hak tanggungan elektronik yang didaftarkan oleh PT Bank Tabungan Negara mengalami kegagalan oleh sistem yang diberitahukan kepada kreditur melalui media elektronik. Permohonan Pelayanan HT-el dibatalkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Serang pelayanan HT-el menyebabkan berkas otomatis ditutup oleh sistem. Dengan alasan bahwa adanya gangguan server pusat data dan informasi ATR/BPN dan hal tersebut merupakan kelemahan utama sistem server pusat. Sebagaimana dalam Pasal 25 Permen ATR/BPN No.5/2020 apabila terjadi permasalahan pada sistem termasuk dalam keadaan *force majeure*.

Pasal 25 ayat (1) menyebutkan bahwa:

“Dalam hal terjadi keadaan darurat di luar kendali manusia (*force majeure*) dan/atau keadaan tertentu yang menyebabkan Sistem HT-el terganggu dan hasil Pelayanan HT-el tidak dapat diterbitkan, maka permohonan Pelayanan HT-el dinyatakan batal.”

Pasal 25 Ayat (2) menyebutkan bahwa:

“Pembatalan pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberitahukan kepada Kreditur melalui Sistem HT-el, Domisili Elektronik dan/atau media elektronik lainnya.”

Menurut penjelasan oleh PT Bank Tabungan Negara KC Cilegon bagian Consumer Collection. Bahwa kendala tersebut terjadi, dalam jangka waktu 1 (satu) bulan terdapat 1-2 berkas yang dibatalkan oleh sistem HT-el. Menurut Bapak Firman Firdaus, kendala tersebut menimbulkan adanya suatu resiko dan timbulnya implikasi yang menghambat proses penyelesaian pembebanan agunan/jaminan bagi kreditur selaku pemberi kredit kepada debitur sebagai bentuk perlindungan hukum bagi kreditur. Kendala tersebut juga berpengaruh dari segi waktu dan biaya.

Analisis berdasarkan penelitian bahwa implikasi yang timbul apabila terjadi kegagalan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan sudah sesuai dengan Permen ATR/BPN No.5/2020. Kegagalan dalam bentuk adanya kendala pada sistem dan dibatalkannya pendaftaran tersebut oleh sistem pelayanan HT-el, sehingga menyebabkan sertipikat hak tanggungan tidak terbit. Kreditur selaku Penerima Hak Tanggungan akan mengalami kesulitan untuk mengeksekusi jaminan dalam bentuk sertipikat hak tanggungan, apabila pihak debitur wanprestasi. Pihak penerima dalam hal ini kreditur tidak mempunyai posisi sebagai kreditur preference sebagaimana dalam teori Bab II mengenai Asas *droit de preference* yang haknya lebih diutamakan dari pada kreditur lain yang hal tersebut menjadi perlindungan hukum. Kreditur memiliki keistimewaan yakni kreditur yang pertama tidak boleh didahulukan oleh kreditur-kreditur yang lain hak ini termasuk dalam hak istimewa (*privilege*) yang terdapat dalam KUHPerdara buku II tentang kebendaan.

Hak *privilege* merupakan jaminan khusus yang didasarkan pada undang-undang. Hak *privilege* atau hak istimewa adalah hak yang didahulukan. Mengenai hak *privilege* sebagaimana dalam Pasal 1134 KUHPerdara, yaitu suatu hal yang oleh undang-undang diberikan kepada seorang berpiutang sehingga tingkatnya lebih tinggi daripada orang berpiutang lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutangnya. Hak *privilege* dalam hak tanggungan adalah hak yang didahulukan untuk mendapatkan pelunasan tagihan dari hasil penjualan benda debitur.

Hak *privilege* merupakan hak istimewa yang diberikan oleh undang-undang kepada kreditur, sehingga posisinya lebih tinggi daripada kreditur lainnya. Contoh dari hak *privilege* yakni biaya lelang hak *privilege* atas biaya lelang pembeli diterima terlebih dahulu oleh perusahaan atas hasil lelang, yang dibebankan kepada beban pembeli dalam harga pembelian berupa barang lelang dengan mengeksekusi sertipikat hak tanggungan.

Sebagaimana pada Bab II mengenai UUHT Pasal 14 Ayat (1) yang menyebutkan bahwa: Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sertipikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial setelah diberi irah-irah DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Sertifikat hak tanggungan tersebut dipersamakan kualitasnya dengan putusan hakim dan dapat dieksekusi secara paksa dengan menggunakan Pasal 224 HIR. Sertipikat HT-el memuat jumlah utang, Akta PPAT yang menjadi dasar syarat-syarat kewajiban pembayaran utang. Dengan adanya hal-hal pokok tersebut maka Sertipikat HT-el memiliki kekuatan eksekutorial sebagaimana diatur dalam Pasal 14 UUHT dan dapat dieksekusi. HT-el dapat dieksekusi dengan 3 cara yaitu: (1) Parate Eksekusi/Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT (Pasal 6 UUHT *jo.* Lampiran PMK 213/2020 hal. 88-90); (2) Eksekusi Titel Eksekutorial/Lelang Eksekusi Pengadilan (Pasal 224 HIR *jo.* Lampiran PMK 213/2020 hal. 84-85); (3) Eksekusi Bawah Tangan (Pasal 20 ayat (2) UUHT).

UUHT tidak mengatur jaminan hak tanggungan dengan sistem elektronik dan jaminan hak tanggungan yang tidak didaftarkan, sehingga dapat memicu suatu bentuk perbuatan kesengajaan dari pihak-pihak untuk menunda atau bahkan tidak melakukan pendaftaran hak tanggungan. Pendaftaran hak tanggungan sangatlah penting karena berpengaruh terhadap perlindungan hukum bagi kreditur

Teori perlindungan hukum belum sepenuhnya terpenuhi pada PT Bank Tabungan Negara KC Cilegon berdasarkan penelitian bahwa sertipikat hak tanggungan elektronik tidak terbit akibat adanya kegagalan dalam permohonan pendaftaran HT-el yang dimana seharusnya sertipikat terbit dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari. Implikasi jika sertipikat tidak terbit akibat permohonan pendaftaran dibatalkan oleh sistem. Maka lemahnya perlindungan hukum bagi kreditur. Teori Perlindungan Hukum diperlukan untuk memberikan kemanfaatan hukum bagi kreditur dalam hal ini PT. Bank Tabungan Negara KC Cilegon, yang telah memberikan kredit kepada debitur untuk melunasi utang debitur kepada kreditur awal, agar kreditur mendapatkan hak-haknya.

B. Penyelesaian Hukum Kegagalan Permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan Terhadap Penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik (HT-El) Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Di PT Bank Tabungan Negara KC Cilegon

Hasil dari penelitian. Implikasi kegagalan permohonan pendaftaran hak tanggungan elektronik dengan Surat Pengantar Permohonan Pemasangan Hak Tanggungan Nomor 07/CLG.II/OPT-LD/I/2023 untuk pembebanan jaminan/agunan permohonan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) karena adanya kendala sistem pelayanan HT-el yang termasuk kedalam *force majeure* sehingga mengakibatkan tidak terbitnya sertipikat hak tanggungan sebagai perlindungan hukum bagi kreditur. Dalam hal ini perlu adanya penyelesaian yang dilakukan oleh para pihak, dengan ini kreditur dan PPAT selaku pengguna sistem pelayanan HT-el dan Kantor Pertanahan Kabupaten Serang selaku verifikator pelayanan HT-el.

Langkah yang dilakukan terjadi kendala pada saat melakukan permohonan pendaftaran HT-el menurut Bapak Firman Firdaus pada PT Bank Tabungan Negara KC Cilegon selaku bagian *Consumer Collection*. Bank selaku kreditur maupun PPAT adalah dengan memberitahukan langsung kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Serang.

Sebagai penyelesaian dan perlindungan hukum terhadap pihak yang dibatalkan dalam pendaftaran HT-el, Sesuai dengan Permen ATR/BPN No.5/2020 Pasal 26 yang menyatakan, bahwa :

Pasal 26 Ayat (1) Menyebutkan, bahwa:

“Dalam hal Pelayanan HT-el dibatalkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 dan Kreditur telah melakukan pembayaran biaya layanan, maka Kreditur dapat mengajukan permohonan kembali dan biaya yang telah dibayarkan sebelumnya dapat digunakan untuk penggantian biaya Pelayanan HT-el dengan ketentuan subjek dan objek pendaftarannya sama.”

Pasal 26 Ayat (2) Menyebutkan, bahwa:

“Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dipenuhi, biaya pelayanan dikembalikan kepada Kreditur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Pelayanan HT-el dibatalkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 Permen ATR/BPN No.5/2020 dan kreditur telah melakukan pembayaran biaya layanan, maka kreditur dapat mengajukan permohonan kembali dan biaya yang telah dibayarkan sebelumnya dapat digunakan untuk penggantian biaya Pelayanan HT-el dengan ketentuan subjek dan objek pendaftarannya sama.

Penjelasan menurut Bapak Kuswanto selaku Koordinasi Substansi Bagian Pelayanan HT-el menjelaskan. Permohonan Pelayanan Hak Tanggungan dibatalkan oleh Sistem HT-el, dan pemohon telah membayar biaya layanan maka pemohon dapat mengajukan permohonan kembali Layanan Hak Tanggungan (*reschedule*) dengan syarat subjek, obyek, biaya pelayanan yang sama serta diajukan pada tahun anggaran yang sama. Dengan mengikuti syarat-syarat yang terdapat di dalam Petunjuk Teknis Nomor: 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020.

Bank selaku kreditur untuk mendapatkan kembali PNBPN dengan mengikuti syarat-syarat tersebut. Namun praktiknya pengembalian tersebut sulit didapatkan. Kreditur diberi arahan secara teknis oleh petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Serang untuk mengulang kembali biaya PNBPN. Batalnya penerbitan sertifikat HT-el dalam praktiknya yang diakibatkan adanya kendala pada sistem HT-el selain lemahnya mendapatkan perlindungan hukum juga menimbulkan resiko serta kerugian bagi PPAT dan kreditur dari materil dan imateril. Kerugian kreditur dari segi imateril adalah harus mengulang proses HT-el dari awal serta materil biaya pelayanan serta PNBPN (Pendapatan Negara Bukan Pajak) yang sudah dibayarkan sebelumnya tidak dapat dikembalikan dan harus membayar ulang. Kerugian bagi PPAT adalah dari segi imateril, APHT yang sebelumnya didaftarkan menjadi batal, dan PPAT mengulang kembali pendaftaran APHT elektronik sebagai syarat untuk pendaftaran HT-el.

Pembebanan dalam menanggung kerugian membayar ulang PNBPN yang dijelaskan oleh Ibu Danis Safitri pada Kantor Notaris&PPAT Rd. Tuti Supriyati, S.H.,M.Kn dalam praktiknya ditanggung oleh bank melalui PPAT untuk bantu menyetorkan melalui media yang tersedia, atau dengan cara lain sesuai kesepakatan dari kreditur dan PPAT karena Kantor Pertanahan Kabupaten Serang tetap merekomendasikan mengenai hal tersebut. Biaya yang digunakan untuk PNBPN dijelaskan oleh Firman Firdaus pada PT Bank Tabungan Negara KC Cilegon yakni menggunakan biaya cadangan bank.

PNBPN sulit didapatkan menurut penafsiran oleh Bapak Safrudin pada Kantor Pertanahan Kabupaten Serang selaku Petugas HT-el. Menyatakan bahwa Kantor Pertanahan terlebih dahulu melapor kepada Kantor Pertanahan Pusat untuk memproses pengembalian biaya PNBPN dan memerlukan biaya ongkos atau transportasi serta sempitnya durasi kerja petugas untuk membantu memproses pengembalian PNBPN karena membutuhkan waktu yang cukup lama untuk melakukan tugasnya serta kurangnya petugas lapangan. Sehingga Kantor Pertanahan setempat menginisiasi bagi pengguna yang mengalami kegagalan sistem pada saat melakukan permohonan pendaftaran HT-el,

dengan diarahkan untuk membayar ulang PNBPN untuk melanjutkan proses pembebanan hak tanggungan.

Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pelayanan HT-el hanya menyebutkan bahwasannya Permohonan Pelayanan HT-el dibatalkan apabila terdapat keadaan tertentu yang menyebabkan Sistem HT-el terganggu sehingga mengakibatkan hasil layanan hak tanggungan tidak dapat diterbitkan dan permohonan Pelayanan HT-el dinyatakan batal.

Permen ATR/BPN No.5/2020 tidak mengatur mengenai pertanggungjawaban atau sanksi pejabat/petugas Kantor Pertanahan apabila terjadi kendala dalam sistem HT-el serta pertanggung jawaban mengenai adanya peraturan yang diabaikan oleh petugas. Sementara itu di dalam UUHT Pasal 23 mengatur mengenai sanksi administratif bagi pejabat yang melanggar atau lalai dalam melaksanakan tugas jabatannya. Sebagaimana dalam Pasal 23 Ayat (1) menyebutkan, bahwa:

Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), dan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif, berupa :

- a. teguran lisan;
- b. teguran tertulis;
- c. pemberhentian sementara dari jabatan;
- d. pemberhentian dari jabatan.

Pernyataan yang diberikan Bapak Kuswanto selaku Koordinasi Substansi Bagian Pelayanan HT-el menjelaskan. Bahwa Kantor Pertanahan berpedoman kepada Petunjuk Teknis Nomor: 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 yang hanya menjelaskan apabila terdapat permasalahan yang tidak dapat diselesaikan pada permasalahan HT-el, maka Tim Pembina dan Pengawas Pelaksanaan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional berkoordinasi dengan tim di tingkat Kementerian untuk mendapat alternatif penyelesaian. Bapak Kuswanto tidak menjelaskan mengenai alasan tidak adanya peraturan yang menjelaskan tentang pertanggungjawaban pejabat atau petugas yang melanggar/lalai dalam menjalankan tugasnya pada Permen ATR/BPN No.5/2020. Perlu dipelajari kembali mengenai pertanggung jawaban Kantor Pertanahan kepada petugas mengenai pelayanan Ht-el.

Analisis berdasarkan penelitian. Sebagaimana dijelaskan, dalam hal pelayanan HT-el dibatalkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 Permen ATR/BPN No.5/2020. Sebagaimana dalam Permen ATR/BPN No.5/2020 Pasal 26. Kreditur yang telah melakukan pembayaran biaya PNBPN, maka kreditur dapat mengajukan permohonan kembali dan biaya yang telah dibayarkan sebelumnya dapat digunakan untuk penggantian biaya Pelayanan HT-el dengan ketentuan subjek dan objek pendaftarannya sama. Praktiknya pengembalian sulit didapatkan. PNBPN sulit didapatkan menurut penafsiran oleh Bapak Safrudin pada Kantor Pertanahan Kabupaten Serang selaku Petugas HT-el. Menyatakan bahwa Kantor Pertanahan terlebih dahulu melapor kepada Kantor Pertanahan Pusat untuk memproses pengembalian biaya PNBPN dan memerlukan biaya ongkos atau transportasi serta sempitnya durasi kerja petugas untuk membantu memproses pengembalian PNBPN karena membutuhkan waktu yang cukup lama untuk melakukan tugasnya serta kurangnya petugas lapangan. Sehingga Kantor Pertanahan setempat menginisiasi bagi pengguna yang mengalami kegagalan sistem pada saat melakukan permohonan pendaftaran HT-el. Pihak bank selaku kreditur mendapat arahan secara teknis untuk mengulang kembali pendaftaran dari awal bersama dengan PPAT, sehingga pihak bank tidak mendapatkan haknya. Praktiknya penyelesaian tidak dapat diselesaikan.

Kantor Pertanahan Kabupaten Serang belum memenuhi keberlakuan suatu norma hukum untuk dapat dilaksanakan dengan baik dikarenakan terdapat aturan dalam Permen

ATR/BPN No. 5/2020 yang tidak dilaksanakan secara maksimal sebagai dasar hukum. Petugas Kantor Pertanahan belum melaksanakan peraturan tersebut dengan tidak memenuhi kewajiban dan/atau melanggar ketentuan dalam peraturan. Permen ATR/BPN No.5/2020 sendiri tidak mengatur mengenai pertanggungjawaban apabila petugas Kantor Pertanahan melanggar atau lalai dalam menjalankan tugasnya. Akan tetapi faktanya setelah Permen ATR/BPN No.5/2020 diterbitkan Kantor Pertanahan dalam memberikan pelayanan Hak Tanggungan lebih mengacu dan berpedoman pada Petunjuk Teknis Nomor: 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 tentang pelayanan HT-el. Karena pada dasarnya petugas lebih cenderung mengetahui implementasi pelayanan HT-el bukan mengetahui seberapa banyak kesesuaian kegiatan yang diatur pada Permen ATR/BPN No.5/2020 yang belum dapat dilaksanakan sepenuhnya.

Analisis berdasarkan teori kepastian hukum. Bahwa wujud nyata dari kepastian hukum ialah pelaksanaan ataupun penegakan hukum atas suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukannya. Kepastian hukum menunjukkan bahwa hukum berfungsi sebagai peraturan yang harus dipatuhi, yang meliputi pelaksanaan peraturan dan pencantuman prinsip-prinsip hukum dasar untuk merealisasikan keadilan di dalamnya. Berdasarkan penelitian bahwa peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik telah diundangkan dan diberlakukan namun dalam pelaksanaannya masih sangat tergantung dari kesiapan Sumber Daya Manusia, sistem IT, serta Kantor Pertanahannya itu sendiri dan belum mengindahkan peraturan yang ada dalam pelaksanaannya.

KESIMPULAN

Implikasi kegagalan permohonan pendaftaran HT-el sehingga menyebabkan tidak terbitnya sertifikat hak tanggungan. hal ini dikarenakan adanya kendala sistem pada pelayanan HT-el dalam hal demikian berakibat lemahnya perlindungan hukum bagi kreditur selaku kreditur preference yang lebih diutamakan dari kreditur lain dan hal tersebut tidak sesuai dengan Pasal 14 dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Penyelesaian hukum atas kegagalan dalam permohonan pendaftaran HT-el akibat adanya kendala sistem pada pelayanan HT-el tidak dapat diselesaikan. Karena petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Serang tidak melakukan kewajibannya yang terdapat dalam Pasal 26 Permen ATR/BPN No.5/2020. Permen ATR/BPN No.5/2020 sendiri tidak terdapat peraturan mengenai pertanggungjawaban petugas yang melanggar atau lalai terhadap kewajibannya.

Pengakuan

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa awal studi hingga penyelesaian artikel ini telah banyak mendapat bimbingan dan bantuan yang tidak ternilai harganya dari berbagai pihak. Secara khusus Penulis menyampaikan terima kasih kepada kedua orang tua, Ayahanda Adang Permansyah dan Ibunda Siti Badriah, Suami dan Adik-Adiku selalu memotivasi Penulis untuk mencapai pendidikan setinggi – tingginya, melalui doa dan nasihatnya. Serta tim pembimbing: Dr. Agus Prihartono Permana S, SH., MH. selaku Pembimbing I dan Dr. Inge Dwisvimiari, S.H., M.Hum. selaku Pembimbing II yang telah menyediakan waktu untuk membimbing, memberi arahan dan masukan atas kesempurnaan Artikel ini. Ucapan terima kasih juga dihaturkan kepada PT Bank Tabungan Negara KC Cilegon, Kantor Pertanahan Kabupaten Serang dan Kantor Notaris&PPAT Rd. Tuti Supriyati, SH.,Mkn yang membantu menyempurnakan penelitian.

Akhir kata semoga artikel ini dapat dimanfaatkan dan dapat memberikan sumbangsih pemikiran untuk perkembangan pengetahuan bagi Penulis maupun bagi pihak yang berkepentingan.

DAFTAR PUSTAKA

- Aprita, Serlika, and Rio Adhitya. *Filsafat Hukum*. Depok: Rajawali Pers, 2020.
- Isnaeni, Moch. *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*. Surabaya: PT Revka Petra Medika, 2016.
- Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: CV. Maha Karya Pustaka, 2021.
- Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: University Press, 2020.
- Nadira, Nurul. "Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Yang Akan Mulai Dilaksanakan Di Badan Pertanahan." *Fairness and Justice* 17, no. 2 (2019): 163.
- Sagari, Damar, and Mujiati Mujiati. "Efektivitas Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten." *Tunas Agraria* 5, no. 1 (2022): 33–46.
- Sulistiyawati, Ni Putu Yunika, Sang Ayu Made Ary Kusumardhani, and I Komang Indra Witara Murti. "Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Tanggungan Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik." *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)* 8, no. 2 (2022): 230–242.