

INTISARI

Kedudukan Hukum Kreditur (Bank) Selaku Pemegang Hak Tanggungan Dalam Implementasi Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 (Hak Tanggungan Elektronik) di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.

Oleh:
Hendra Febri
18/433171/PHK/10244

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisa implementasi Hak Tanggungan Elektronik (HT-*el*), mengetahui penerapan asas kepastian hukum dalam pemenuhan persyaratan pendaftaran HT-*el* yaitu sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun harus atas nama Debitor, dan mengetahui perlindungan hukum kepada Kreditor/Bank dalam hak blokir diletakan atas objek hak tanggungan yang berstatus dalam proses Pendaftaran HT-*el*.¹

Metode yang digunakan dalam penelitian ini merupakan kualitatif yang bersifat deskriptif, dengan memaparkan dan memberikan gambaran utuh terkait permasalahan yang ada, jenis penelitian adalah yuridis empiris yang dilakukan dengan melihat permasalahan yang terjadi di lapangan kemudian dihubungkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penelitian ini dilakukan dengan melakukan wawancara kepada responden pada instansi terkait yaitu Kementerian Agraria & Tata Ruang Nasional/Kepala Badan Pertanahan Nasional dan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.

Berdasarkan pada analisa yang dilakukan, menunjukkan bahwa implementasi Hak Tanggungan Elektronik di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk telah berjalan dengan lancar yang mana PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk bertindak sebagai kreditor dan selaku pemegang user Hak Tanggungan Elektronik. Penerapan asas kepastian hukum terkait pemenuhan persyaratan pendaftaran HT-*el* berupa sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun harus atas nama debitor tidak terlaksana di lapangan, dikarenakan masih banyaknya kantor pertanahan yang masih menerima pendaftaran hak tanggungan melalui mekanisme pendaftaran manual/konvensional di kantor pertanahan. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada Kreditor/Bank dalam hal blokir diletakan atas objek hak tanggungan yang dalam proses pendaftaran HT-*el* yaitu pemohon blokir harus membuktikan adanya hubungan hukum antara pemohon dengan hak atas tanah yang dimohonkan, proses pengkajian sebagaimana diatur dalam Permen Agraria No. 13/2017 oleh pihak kantor pertanahan telah diperketat untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak, adanya limitatif waktu blokir yaitu 30 (tiga puluh hari), dan Kreditor diperkenankan untuk mengajukan gugatan dan

¹ *Kedudukan Hukum Kreditur (Bank) Selaku Pemegang Hak Tanggungan Dalam Implementasi Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 (Hak Tanggungan Elektronik) Di PT Bank Mandiri (Persero) Tbk*, Penelitian Tesis Magister Hukum Universitas Gadjah Mada, Hendra Febri, S.H, Pembimbing: Dr. Ninik Darmini, S.H., M. Hum, 2020.

permohonan penghapusan blokir atas hak yang dipersengketakan serta pihak Kementerian ATR/BPN akan segera mengatur mekanisme blokir yang lebih ketat disertai dengan adanya “setor biaya jaminan”.

Kata kunci: Hak Tanggungan, Hak Tanggungan Elektronik, HT-el, Permen ATR/BPN No. 9/2019

ABSTRACT

Legal Position Of Creditor (Bank) As The Holder Of Underwriting Rights (Hak Tanggungan) On Implementation Of The Regulation Of The Minister Of Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 2019 (Hak Tanggungan Eletronik) at PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk

By:
Hendra Febri
18/433171/PHK/10244

This study aims to determine and analyze the legal status of Bank as a Creditor in act of Electronic Hak Tanggungan (HT-*el*) implementation, to analyze the principle of legal certainty in fulfilling HT-*el* registration requirement (namely certificates of Hak Atas Tanah (HAT) or ownership rights for flats must be in the name of Debtor), and to analyze the legal protection of Creditor / Bank on the block rights placed for the object of Hak Tanggungan while in process on HT-*el* Registration.²

The method used in this study is a juridical empirical method, carried out by looking at the problems that occur in the field and then associated with applicable laws and regulations. This research was conducted by interviewing respondents at relevant agencies namely Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional and PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk as a Bank.

Based on the analysis conducted, it shows that the legal position of PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk in HT-*el* are creditor, the recipient of the Underwriting Right, and the User Holder Registration by the Underwriting Right. The principle of legal certainty related to fulfill for HT-*el* registration requirements in the mandatory form of certificates of HAT or ownership rights for flats must be to pay attention on, because there are many Kantor Pertanahan that still accept registration of Hak Tanggungan through manual/conventional registration mechanisms. Legal protection given to Creditors / Banks in the case of a block has placed on the object of Hak Atas Tanah on registration process of HT-*el*, namely the blocking applicant must prove that there is a legal relationship between the applicant and Hak Atas Tanah that being applied for, the review process as regulated in the Permen No. 13/2017 by Kementerian ATR/BPN has been tightened to provide legal certainty for the parties, there is a blockative time limit of 30 (thirty days), and Creditors are permitted to submit lawsuits and requests for removal of the disputed rights and the Kementerian ATR/BPN will immediately set up a more stringent blocking mechanism accompanied by a "deposit guarantee fee".

² *Legal Position of Creditor (Bank) As the Holder of Underwriting Rights (Hak Tanggungan Elektronik) on Implementation of the Regulation of the Minister of Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 2019 (Hak Tanggungan Eletronik) at PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk*, Thesis Master of Law, Gadjah Mada University, Hendra Febri, S.H, by Supervisor: Dr. Ninik Darmini, S.H., M. Hum, 2020.

Keyword: Hak Tanggungan, Electronic Hak Tanggungan, HT-*el*, Permen ATR/BPN No. 9/2019