

**EFEKTIFITAS PELAYANAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK  
YANG DILAKUKAN OLEH PPAT DAN KREDITUR (BANK)  
(Studi Kasus pada PPAT Junaidi, SH., M.Kn dan PT. BPR. Segara Anak Kencana)**

***THE EFFECTIVENESS OF ELECTRONIC COLLECTIVE RIGHTS SERVICES PERFORMED BY PPAT  
AND CREDITORS (BANK)***

***(Case Study on PPAT Junaidi, SH., M.Kn and PT. BPR. Segara Anak Kencana)***

**STIAWAN NURDIN**

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS GUNUNG RINJANI

[stiawannurdin16@gmail.com](mailto:stiawannurdin16@gmail.com)

---

**Info Artikel**

Sejarah Artikel :

Diterima 12 November 2022

Disetujui 22 November 2022

Publikasi November 2022

---

**Keyword :**

**Electronic Mortgage  
Rights, PPAT, Debtors  
Creditor.**

---

**Abstract**

Electronic Mortgage Rights (HT-e) is a new system implemented by the government so that, the users of the system experience problems both technically and procedurally. The purpose of this research is to find out the procedures for electronic mortgage services and to find out the effectiveness of electronic mortgage services and the resolution of obstacles faced by the office of PPAT Junaidi, SH., MKn. and PT. BPR Bank Segara Anak Kencana. The research method used is normative-empirical research. The results of the study show that, the procedure for implementing the Electronic Mortgage Right as per the Ministerial Regulation of ATR/BPN Number 9 of 2019 and the Ministerial Regulation of ATR/BPN Number 5 of 2020 was carried out accordingly by PPAT Junaidi, SH., MKn., and PT. BPR Bank Segara Anak Kencana. The effectiveness of the implementation of Electronic Mortgage Rights at PPAT Junaidi, SH., MKn and PT. BPR Bank Segara Anak Kencana has been effective in its implementation even though at the beginning of the implementation of HT-el, both PPAT and banks experienced problems but they could be overcome properly by guided by the technical guidelines made by the Ministry of ATR/BPN and confirming data with BPN and other related institutions.

---

**Abstrak**

Hak Tanggungan Elektronik (HT-e) merupakan sistem baru yang diterapkan oleh pemerintah sehingga pengguna sistem mengalami kendala baik secara teknis maupun prosedur. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui prosedur pelayanan Hak Tanggungan elektronik dan Untuk mengetahui efektifitas pelayanan Hak Tanggungan elektronik dan penyelesaian kendala yang dihadapi oleh kantor PPAT Junaidi, SH., MKn. dan PT. BPR Bank Segara Anak Kencana. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif-empiris. Adapun hasil penelitian menunjukkan bahwa Prosedur pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik sebagaimana Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 dilakukan dengan sesuai oleh PPAT Junaidi, SH., MKn., dan PT. BPR Bank Segara Anak Kencana Efektifitas pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik pada PPAT Junaidi, SH., MKn dan PT. BPR Bank Segara Anak Kencana sudah efektif dalam pelaksanaannya meskipun pada awal penerapan HT-el, baik PPAT maupun bank mengalami kendala namun dapat diatasi dengan baik dengan berpedoman pada petunjuk teknis yang dibuat oleh Kementerian ATR/BPN serta melakukan konfirmasi data dengan BPN dan lembaga lain yang terkait.

---

**Alamat Korespondensi :**

Jalan Raya Mataram – Labuhan Lombok KM. 50,  
Selong 83612, Lombok Timur – NTB, Indonesia,  
Telefax. (0376) 631621, e-Mail : [juridica@ugr.ac.id](mailto:juridica@ugr.ac.id)

©2022 Universitas Gunung Rinjani

open access at : <https://juridica.ugr.ac.id/index.php/juridica>

DOI : 10.46601/juridica.v4i1.215

## A. PENDAHULUAN

Memasuki era digital, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah meluncurkan layanan pertanahan secara elektronik diantaranya mengenai pelayanan hak tanggungan secara digital atau elektronik. Pada lingkungan Kementerian ATR/BPN, Hak Tanggungan Elektronik ini merupakan layanan elektronik pertama yang diluncurkan untuk kepentingan dan kemudahan masyarakat dalam kebutuhan berinvestasi dengan mengajukan pinjaman pada institusi keuangan terutama Perbankan. Dalam bayangan masyarakat dan juga para PPAT tentu berharap layanan elektronik tersebut akan mempermudah dan mempercepat pelayanan jika dibanding dengan layanan konvensional.

Tingkat kepercayaan masyarakat tanpa disadari dipengaruhi oleh pelayanan publik yang diberikan kepada masyarakat itu sendiri. Hal ini terlihat bahwa semakin baik kualitas pelayanan publik yang dirasakan oleh masyarakat maka tingkat kepercayaan masyarakat kepada pemerintah akan semakin tinggi. Untuk dapat menciptakan tata kelola pemerintahan yang baik, salah satu upaya yang dapat dilakukan adalah dengan melakukan modernisasi pelayanan publik pada setiap lembaga pemerintahan. *e-Government* merupakan modernisasi pelayanan publik yang menggunakan komunikasi dan informasi secara dua arah yakni pemerintah, masyarakat maupun dunia usaha. Penerapan *e-Government* dilakukan oleh Kementerian ATR/BPN pada layanan elektroniknya dalam melayani masyarakat dengan memanfaatkan teknologi dan komunikasi.<sup>1</sup>

Perjalanan layanan 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 sistem elektronik.

Saat itu untuk Hak Tanggungan Elektronik diterapkan di beberapa Kantor Pertanahan di Indonesia sebagai uji coba, dimana yang dapat dilaksanakan pemasangan Hak Tanggungan secara Elektronik melalui sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT-*e*) adalah untuk Debitor yang sekaligus sebagai pemegang Hak Atas Tanah yang menjadi objek Jaminan yang dibebani Hak Tanggungan Elektronik, untuk Debitor yang bukan sebagai pemegang Hak Atas Tanah dan juga atas kreditor perseorangan maka pemberian Hak Tanggungannya belum dapat dilaksanakan secara Elektronik dan masih dilaksanakan secara manual dengan mendaftarkan datang langsung ke Kantor Pertanahan setempat.<sup>2</sup>

Terbitnya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik yang diundangkan sejak 8 April 2020, maka Peraturan Menteri 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 Peraturan Menteri ATR/BPN tersebut diatas, sejak 8 Juli 2020 serentak dilaksanakan dan harus diimplementasikan Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik

<sup>1</sup> Sara Exaudia, *Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Batam*, (Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional: Skripsi, 2020), hlm.5.

<sup>2</sup> Agata Tri Putri Margaret, *"Pelaksanaan Layanan Hak Tanggungan Secara Elektronik"*, (Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional: Skripsi, 2021), hlm.8.

di seluruh Kantor Pertanahan yang ada di Indonesia.<sup>3</sup>

Hadirnya pelayanan Hak Tanggungan elektronik ini tentunya akan lebih memudahkan para penggunanya, termasuk PPAT dan kreditur sebab tujuan pelaksanaan Pembebanan dengan pemberian Hak Tanggungan secara Elektronik yang harus dilaksanakan serentak secara Nasional tersebut adalah untuk memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan dalam rangka pelayanan publik selain untuk menyesuaikan perkembangan hukum dan teknologi.

Berkenaan dengan praktik pemberian kredit dengan jaminan hak atas tanah, diperlukan lembaga hak jaminan yang mampu memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur sesuai dengan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah tersebut atau disingkat "UUHT" kemudian dibentuk untuk memenuhi kebutuhan masyarakat mengenai hal itu.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), merupakan salah satu Pejabat Umum di Indonesia berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. PPAT mempunyai kewenangan membuat Akta (8 jenis Akta PPAT) yang salah satunya adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Permen Agraria/Kepala BPN

Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka blanko Akta PPAT dibuat oleh PPAT sendiri dan sesuai format yang telah ditentukan. Bentuk/format akta PPAT secara fisik masih dibuat oleh PPAT karena masih diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang ada.

Pengguna Hak Tanggungan Elektronik selain PPAT adalah kreditur yang biasanya adalah Institusi Keuangan (Perbankan) dan bisa juga perseorangan. Bagi dunia perbankan tentu diharapkan dengan adanya layanan Hak Tanggungan Secara Elektronik dapat memberikan manfaat diantaranya adanya ketepatan waktu pendaftaran Hak Tanggungan pada hari ketujuh setelah didaftar. Pendaftaran tersebut dapat lebih ekonomis karena tidak perlu datang ke Kantor Pertanahan setempat. Manfaat lainnya misalnya dapat melakukan Royan dan oper kredit secara cepat, kemudian juga ada kemudahan manajemen aset (tidak perlu memindai sertipikat Hak Tanggungan) dan juga dapat membuat *reporting* dan *monitoring* jumlah dan nilai hak Tanggungan diseluruh cabang Bank yang bersangkutan.

Penelitian ini diperlukan selain untuk menginventarisasi dan menganalisis permasalahan dalam pelayanan HT-*e*/, namun sekaligus juga untuk melengkapi penelitian-penelitian sebelumnya yang juga mengkaji pendaftaran hak tanggungan secara elektronik. Penelitian yang dilakukan oleh I Wayan Jody Bagus Wiguna, mengkaji proses pendaftaran hak tanggungan secara elektronik serta meninjaunya dengan sudut pandang UUHT.<sup>4</sup>

Penelitian yang dilakukan Nurul Nadira menyimpulkan bahwa adanya pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik ini dapat berdampak langsung pada

<sup>3</sup> *Ibid.*

<sup>4</sup> I Wayan Jody Bagus Wiguna, "Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik", (Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan, 2020), Vol. 05 No. 01, hlm. 8.

pertumbuhan kepercayaan masyarakat terhadap tatanan administrasi Badan Pertanahan yang cepat, akurat, lebih transparan dan bersih dari korupsi.<sup>5</sup>

Adapula penelitian Nadia Imanda yang mengkaji akibat hukum dan tanggung jawab PPAT terkait penyimpanan APHT secara elektronik. Sedangkan penelitian ini bermaksud lebih jauh dari itu, yakni menganalisis implementasi pelayanan HT-*e/* sekaligus penyelesaian kendala yang dihadapi oleh kreditur dan PPAT ketika menggunakan sistem pelayanan HT-*e/* secara elektronik.<sup>6</sup>

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka peneliti tertarik mengangkat permasalahan dalam penelitian ini tentang "Efektifitas Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik yang Dilakukan oleh PPAT dan Kreditur (Studi Kasus pada PPAT Junaidi, SH., M.Kn. dan PT.BPR Bank Segara Anak Kencana)".

## B. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif-empiris merupakan suatu metode penelitian yang menggabungkan unsur hukum normatif yang kemudian didukung dengan pembahasan data atau unsur empiris.<sup>7</sup>

Jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder.

1. Data Primer "Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari objek/subjek penelitian, meliputi hasil kuesioner/wawancara dari narasumber

yang berhubungan dengan objek permasalahan yang diangkat dalam penelitian".<sup>8</sup> Data primer dalam penelitian ini adalah hasil wawancara dengan narasumber pada lokasi penelitian terkait efektifitas Pelayanan hak Tanggungan Elektronik selama pelaksanaan HT-*e* secara nasional.

2. Data sekunder adalah data yang diperoleh dan disatukan oleh studi-studi sebelumnya atau yang diterbitkan oleh berbagai instansi lain. Biasanya sumber tidak langsung yang berupa data dokumentasi dan arsip-arsip resmi".<sup>9</sup> Ada 2 jenis data sekunder meliputi: "1) data yang sifatnya pribadi seperti dokumen pribadi seseorang yang ada pada instansi tempatnya bekerja dan 2) data publik yaitu data resmi pemerintah atau instansi lain yang dipublikasikan".<sup>10</sup> Data sekunder dalam penelitian ini meliputi literatur-literatur yang dapat memberikan penjelasan dari bahan hukum primer, seperti buku-buku, jurnal-jurnal hukum, karya ilmiah yang terkait dengan HT-*e/*, serta artikel- artikel yang ada pada majalah, koran maupun internet yang membahas tentang hukum hak tanggungan elektronik.

3. Sumber Bahan Hukum, Adapun sumber bahan hukum berdasarkan perspektif internal dengan objek penelitiannya adalah norma hukum dilakukan observasi pada bahan-bahan hukum sebagai berikut:

- Undang-Undang Dasar Tahun 1945, Pasal 33 Ayat (3).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah

<sup>5</sup> Nurul Nadira, "Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik yang Akan Mulai dilaksanakan di Badan Pertanahan", (Fairness and Justice: Jurnal Ilmiah Hukum, 2019), Vol. 17 No. 2, hlm. 6.

<sup>6</sup> Nadia Imanda, "Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik", (Notaire: Jurnal Hukum Kenotariatan, 2020) Vol. 3 No. 1, hlm.24-33.

<sup>7</sup> <http://irwaan.blogspot.co.id/2013/11/metodologi-penelitian-hukum.html>, diakses pada tanggal 07 April 2022

<sup>8</sup> Syafrizal Helmi Situmorang, *Analisis Data (Untuk Riset Manajemen dan Bisnis)*, (Medan: USU Press, 2010), hlm.36.

<sup>9</sup> Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta:PT.Rineka Cipta, 1996, hlm.20-22.

<sup>10</sup> Sri Mamuji, *et.al., op.cit.*, hlm.31.

Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

- d. Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Republik Indonesia No. 5 tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik.
- e. Keputusan Menteri Pemberdayaan Aparatur Negara Nomor 25 Tahun 2004 Tentang Pelayanan Publik.
- f. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pendaftaran Hak Pengelolaan Tanah, Hak Atas Tanah, Satuan rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.
- g. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.
- h. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.
- i. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- j. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.
- k. Keputusan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara Nomor 25 Tahun 2004 Tentang Pelayanan Publik.
- l. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi Transaksi Elektronik telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah mengumpulkan data primer melalui interview narasumber dan observasi bahan hukum. Sedangkan pengumpulan data sekunder diperoleh dari studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara membaca buku-buku, undang-undang, peraturan-peraturan, literatur-literatur,

jurnal-jurnal, serta artikel pada internet mengenai efektifitas pelayanan HT-*e*. Studi kepustakaan dilakukan di Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani.

#### Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis deskriptif kualitatif, yaitu mentelaah data primer yang bersumber dari hasil interview narasumber pada lokasi penelitian dan mentelaah bahan hukum yang bersumber dari Undang-Undang 04 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Republik Indonesia No. 5 tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik. Hasil analisis data primer juga dikaitkan dengan telaah data sekunder yang mendukung penelitian bersumber dari literature-literatur dan dokumen terkait yang dibutuhkan dalam penelitian.

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif, maka analisis dalam penelitian ini sesuai dengan sifat penelitiannya yaitu dilakukan secara kualitatif untuk memperoleh jawaban yang dapat menjadi suatu kesimpulan. Cara penarikan kesimpulan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah penarikan kesimpulan secara deduktif. Metode ini dilakukan dengan cara menganalisis pengertian atau konsep-konsep umum.

Adapun tinjauan terhadap konsep yang sifatnya umum tersebut akan dianalisis secara khusus berdasarkan aturan didalam Undang-Undang 04 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Republik Indonesia No. 5 tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik.

### C. PEMBAHASAN

#### 1. Sejarah Hak Tanggungan Elektronik (HT-*e*)

Sebelum berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, dalam hukum dikenal Lembaga Hak Jaminan Atas Tanah sebagai wadah penjaminan hak atas tanah yang ketentuan hukum materinya diatur

dalam buku II KUHPerduta Indonesia. Setelah berlakunya UUPA maka dalam rangka mengadakan unifikasi hukum tanah disediakan hak jaminan atas tanah baru yang diberi nama "Hak Tanggungan". Lembaga hak tanggungan ini belum dapat berfungsi dengan baik, sehingga pada tanggal 18 Maret 1996 dibuat RUU tentang Hak tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, disahkan menjadi Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tanggal 9 April 1996, Lembaran Negara 1996 Nomor 42. "Hak Tanggungan merupakan implementasi dari amanat pada Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria sebagai upaya untuk dapat menampung serta sekaligus mengamankan kegiatan perkreditan dalam upaya memenuhi kebutuhan tersedianya dana untuk menunjang kegiatan pembangunan".<sup>11</sup>

Seiring berjalannya waktu, pemerintah Indonesia dalam penerapannya pemerintah melakukan penyederhanaan proses dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Peluncuran HT-el didasari oleh dua alasan. Pertama yaitu Hak Tanggungan merupakan pelayanan yang bersifat *multiplier effect* artinya masyarakat yang memiliki tanah dapat meminjam uang kepada pihak bank dengan jaminan sertifikat tanahnya kemudian uang yang diperoleh tersebut dapat digunakan sebagai modal investasi ataupun membuka lapangan pekerjaan. Kedua jumlah permohonan Hak Tanggungan merupakan jenis permohonan yang paling tinggi di Kantor Pertanahan yaitu hampir mencapai 40% dari keseluruhan permohonan.<sup>12</sup>

Pengaturan dalam Peraturan Menteri ATR/KBPN No 9 tahun 2019 yang cukup krusial, yaitu pada Pasal 9 ayat (5), pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik hanya dimungkinkan terhadap pemberi Hak Tanggungan yang harus oleh debitur sendiri. Ada pula ketentuan Pasal 3 ayat (2) yang kurang tepat dan menimbulkan ketidakpastian serta kerancuan bagi pembaca, karena memperbolehkan hak tanggungan dimohonkan secara elektronik maupun konvensional. Kemudian pemerintah mengganti peraturan tersebut dengan menerbitkan Peraturan Menteri ATR/BPN Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020. Mulai tanggal 8 Juli 2020 Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik wajib diterapkan di seluruh Indonesia.

Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, maka Peraturan Menteri Nomor 9 Tahun 2019 tersebut dinyatakan tidak berlaku. Konsideran huruf a Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tersurat bahwa peraturan ini ditujukan untuk menerapkan pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik guna meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan untuk pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat.<sup>13</sup>

## 2. Dasar Hukum Hak Tanggungan Elektronik (HT-e)

Pelaksanaan sistem HT-el pada awalnya dilaksanakan secara bertahap sesuai dengan kesiapan data pendukung dan dilakukan serentak pada tahun 2020. Pemberlakuan sistem HT-el didasarkan atas hukum-hukum yang berlaku. Adapun dasar hukum

<sup>11</sup> Maria. S.W Sumardjono, Prinsip Dasar dan Beberapa Isu Di Seputar Undang-Undang Hak Tanggungan, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1996) hal. 67.

<sup>12</sup>

<https://properti.kompas.com/read/2020/07/08/1>

[62559521/mulai-hari-ini-hak-tanggungan-elektronik-berlaku-resmi-di-indonesia](https://www.kemendagri.go.id/62559521/mulai-hari-ini-hak-tanggungan-elektronik-berlaku-resmi-di-indonesia)

<sup>13</sup> *Ibid.*

pelaksanaan Hak tanggungan elektronik ini adalah :<sup>14</sup>

- a. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Elektronik
- b. Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2019 Tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik
- c. Peraturan Menteri ATR/PBN Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik
- d. Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.
- e. Peraturan Menteri ATR/BPN Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik.

#### **a. Prosedur Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik (HT-e/)**

Berkenaan dengan praktik pemberian kredit dengan jaminan hak atas tanah, diperlukan lembaga hak jaminan yang mampu memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur sesuai dengan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Sehubungan dengan itu dalam perkembangan Hak Tanggungan di Indonesia, Pemerintah menyediakan layanan termasuk Pendaftaran Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 dan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik dan/atau selanjutnya disebut dengan "HT-e/".

Pasal 6 Bagian Kedua Bab II Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 disebutkan bahwa jenis layanan Hak Tanggungan yang dapat diajukan melalui Sistem HT-e/, meliputi pendaftaran Hak

Tanggungan, peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama kreditor dan penghapusan Hak Tanggungan. Sedangkan dalam Pasal 7 Bagian Ketiga Bab II Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 bahwa layanan HT-el ini dapat digunakan oleh perseorangan/badan hukum selaku kreditor sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Hak Tanggungan dan Aparatur Sipil Negara Kementerian yang bertugas melayani Hak Tanggungan. Adapun pengguna harus terdaftar pada sistem HT-e/ dengan syarat-syarat sebagai berikut:

- 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.

Adapun prosedur pelaksanaan pembuatan HT-el sebagaimana dalam Pasal 9 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 adalah:

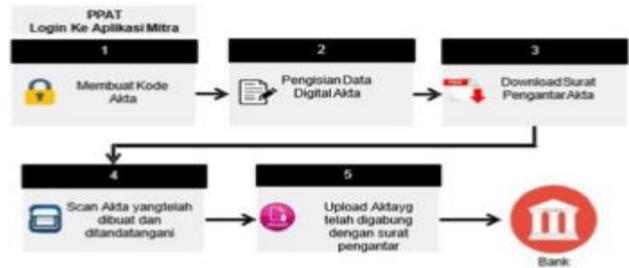
- a. Pengguna terdaftar mengajukan permohonan layanan Hak Tanggungan secara elektronik melalui Sistem HT-e/.
- b. Selain berkas persyaratan permohonan pendaftaran dalam bentuk dokumen elektronik, pemohon juga membuat surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan.
- c. Permononan layanan yang diterima oleh Sistem HT-e/ akan mendapat tanda bukti pendaftaran yang diterbitkan oleh system
- d. Layanan Hak Tanggungan dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada Kementreian. Setelah mendapat tanda bukti pendaftaran, pemohon membayar biaya melalui bank persepsi paling lambat 3 hari setelah tanggal pendaftaran permohonan.

<sup>14</sup> <https://www.hukumonline.com/klinik/a/mekanisme-pendaftaran-hak-tanggungan-secara-elektronik-1t5d78bcd61c63c>.

- e. Setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh system elektronik, Sistem HT-*e/* akan memproses pencatatan Hak Tanggungan pada buku tanah. Pencatatan buku tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, sementara kreditur dapat melakukan pencatatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak atas Tanah dengan mencetak catatan yang diterbitkan oleh Sistem HT-*e/* dan melekatkannya pada sertipikat Hak atas Tanah.
- f. 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.
- g. Kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk harus memeriksa kesesuaian dokumen persyaratan dan konsep sertifikat HT-*e/* sebelum hasil pelayanan HT-*e/* diterbitkan. Dalam hal terdapat dokumen yang tidak lengkap atau tidak sesuai, kreditur dan/atau PPAT akan segera diberitahukan untuk melengkapi berkas paling lama lima hari sejak permohonan pelayanan diterima oleh sistem HT-*e/*.
- h. Kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud di atas dianggap memberikan persetujuan dan/atau pengesahan apabila sampai dengan hari ke tujuh tidak melakukan pemeriksaan kesesuaian dokumen persyaratan dan konsep sertifikat HT-*e/* dan hasil pelayanan HT-*e/* diterbitkan oleh sistem HT-*e/*.

Adapun alur kerja Pembuatan APHT melalui elektronik oleh PPAT sesuai dengan prosedur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 dapat digambarkan sebagai berikut:

Gambar 1. Alur Kerja Pemberian HT-*e/*



Berdasarkan gambar tersebut, maka PPAT harus melakukan login pada laman mitra kerja kemudian menyampaikan APHT secara *online* pada laman tersebut dengan Kantor Pertanahan setelah tanggal dibuatnya APHT, kemudian akta PPAT dan dokumen lainnya di *upload* melalui aplikasi mitra kerja dan menjadi warkah elektronik serta menyerahkan salinan akta dan sertifikat tanah ke Bank. Pelaporan akta dilakukan secara otomatis sehingga akan keluar STTD (surat tanda telah diterima) dari Kantor Pertanahan.

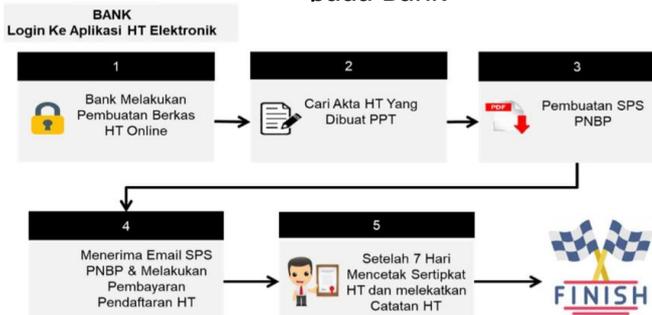
Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Sertipikat Elektronik, pelaksanaan HT-*e/* dimulai dari kantor pertanahan, harus mempersiapkan terlebih dahulu antara lain:

- a. Memvalidasi seluruh data tekstual dan data digital dalam KKP;
- b. Memastikan kebenaran data PPAT yang diunggah pada aplikasi mitra kerja dan memastikan PPAT masih aktif bertugas sesuai daerah kerjanya;
- c. Mensosialisasikan layanan HT *e/* kepada PPAT dan kreditur (Bank atau Lembaga keuangan lainnya);
- d. Penunjukkan ASN dan pembuatan akun untuk verifikator dan pejabat penandatanganan sertipikat HT *e/*;
- e. Mengatur pelimpahan kewenangan pejabat penandatanganan sertipikat HT *e/*;
- f. Memperkuat SOP internal terkait pengamanan akun dalam layanan elektronik;
- g. Mengatur hari libur daerah dalam aplikasi terkait waktu lahirnya HT *e/*;

- h. Meningkatkan kompetensi pegawai dalam pengelolaan dokumen HT el dan warkah elektronik;
- i. Melakukan pembinaan kepada pegawai dan PPAT untuk tidak meminjamkan akun kepada pihak lain dalam layanan HT el.

Adapun proses pendaftaran HT-*e/* yang dilakukan oleh kreditur, dapat digambarkan sebagai berikut:

Gambar 2. Alur Kerja Pendaftaran HT-*e/* pada Bank



Sebagaimana PPAT, bank juga harus membuat akun untuk kemudian login ke aplikasi HT-el, kemudian melakukan pembuatan berkas *online*, kemudian mengakses akta HT yang dibuat PPAT, membuat SPS PNPB dan setelah itu bank akan menerima SPS PNPB melalui email kemudian melakukan pembayaran pendaftaran HT, setelah 7 hari bank dapat mencetak sertifikat HT dan melakukan catatan HT.

Pengguna Terdaftar adalah pengguna layanan yang memenuhi syarat sebagai pengguna Sistem HT-el dengan hak dan kewajiban yang diatur oleh Kementerian. Permohonan layanan yang telah diterima oleh Sistem HTel diberikan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem. Bukti pendaftaran permohonan sesuai dengan Pasal 11 Bab III Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 paling sedikit memuat:

- a. nomor berkas pendaftaran permohonan;
- b. tanggal pendaftaran permohonan;
- c. nama pemohon; dan
- d. kode pembayaran biaya layanan.

Setelah mendapatkan bukti pendaftaran permohonan, pemohon melakukan

pembayaran biaya melalui bank persepsi paling lambat 3 (tiga) hari setelah tanggal pendaftaran permohonan. Permohonan diproses setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik. Layanan Hak Tanggungan diproses dengan melakukan pencatatan Hak Tanggungan pada buku tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah. Pencatatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Atas Tanah dapat dilakukan oleh Kreditur dengan mencetak catatan yang diterbitkan oleh Sistem HT-el. Kreditur melekatkan hasil cetakan catatan pada Sertipikat Hak Atas Tanah dimana catatan tersebut menjadi satu kesatuan dengan Sertipikat Hak Tanggungan.

Pasal 4 Bab II Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik menyatakan Penyelenggaraan Sistem Elektronik untuk pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi pengumpulan data, pengolahan data dan penyajian data. Hasil penyelenggaraan Sistem Elektronik Dokumen Elektronik yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dan/atau dokumen yang dilakukan alih media menjadi Dokumen Elektronik. Dokumen Elektronik yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik disahkan menggunakan Tanda Tangan Elektronik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sedangkan Dokumen Elektronik hasil alih media divalidasi oleh pejabat berwenang atau pejabat yang ditunjuk dan diberikan stempel digital melalui Sistem Elektronik.

Selanjutnya Pasal 8 Bab III Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik menerangkan bahwa kegiatan pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yang belum terdaftar meliputi pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan Sertipikat, penyajian data fisik dan

data yuridis, penyimpanan daftar umum dan dokumen, serta dilaksanakan melalui Sistem Elektronik. Sedangkan hasil kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik berupa Dokumen Elektronik, terdiri atas Gambar Ukur, Peta Bidang Tanah atau Peta Ruang, Surat Ukur, Gambar Denah Satuan Rumah Susun atau Surat Ukur Ruang, dan/atau dokumen lainnya yang merupakan hasil pengumpulan dan pengolahan data fisik.

Setiap bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya baik dalam pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadis diberikan nomor identifikasi bidang tanah terdiri dari 14 digit, hal ini sesuai dengan terdapat pada Pasal 9 Bab III Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik yaitu:

- a. 2 digit pertama merupakan kode Provinsi;
- b. 2 digit berikutnya merupakan kode Kabupaten/Kota;
- c. 9 digit berikutnya merupakan nomor bidang tanah; dan
- d. 1 digit terakhir merupakan kode bidang tanah di permukaan, di ruang atas tanah, di ruang bawah tanah, satuan rumah susun atau hak di atas hak bidang permukaan, hak di atas ruang atas tanah dan hak di atas ruang bawah tanah.

Lebih lanjut dalam Bab III Pasal 9 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik dijelaskan nomor identifikasi bidang tanah merupakan nomor referensi yang digunakan dalam setiap tahap kegiatan pendaftaran tanah. Apabila terjadi pemekaran wilayah desa/kelurahan atau kecamatan, nomor identifikasi bidang tanah Pembuktian hak dilakukan berdasarkan alat bukti tertulis mengenai kepemilikan tanah berupa alat bukti untuk pendaftaran hak baru dan pendaftaran hak-hak lama sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah.

Selanjutnya Bab III Pasal 10 dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik disebutkan bahwa Alat bukti tertulis tersebut dapat berupa Dokumen Elektronik yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik; dan/atau dokumen yang dilakukan alih media menjadi Dokumen Elektronik. Hasil layanan Hak Tanggungan melalui Sistem HT-el berupa Sertipikat Hak Tanggungan dan Catatan hak tanggungan pada buku tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah. Untuk menjaga keutuhan dan keotentikan Dokumen Elektronik, Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Sistem HT-el diberikan tanda tangan elektronik namun sebelum hasil layanan Hak Tanggungan diterbitkan, Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk harus memeriksa konsep sertipikat HT-el dan dokumen kelengkapan permohonan. Adapun Sertipikat Hak Tanggungan hasil layanan peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama kreditor, atau penghapusan Hak Tanggungan parsial, diterbitkan dengan nomor yang sama dengan sertipikat sebelumnya, yang berisikan data perubahan terakhir.

Dalam hal piutang telah lunas, Kreditor segera mendaftarkan penghapusan Hak Tanggungan sedangkan pendaftaran penghapusan Hak Tanggungan diajukan melalui Sistem HT-el. Hasil layanan Hak Tanggungan disampaikan kepada pemohon melalui sistem HT-el dan melalui Domisili Elektronik.

### **1. Gambaran PT BPR Bank BSK**

PT. BPR Bank Segara Anak Kencana merupakan salah satu BPR yang ada di Lombok Timur yang beralamat di Jalan Pendidikan No.17 Aikmel Kabupaten Lombok Timur Nusa Tenggara Barat. PT. BPR Segara Anak Kencana didirikan berdasarkan akta pendirian Nomor: 27 Tanggal 19 Januari 1989 yang dibuat pada Kantor Notaris Abdurrahim, SH., di Mataram. PT BPR Segara Anak Kencana mulai beroperasi sejak tanggal

19 Januari 1989. PT. BPR Segara Anak Kencana berdiri dengan misi untuk melayani nasabah dengan produk dan jasa layanan yang sesuai dengan kebutuhan. Adapun jenis produk yang ditawarkan berupa tabungan, deposito dan kredit usaha. Dalam upaya meningkatkan pelayanan yang baik dan berkualitas dan untuk melakukan antisipasi terjadinya masalah-masalah dalam penyaluran kredit, maka PT.BPR Segara Anak Kencana melakukan kerjasama dengan PPAT Junaidi, SH., MKn., agar memperoleh dokumen-dokumen legal terkait jaminan nasabah sejak tahun 2014.<sup>15</sup>

Adapun dokumen-dokumen yang dibuat adalah fidusia dan APHT. Khusus dokumen APHT yang telah dibuat oleh PT. BPR Bank Segara Anak Kencana sejak Bulan Januari Tahun 2021 sampai dengan Bulan Maret Tahun 2022 sebanyak 488 Akta Hak Tanggungan sedangkan APHT yang dibuat melalui jasa PPAT Junaidi, SH., MKn., sebanyak 268 Akta Hak Tanggungan.

PPAT Junaidi, SH., MKn., merupakan salah satu PPAT yang berada di wilayah Nusa Tenggara Barat dengan kedudukan Kantor tepatnya di Jalan Prof. M. Yamin Nomor 42 Selong, Kabupaten Lombok Timur Nusa Tenggara Barat. PPAT Junaidi, SH., MKn. ada atas dasar surat permohonan Junaidi, SH., M.Kn. tanggal 10 Juni 2013 yang maksudnya mohon diangkat sebagai Notaris di Kabupaten Lombok Timur dengan wilayah jabatan Provinsi Nusa Tenggara Barat dan diterima tanggal 10 Juni 2013. PPAT Junaidi, SH., MKn., mulai beroperasi sejak tanggal SK yang ditetapkan yaitu 21 Oktober 2013 dengan nomor SK: No.803/KEP-17.3/X/2013.

Adapun rincian akta yang pernah dibuat adalah : fidusia, SKMHT, lembaga, CV, PT, APHT, akta rual-beli, pengikatan jual beli, tukar-menukar dan lain-lain dengan klien-klien dari sektor Perbankan sekitar 3 Perbankan yang terkait pengikatan jaminan seperti jaminan fidusia. Adapun yang

melakukan kerja sama dengan kantor Notaris/PPAT Junaidi, SH., MKn. yaitu: Bank Perkreditan Rakyat (BPR) NTB Lombok Timur, PT.Bank BSK Lombok Timur, dan PT. Selaparang *Finacial*/Lombok Timur.

Pendaftaran Hak Tanggungan yang telah dibuat oleh PPAT Junaidi, SH., MKn., sampai dengan bulan Maret Tahun 2022 ini telah menyelesaikan 320 Hak Tanggungan yang dilaksanakan secara elektronik dan 119 Roya sedangkan masih ada 99 hak tanggungan yang masih dalam status entry data, serta ada 7 Hak Tanggungan yang ditolak disebabkan kendala kekeliruan data dan dokumen serta kekurangan admisnistrasi lainnya. Adapun Hak Tanggungan Elektronik yang dilakukan oleh PPAT Junaidi, SH., MKn. untuk PT. BPR Bank Segara Anak Kencana sejak Bulan Januari Tahun 2021 sampai dengan Bulan Maret Tahun 2022 telah menerbitkan akta sebanyak 268 akta Hak Tanggungan.

## 2. Kelebihan Hak Tanggungan Elektronik dengan Konvensional

Hak Tanggungan Elektronik ini merupakan layanan elektronik pertama di lingkungan Kementerian ATR/BPN yang dluncurkan untuk kepentingan dan kemudahan masyarakat dalam kebutuhan berinvestasi dengan mengajukan pinjaman pada institusi keuangan terutama Perbankan. Dalam bayangan masyarakat dan juga PPAT tentu berharap layanan elektronik tersebut akan mempermudah dan mempercepat pelayanan jika dibanding dengan layanan konvensional.

Tujuan diberlakukannya HT-el adalah untuk memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan dalam rangka pelayanan publik. Adapun kelebihan-kelebihan tersebut adalah:

No.	Hak Tanggungan Elektronik	Hak Tanggungan Konvensional
1.	Tidak perlu	Dibutuhkan

<sup>15</sup> Profile PT.BPR Bank Segara Anak Kencana, 2022.

	tatap muka karena permohonan dilakukan melalui sistem	interaksi tatap muka antara Kreditor, PPAT dan Kantor Pertanahan
2.	Pendaftaran dapat dilakukan kapan saja walaupun hari libur	Loket pendaftaran hanya buka di hari dan jam kerja saja
3.	Mendaftar secara langsung melalui Sistem HT-el	Harus antri di loket pendaftaran
4.	Persyaratan dan kelengkapan dokumen di scan dan diupload pada sistem	Persyaratan dan kelengkapan dokumen berupa fotokopi dan asli
5.	Sertipikat HT terbit tepat waktu 7 hari	Sertipikat HT jadi setelah 7 hari atau lebih
6.	Sertipikat HT dikirim melalui email	Sertipikat HT diambil di Kantor Pertanahan
7.	Catatan pada sertipikat dikirim melalui email, dan ditempel sendiri oleh kreditor	Sertipikat tanah telah diberi catatan dan diambil kembali pada Kantor Pertanahan
8.	Dibutuhkan ruang penyimpanan warkah hasil pendaftaran HT	Hasil pendaftaran HT Warkah telah tersimpan dalam bentuk digital pada sistem

HT Konvensional tidak membatasi debitor, sedangkan HT-el pada Pasal 9 ayat (5) Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 2019 menyebutkan persyaratan berupa Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus atas nama debitor. Namun setelah dikeluarkan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020 tidak ada disebutkan lagi keharusan tersebut, sehingga HT-el dapat dilakukan untuk seluruh

pelayanan HT dan meniadakan layanan HT konvensional. Pelaksanaan HT secara konvensional hanya berlaku hingga 3 bulan setelah dikeluarkan peraturan perundang-undangan tersebut dan mewajibkan diterapkannya pelayanan HT-el secara nasional di seluruh Kantor Pertanahan yaitu pada tanggal 8 Juli 2020.

### 3. Kekurangan Hak Tanggungan Elektronik

Selain kelebihan-kelebihan penggunaan sistem HT-el, terdapat pula kekurangan-kekurangan penggunaan HT-el. Adapun kekurangan-kekurangan tersebut adalah:

- Penggunaan aplikasi pada saat jam kerja se-Indonesia menyebabkan server *error* yang disebabkan oleh sistem *traffic* (kebanjiran pengunjung), sehingga mengakibatkan peringkat HT salah dan harus bayar ulang PNBPNP.
- Sering terjadi ketidaksesuaian data fisik dengan data digital sehingga memperlambat proses pendaftaran.
- Sering terjadi kekeliruan ketika memasukkan data Pemegang Hak Atas Tanah pada menu Pembuatan Akta Persetujuan disebabkan subyek debitor berbeda dengan Pemegang Hak Atas Tanah yang dijamin.
- Masalah waktu Pengecekan Sertipikat sebelum melakukan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang sering terkendala dengan belum di validasinya Sertipikat Hak Atas Tanah yang dijadikan objek pemberian Hak Tanggungan (bisa tiga hari atau kadang lebih), sehingga PNBPNP pengecekan tsb baru bisa dibayar sehari setelah validasi selesai.
- Pengecekan sertifikat hanya akan muncul ketika sertifikat sudah terdaftar dalam database elektronik pada Kantor Pertanahan sedangkan sertifikat yang belum terdapat dalam database elektronik biasanya dibawah tahun 2012 maka tidak akan muncul di portal sehingga perlu pengecekan manual ke Kantor Pertanahan.

- f. Data-data nasabah yang belum *online* identitasnya juga membutuhkan penyesuaian pada Kantor Dukcapil sehingga akan membutuhkan waktu lebih lama dalam penyelesaiannya.
- g. Jika terjadi keterlambatan dalam memperbaiki data maka dalam jangka waktu 3 hari nomor berkas akan tertutup secara otomatis oleh sistem sehingga pihak bank akan mengulang mengeluarkan biaya pendaftaran.

#### 4. Efektifitas Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik

##### a. Efektifitas Pelayanan HT-el pada PT. BPR Bank Segara Anak Kencana

Bank merupakan salah satu pengguna sistem Hak Tanggungan elektronik. PT. BPR Bank Segara Anak Kencana sebagai pengguna sistem HT-*e/* terlebih dahulu harus menjadi pengguna terdaftar pada sistem atau aplikasi mitra kerja. melakukan prosedur pendaftaran sebagaimana PPAT. Berdasarkan hasil wawancara dengan Baiq Sakramayanti Puspitaningsun selaku admin PT. BPR Bank Segara Anak Kencana maka pelaksanaan pendataran HT-el dapat dijelaskan sebagai berikut:

- 1) Sebagai kreditor, PT. BPR Bank Segara Anak Kencana melakukan registrasi untuk menjadi pengguna terdaftar dengan akun yang dibuat oleh bank, kemudian mengunggah dokumen yang telah disediakan di portal. Setelah resgistrasi, selanjutnya mencetak form registrasi yang ditandatangani oleh pimpinan PT. BPR Bank Segara Anak Kencana dan mencetak form data administrator pusat (diparaf oleh pimpinan PT. BPR Bank Segara Anak Kencana), kemudian kedua form tersebut dikirimkan melalui ekspedisi surat tercatat ke pusdatin kementerian ATR/BPN untuk divalidasi. Jika proses tersebut sudah selesai maka kreditor menjadi pengguna terdaftar dan bisa untuk melaksanakan sistem HT-*e/*. Hal ini juga dilakukan secara elektronik sehingga dapat mempercepat proses pembuatan APHT.

- 2) Masih terdapat beberapa kendala yang terjadi saat PT. BPR Bank Segara Anak Kencana mendaftarkan diri sebagai pengguna terdaftar, misalnya pada saat mengunggah dokumen-dokumen yang disyaratkan, masih kurang lengkap atau seperti akta pendirian PT tidak ter-*scan* dengan baik dan tidak bisa terbaca atau buram. Hal ini sedikit memperlambat pelaksanaan HT-*e/*.
- 3) Penggunaan aplikasi pada saat jam kerja se-Indonesia menyebabkan server *error* yang disebabkan oleh sistem *traffic* (kebanjiran pengunjung), sehingga data agak lambat terespon pada sistem.
- 4) PT. BPR Bank Segara Anak Kencana sebagai pemohon HT-*e/* melakukan pendaftaran dan pembayaran layanan HT-*e/* secara *online* yang dilakukan oleh admin yang telah ditunjuk sebelumnya (yang berbadan hukum), kemudian berkas pendafataran diperiksa terlebih dahulu oleh Kantor Pertanahan. Namun dalam hal ini sering terjadi kendala ketika terdapat disposisi berkas dari Kantor Pertanahan sementara bank/PPAT terlambat memperbaiki data maka dalam jangka waktu 3 hari nomor berkas akan tertutup secara otomatis oleh sistem sehingga pihak bank akan mengulang mengeluarkan biaya pendaftaran.

Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 dan hasil wawancara pada PT. BPR Bank Segara Anak Kencana maka menurut peneliti, program pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik yang diterapkan oleh Kementerian ATR/BPN tersebut dan telah secara serentak dilaksanakan di seluruh Indonesia telah dapat diikuti oleh PT. BPR Bank Segara Anak Kencana sudah melaksanakan sistem HT-*e/* secara efektif dengan berpedoman pada juklak dan juknis yang telah dibuat oleh Kementerian ATR/BPN meskipun mengalami beberapa kendala pada awal-awal pelaksanaan, namun hal tersebut dapat diatasi sehingga pelaksanaan HT-*e/* dapat

membantu mempercepat proses pembuatan APHT dan dapat menghemat biaya-biaya pembebanan APHT sebagaimana tujuan program HT-*e*/ yaitu untuk mempermudah pengguna dalam hal pelayanan pembebanan Hak Tanggungan.

#### **b. Efektifitas Pelayanan HT-*e*l pada PPAT Junaidi, SH., MKn.**

Berkaitan dengan penerapan program hak tanggungan elektronik (HT-*e*) yang sudah diberlakukan secara serentak oleh Kementerian ATR/BPN seharusnya dapat memudahkan penggunaannya baik individu maupun lembaga atau organisasi, termasuk PPAT sebab Pendaftaran Hak Tanggungan secara konvensional yang semula pengurusan Hak Tanggungan melalui kantor pertanahan terlebih dahulu untuk mendaftar dan apabila terdapat kekurangan berkas harus kembali melengkapi pada hari berikutnya. Hal tersebut tentunya membutuhkan banyak waktu dan tenaga sehingga prosesnya pun berjalan cukup lama. Selain itu, proses koordinasi antara kreditur, PPAT dan BPN juga cukup rumit terkait kesempatan untuk masing-masing pihak untuk saling mengkonfirmasi dokumen-dokumen yang dibutuhkan serta perbaikan-perbaikan dokumen yang masih keliru ataupun yang masih kurang.

Berdasarkan wawancara dengan pihak PPAT Junaidi, SH., MKn., terkait efektifitas pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik, dijelaskan bahwa masih terdapat kendala dalam hal penggunaan HT-*e*l pada PPAT diantaranya saat penginputan data berdasar APHT yang dibuatnya dan data pendukungnya dalam format file PDF, termasuk pernyataan yang dibuat PPAT bertanggungjawab terhadap kebenaran dokumen baik secara formil dan materil, ini bagi PPAT memberatkan, peringkat Hak Tanggungan yang menjadi kewenangan BPN menentukannya sering salah, padahal dari PPAT sudah benar menginputnya, misal untuk kredit sindikasi PPAT sudah menginput semua kode Bank/institusi keuangan sebagai

kreditur, Penerima Hak Tanggungan, namun pihak BPN salah menginput kreditor penerima Hak Tanggungan, Kesesuaian data fisik dan data digital yang sering terjadi dan setelah PPAT menginformasikan ke kantor Pertanahan responnya agak lambat, Tentang subyek debitor yang berbeda dengan Pemegang Hak Atas Tanah yang dijaminan PPAT sering keliru dalam memasukkan data Pemegang Hak Atas Tanah pada menu Pembuatan Akta Persetujuan, Pengecekan sertifikat hanya akan muncul ketika sertifikat sudah terdaftar dalam database elektronik pada Kantor Pertanahan sedangkan sertifikat yang belum terdapat dalam database elektronik biasanya dibawah tahun 2012 maka tidak akan muncul di portal sehingga perlu pengecekan manual ke Kantor Pertanahan.<sup>16</sup>

PPAT Junaidi, SH., MKn., selama pelaksanaan Hak Tanggungan elektronik melalui laman mitra kerja dengan Kantor Pertanahan sudah dapat melakukan penyesuaian-penyesuaian terkait kendala-kendala yang dihadapi baik secara secara teknis dalam penginputan data maupun terkait penyempurnaan dan kelengkapan-kelengkapan dokumen terkait pemberian APHT yang dilakukan secara elektronik. Adapun-adapun hal-hal yang dapat dilakukan oleh pegawai PPAT Junaidi, SH., MKn., dalam upaya menanggulangi masalah-masalah yang dihadapi sebagaimana yang telah dipaparkan sebelumnya adalah:

- 1) PPAT Junaidi, SH., MKn., mengikuti prosedur sesuai petunjuk juknis yang diterbitkan oleh Kementerian ATR/BPN tanggal 29 April 2020;
- 2) Melakukan konfirmasi kembali pencatatan sertifikat pada Kantor Pertanahan dan dokumen-dokumen lainnya pada lembaga terkait sehingga dapat terkonfirmasi dengan PPAT di laman yang tersedia;

<sup>16</sup> Hasil wawancara dengan pihak PPAT Junaidi, SH.,MKn., Muhammad Faisal, pada Hari Senin Tanggal 27 Juni 2022, Jam 09.00 WITA.

- 3) Memastikan perangkat/server sedang dalam keadaan tidak *error* ketika melakukan penginputan data;
- 4) Memastikan ketersediaan jaringan pada saat melakukan penginputan data;
- 5) Memastikan kesesuaian data debitor dengan Pemegang Hak Atas Tanah yang dijaminan sebelum melakukan penginputan data;
- 6) Memastikan kesesuaian data fisik dan data digital yang terkonfirmasi dengan BPN sebelum melakukan penginputan data.

Pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik pada PPAT Junaidi, SH., MKn., menurut keterangan-keterangan dari sisi PPAT dan Kreditor, maka dapat dikategorikan sudah termasuk efektif meskipun ada kendala namun dapat diatasi dengan baik.

### c. Efektifitas Pelayanan HT-el Dari Sisi Nasabah

PPAT perlu menerapkan prinsip kehati-hatian dalam melakukan pemeriksaan atas sertipikat Hak Tanggungan Elektronik yang disampaikan oleh penghadap. Perlunya PPAT mengetahui ciri maupun karakteristik output atau keluaran Hak Tanggungan-el tersebut, baik itu meliputi bentuk fisik umum, tanda tangan, stempel, teraan Hak Tanggungan Elektronik yang asli sehingga tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari. Hal yang membutuhkan peran Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan untuk melakukan pembinaan terhadap PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat 2 huruf c Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN RI Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Yang isinya ialah pemeriksaan ke kantor PPAT dalam rangka pengawasan secara periodik.

Hasil wawancara dengan nasabah/debitor pemberi Hak Tanggungan yaitu Bapak Nasrul Hadi, bahwa "selama menjadi nasabah belum ada masalah terkait pembebanan Hak Tanggungan Elektronik yang diajukan baik pada PT. BPR Bank

Segara Anak Kencana maupun pada PPAT Junaidi, SH., MKn., meskipun ada masih terkait perbaikan-perbaikan data dan kekurangan dokumen saja."<sup>17</sup> Selain itu, Ibu Novita juga menerangkan bahwa "pihak bank dan PPAT sudah melaksanakan komunikasi dan koordinasi dengan baik antara semua pihak termasuk kami selaku nasabah untuk memberikan konfirmasi baik terkait kebenaran data-data maupun dokumen-dokumen lain yang diperlukan sehingga masalah-masalah sehubungan dengan hal tersebut dapat dihindari".<sup>18</sup>

Sebelum pembuatan APHT, PPAT wajib melaksanakan pengecekan Sertipikat baik secara *online* maupun manual menyesuaikan dengan kesiapan data Kantor Pertanahan masing-masing. Hal sudah dilakukan oleh PPAT, Junaidi, SH., MKn., sehingga belum ada pengaduan terkait hal ini. Selain itu, dalam Aplikasi Layanan Mandiri, Kreditor dapat memeriksa dokumen-dokumen yang diunggah oleh PPAT, apabila dokumen yang dibuat oleh PPAT tersebut tidak ditemukan kesalahan maka Pihak Kreditor akan meneruskan permohonan tersebut kepada Kantor Pertanahan dengan terlebih dahulu mengunggah Surat Permohonan Kreditor serta melakukan pembayaran sesuai dengan biaya Pendapatan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang tertera pada Surat Perintah Setor (SPS) *online*. Hal ini juga telah dilakukan PT.BPR Bank Segara Anak Kencana.

Jika ditinjau dari keterangan-keterangan yang disampaikan oleh nasabah, maka menurut peneliti, baik PPAT maupun PT. BPR Bank Segara Anak Kencana sudah dapat menajalankan fungsinya dengan baik sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. PPAT sudah

<sup>17</sup> Hasil Wawancara dengan pihak Nasabah., Nasrul Hadi, pada Hari Senin Tanggal 01 Agustus 2022, Jam 10.00 WITA.

<sup>18</sup> Hasil Wawancara dengan pihak Nasabah., Novita, pada Hari Senin Tanggal 01 Agustus 2022, Jam 15.00 WITA.

melakukan koordinasi dan konfirmasi kepada nasabah dan BPN terkait keabsahan data-data nasabah sehingga dari sisi nasabah belum ada gugatan-gugatan terkait perbuatan-perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PPAT maupun bank. Dengan demikian pelaksanaan HT-el baik dari sisi PPAT, kreditur dan nasabah sudah termasuk efektif.

#### D. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis, maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Prosedur pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik sebagaimana Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 dilakukan dengan sesuai oleh PPAT Junaidi, SH., MKn., dan PT. BPR Bank Segara Anak Kencana
2. Efektifitas pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik pada PPAT Junaidi, SH., MKn dan PT.BPR Bank Segara Anak Kencana adalah sudah efektif dalam pelaksanaannya meskipun pada awal penerapan HT-el, baik PPAT maupun bank mengalami kendala-kendala namun dapat diatasi dengan baik dengan berpedoman pada petunjuk teknis yang dibuat oleh Kementerian ATR/BPN serta melakukan konfirmasi data dengan Kantor Pertanahan dan BPN dan lembaga lain yang terkait sehingga PPAT dan Bank dapat melakukan sinkron data yang sesuai.

#### DAFTAR PUSTAKA

##### A. Buku

- Arba, H.M. & Mulada, DA. (2020). *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Diantha, I Made Pasek. (2016). *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Harbani, Pasolong. (2013). *Kepemimpinan Birokrasi*. Bandung : CV.Alfabet.
- Mertokusumo, Sudikno. (1999). *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.

- Mertokusumo, Sudikno. (2006). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Ratminto dan Winar, AS. (2013). *Manajemen Pelayanan, disertai dengan pengembangan model konseptual, penerapan citizen's charter dan standar pelayanan minimal*. Bandung: Alfabeta.
- Ridwan, HR. (2016). *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Santoso, Urip. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Sedarmayanti. (2010). *Sumber Daya Manusia dan Produktivitas Kerja*. Bandung: Mandar Maju.
- Situmorang, V.M., & Sitanggang, C. (1993). *Gross Akta dalam Pembuktian dan eksekusi*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Situmorang, Syafrizal Helmi. (2010) *Analisis Data (Untuk Riset Manajemen dan Bisnis)*. Medan: USU Press.
- Sjahdeini, Sutan Remy. (1999). *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan MasalahMasalah yang di Hadapi Oleh Perbankan*. Surabaya: Air Langga University Press.
- Soegondo, R. (2005). *Hukum Pembuktian*. Jakarta: PT Pradnya Paramitha.
- Soerojo, Herlien. (2003). *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arloka.
- Subekti. (2005). *Hukum Pembuktian*. Jakarta: PT. Pradnya Paramitha.

##### B. Artikel Jurnal

- A. P. Parlindungan. (1999). *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Penerbit Mandar Maju,
- Dewi, Shinta. (2019). *Ciberlaw 1 Perlindungan Privasi Atas Informasi Pribadi Dalam e-Commerce Menurut Hukum Internasional*. Bandung: Widya Padjajaran.
- Exaudia, Sara. (2020). Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Batam. *Skripsi*. Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Harsono, Boedi. (2000). *Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Penerbit Djambatan.
- Harsono, Boedi. (2003). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan*

- Pelaksanaannya*. Jakarta: Penerbit Djambatan.
- Imanda, Nadia. (2020). Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. *Notaire: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 3 No. 1.
- Makarim, Edmon. (2013). *Notaris & Transaksi Elektronik, Kajian Hukum tentang Cybernotary atau Electronic Notary*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Margaret, AT. (2021). Pelaksanaan Layanan Hak Tanggungan Secara Elektronik. *Skripsi*. Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Michael, Tomy. (2011). Memaknai Frasa "Dengan Rahmat Tuhan Yang Maha Esa" Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan. 12, 2011, 1–10.
- Nadira, Nurul. (2019). Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik yang Akan Mulai dilaksanakan di Badan Pertanahan. *Fairness and Justice: Jurnal Ilmiah Hukum*. Vol. 17 Nomor II.
- Subekti & Tjtirosudibio. (1990). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Wiguna, IWJB. (2020). Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik". *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 05 No. 01.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pendaftaran Hak Pengelolaan Tanah, Hak Atas Tanah, Satuan rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.
- Keputusan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara Nomor 25 Tahun 2004 Tentang Pelayanan Publik.
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi Transaksi Elektronik telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016.

### C. Undang/Peraturan Pemerintah

- Undang-Undang Dasar Tahun 1945, Pasal 33 Ayat (3).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Republik Indonesia No. 9 tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.
- Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Republik Indonesia No. 5 tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.