

**KENDALA PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA
ELEKTRONIK BERDASARKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA
NOMOR 5 TAHUN 2020**

(Studi Kasus pada Kantor Notaris/PPAT MERI EFDA, S.H. dan PT Bank Rakyat
Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Jakarta Panglima Polim)

Anwar Musadad¹, MT Marbun², Eni Jaya³

Fakultas Hukum Universitas Tama Jagakarsa , Jakarta, Indonesia

anwarmoesyadad@gmail.com , Mangisitua.m@gmail.com , enybirink@gmail.com

Abstrak

Pendaftaran Hak Tanggungan diatur di dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang dilaksanakan secara manual dan konvensional. Namun, seiring perkembangan teknologi yang semakin berkembang dan maju pendaftaran hak tanggungan pun berubah dimana pendaftaran tersebut dilakukan melalui elektronik. Tujuan diubahnya sistem pelayanan pendaftaran hak tanggungan yang dilakukan secara elektronik ini adalah 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 Hak Tanggungan Elektronik yang untuk pertama kali diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dan mulai berlaku sejak tanggal diundangkan yaitu tanggal 21 Juni 2019. Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang selanjutnya disebut Sistem HT-el adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik sejak 8 Juli 2020 diberlakukan secara serentak tanpa melalui masa transisi dan sosialisasi yang memadai, sehingga memunculkan persoalan terhadap penggunaannya. Penelitian ini mengkaji, pertama, bagaimana mekanisme pelayanan Hak Tanggungan elektronik bagi Kreditur dan Pejabat Pembuat Akta Tanah? kedua, bagaimana kendala yang dihadapi oleh pengguna pelayanan Hak Tanggungan Elektronik. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang didukung dengan keterangan-keterangan dari narasumber yaitu pengguna Hak Tanggungan Elektronik, pengolahan bahan hukum dan analisisnya secara deskriptif kualitatif. Dari penelitian ini diperoleh kesimpulan bahwa pertama, mekanisme pelayanan Hak Tanggungan Elektronik diawali dari pembuatan dan peresmian Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, didaftarkan ke Kantor Pertanahan secara online dan Sertifikat Hak Tanggungan dimohon dan dicetak oleh penerima Hak Tanggungan. Kedua, kendala

yang dihadapi oleh Pengguna Hak Tanggungan Elektronik mengacu pada Petunjuk Teknis yang dibuat Kementerian ATR tanggal 29 April 2020, karena pada dasarnya kendala sebagian besar berkaitan dengan sistem Informasi Teknologi dan server Layanan Hak Tanggungan Elektronik. Pengguna HT-el harus mengonfirmasi problem dimaksud kepada penyelenggara layanan yaitu Kantor Pertanahan setempat. Pengguna harus terampil dalam menggunakan perangkat guna menyelesaikan Pemberian Hak Tanggungan sampai keluarnya Sertipikat Hak Tanggungan Secara Elektronik.

Kata kunci: Kredit; Jaminan; Hak Tanggungan Elektronik;

1. Pendahuluan

Pertumbuhan ekonomi, sebagai bagian integral dari pembangunan nasional, merupakan upaya penting untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur sesuai dengan sila Pancasila dan UUD 1945. Dalam dunia bisnis, utang merupakan komponen yang melekat, dan hampir tidak ada pengusaha yang saat ini beroperasi tanpa utang dalam bentuk apa pun, yang mencakup kewajiban jangka pendek dan jangka panjang. Pemberian kredit dalam bentuk hutang merupakan indikasi adanya kepercayaan. Bank memberikan kredit kepada nasabah berdasarkan tingkat kepercayaan yang diberikan kepada individu tersebut.

Bank, yang berfungsi sebagai entitas perantara dalam sektor ekonomi, memberikan pengaruh terhadap kelancaran pelaksanaan inisiatif pembangunan sepanjang waktu. Mengingat tuntutan masyarakat yang semakin meningkat, khususnya di bidang perekonomian, maka peran perbankan semakin diperlukan dalam menjawab kebutuhan tersebut, khususnya dalam penyediaan sumber daya keuangan bagi masyarakat. Tindakan memperoleh dana oleh perorangan atau badan yang disebut debitur dari lembaga keuangan yang disebut kreditur melakukannya melalui suatu dokumen resmi yang disebut perjanjian kredit. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian kontrak utama yang melaluinya hubungan hukum terjalin antara debitur dan kreditur. Perjanjian kredit menentukan jangka waktu tertentu dimana debitur selaku peminjam wajib mengembalikan dana pinjaman kepada kreditur, termasuk bunga yang masih harus dibayar, sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati.

Dalam tahap pemberian kredit, biasanya bank yang bertindak sebagai kreditur meminta jaminan dari nasabah yang berperan sebagai debitur. Jaminan ini bertujuan untuk memberikan kepastian kepada kreditur mengenai pelunasan kewajiban keuangan debitur. Oleh karena itu, debitur diharapkan dapat menyelesaikan utangnya secara efisien dengan kreditur untuk menghindari

potensi perampasan harta benda yang menjadi utangnya. Dalam hal suatu kredit tergolong tidak menguntungkan, agunan yang diberikan berfungsi sebagai semacam jaminan. Hal ini menjadi sangat penting ketika debitur gagal bayar dan selanjutnya kreditur melanjutkan untuk menegakkan agunan, hanya untuk menemukan bahwa agunan tersebut tidak dapat dipindahtangankan dan tidak memiliki nilai jual kembali. Akibatnya, keadaan ini akan mengakibatkan kerugian finansial bagi kreditur. Oleh karena itu, sudah menjadi hal yang wajar bagi kreditor dan debitur untuk mencari perlindungan yang memadai dan dapat dibenarkan melalui lembaga hak jaminan yang kuat yang pada saat yang sama dapat memberikan jaminan hukum kepada pemangku kepentingan terkait.

Kredit adalah suatu bentuk pengaturan keuangan yang memungkinkan individu atau organisasi memperoleh dana untuk keperluan pembelian barang atau jasa, dengan kewajiban membayar kembali jumlah pinjaman selama jangka waktu tertentu. Kredit umumnya dipandang sebagai entitas tidak berwujud yang mempunyai arti penting dalam masyarakat kontemporer. Perannya sangat penting dalam mendorong dan memfasilitasi perdagangan, manufaktur, jasa, dan konsumsi, yang semuanya pada akhirnya berkontribusi pada peningkatan standar hidup manusia.

Prinsip kehati-hatian sangat penting bagi bank sebelum memberikan kredit kepada debitur, karena antara lain perlunya pengetahuan mengenai:

1. Karakter debitur, khususnya yang berkaitan dengan etika bisnis dan rasa tanggung jawab dalam pembayaran kembali pinjaman, merupakan faktor penting yang perlu diperhatikan;
2. Kemampuan debitur untuk memenuhi kewajiban keuangannya dan membayar kembali pinjamannya;
3. Modal debitur digunakan sebagai metrik untuk menilai kapasitas debitur untuk mempertahankan kewajiban keuangan yang terkait dengan pinjaman;
4. Untuk memitigasi risiko, nilai agunan harus melebihi jumlah pinjaman debitur. Hal ini memastikan bahwa jika terjadi komplikasi, agunan dapat digunakan untuk melunasi utang debitur;
5. Penilaian terhadap kondisi perekonomian sangat penting dalam

Penjelasan di bawah ini menjelaskan pentingnya agunan sebagai salah satu unsur penting dalam suatu kontrak kredit yang berfungsi sebagai jaminan bagi kreditur. Setelah keempat komponen lainnya terpenuhi, maka debitur wajib memberikan jaminan pelunasan utang. Jaminan tersebut beroperasi sedemikian rupa sehingga jika terjadi wanprestasi debitur, kreditor dapat memulihkan utangnya secara efisien dengan melelang jaminan tersebut. Pemberian jaminan ini mengharuskan adanya pencantuman perjanjian penjaminan yang berfungsi sebagai perjanjian tambahan (*ancillary agreement*) terhadap perjanjian utama.

Perjanjian ini berbentuk jaminan sehubungan dengan hak-hak yang berkaitan dengan hipotek.

Pengertian Hak Gadai dalam Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Gadai Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Bersangkutan Dengan Tanah (selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Gadai) menentukan bahwa “hak gadai adalah hak untuk hak tanggungan atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Pertanian (selanjutnya disebut UUPA), baik termasuk benda lain yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah itu, untuk membayar utang-utang tertentu, memberi kedudukan yang diutamakan. kepada kreditur tertentu dibandingkan kreditur lainnya”.

Menurut Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Hak Tanggungan, Pejabat Pembuat Akta Tanah bertanggung jawab untuk membentuk perjanjian pembebanan hak tanggungan dalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan. Sistem layanan hak tanggungan yang dilakukan secara digital atau elektronik ini telah diketahui dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019) yang mulai berlaku sejak diundangkan yaitu sejak tanggal 21 Juni 2019. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tersebut merupakan kesinambungan dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional sebelumnya, yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 tentang penggunaan sistem elektronik dan Peraturan Menteri 7/2019 tentang perubahan bentuk sertifikat. Walaupun Peraturan Menteri tersebut telah diterbitkan dan berlaku, namun pelaksanaan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 masih tergantung kesiapan masing-masing kantor pertanahan dalam menerapkan sistem elektronik dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat. Namun tidak lama kemudian, karena Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 dianggap masih terdapat kekurangan dan kelemahan, maka pada bulan April 2020 kembali diterbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Peraturan Menteri Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020) yang mulai berlaku sejak diundangkan yaitu tanggal 8 April 2020.

Namun demikian, pencantuman ketentuan terkait verifikasi dokumen persyaratan dan pemberlakuan Sertifikat Hak Tanggungan Secara Elektronik sebagaimana dituangkan dalam Pasal 13, khususnya pada ayat (3) hingga (6) Peraturan Menteri Agraria dan Agraria ini Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020, sengaja memperumit prosedur. Pendaftaran Hak Tanggungan dapat memakan waktu lama dan berpotensi menimbulkan kerugian bagi pemohon. Meskipun telah diterapkan Sistem Hak Tanggungan Elektronik yang melibatkan validasi dan verifikasi persyaratan dokumen oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang berwenang, Pasal 20 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Nasional Badan Pertanahan Nomor 5 Tahun 2020 menyatakan Kantor Pertanahan tidak bertanggung jawab atas kebenaran dokumen. Selain itu, jika suatu dokumen ditemukan palsu, tanggung jawab ada pada pihak yang menyerahkan dokumen tersebut, terlepas dari implikasi pidana atau perdata apa pun. Perlunya tahap verifikasi untuk menilai kecukupan persyaratan dokumen dan pelaksanaan Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik berpotensi menimbulkan perdebatan atau tantangan baru sehingga menimbulkan kesulitan dan ketidakpuasan pihak-pihak yang terlibat, baik kreditur, debitur, maupun pembuat akta tanah. Pejabat/Notaris.

2. Metodologi

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah yuridis empiris yang dengan kata lain jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat disebut pula dengan penelitian lapangan, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya di masyarakat. Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menentukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.

B. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif, yaitu apa yang dinyatakan oleh informan secara tertulis atau lisan, dan perilaku nyata. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan dengan melihat, mempelajari, dan memahami kenyataan dan praktik di lapangan melalui wawancara. Penelitian dalam penulisan ini termasuk penelitian hukum sosiologis atau non doktrinal serta di dukung

dengan data sekunder.

C. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT Meri Efda, S.H. yang berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Selatan dan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Jakarta Panglima Polim.

D. Sumber Data

Metodologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan memanfaatkan sumber data sekunder yang meliputi dokumen hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

- a. Bahan hukum primer adalah benda-benda yang mengikat secara hukum yang berkaitan dengan norma dan peraturan dalam rangka hak tanggungan. Materi-materi ini terutama terdiri dari peraturan perundang-undangan, dan sumber-sumber relevan lainnya:
 - 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 - 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
 - 3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
 - 4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019.
 - 5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020.
 - 6) Dan lain-lain.
- b. Bahan hukum sekunder mengacu pada sumber daya yang menawarkan interpretasi dan analisis teks hukum utama. Sumber daya tersebut mencakup beberapa bentuk, antara lain publikasi ilmiah, temuan penelitian seperti tesis, jurnal akademik, makalah, laporan penelitian, dan artikel.
- c. Bahan hukum tersier meliputi sumber daya pelengkap yang memberikan pedoman dan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Sumber daya tersebut dapat berupa kamus hukum, kamus bahasa Indonesia, jurnal, dan surat kabar.

Metodologi pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan melakukan penelitian kepustakaan dengan menggunakan alat pengumpulan data seperti analisis dokumen dan panduan wawancara. Untuk melengkapi data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan, juga dilakukan penelitian lapangan, khususnya melalui wawancara dengan

beberapa informan yang berpengetahuan luas dengan menggunakan pedoman wawancara.

E. Analisis Data

Analisis merupakan penjelasan menyeluruh terhadap bahan-bahan dan fakta-fakta yang telah dikumpulkan sebelumnya dan diuraikan secara menyeluruh. Penulis menyajikan penjelasan yang runtut dan logis sesuai dengan penalarannya masing-masing. Terdapat berbagai metodologi untuk analisis data, namun peneliti dalam penelitian ini menggunakan teknik analisis data kualitatif. Penelitian ini menggunakan teknik analisis data kualitatif, khususnya menggunakan metode pengelompokan dan pemilihan data yang berasal dari penelitian lapangan berdasarkan kualitas dan kebenarannya. Selanjutnya data-data tersebut disusun secara sistematis dan diteliti dengan menggunakan metode penalaran deduktif ditambah dengan teori-teori yang diperoleh dari studi kepustakaan (data sekunder). Pada akhirnya, kesimpulan berharga diperoleh untuk mengatasi masalah penelitian yang ada.

3. Analisa Penelitian dan Pembahasan

A. Mekanisme Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Bagi Pengguna (Kreditur dan Pejabat Pembuat Akta Tanah)

Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan pada sistem elektronik tetap harus dicatatkan dalam buku tanah. Hal ini dilakukan oleh kreditur sampai dengan mencetak Sertifikat Hak Tanggungan dan melekatkannya pada Sertipikat Hak Atas Tanah. Pengguna layanan sistem Hak Tanggungan Elektronik terdiri dari perorangan atau Badan Hukum (sebagai Kreditur), Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Aparatur Sipil Negara Kementerian Agraria/Badan Pertanahan Nasional. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menggunakan aplikasi yang disediakan Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional dengan menjadi mitra kerja di Badan Pertanahan Nasional, Akses portal mitra kerja melalui browser Anda di <https://mitra.Agraria> dan Tata Ruang bpn.go.id/datappat/login/. Jika Anda tidak melakukan pemutakhiran data, Anda tidak akan dapat menggunakan aplikasi pelayanan pertanahan secara elektronik dan mendaftarkan layanan. karena Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak dapat menggunakan layanan Hak Tanggungan Elektronik ini.

1. Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik :

- a. Sebelum adanya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020, Pejabat Pembuat Akta Tanah

melakukan pengecekan sertipikat dengan dua pilihan yakni melalui elektronik atau online dan/atau non elektronik dengan mendatangi kantor pertanahan setempat. Sejak 8 Juli 2020 secara serentak layanan secara konvensional dihentikan sehingga semuanya harus dilakukan secara elektronik. Setelah itu Pejabat Pembuat Akta Tanah menyampaikan Akta Pemberian Hak Tanggungan secara online di laman aplikasi mitra kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan Kantor pertanahan setelah tanggal dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan, hal ini wajib dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana perintah jabatannya. Lembar kedua akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan dokumen lainnya di upload melalui aplikasi mitra kerja dan menjadi warkah elektronik dan juga menyerahkan salinan akta dan sertipikat tanah kepada Kreditur. Pelaporan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dilakukan secara otomatis sehingga akan keluar surat tanda telah diterima dari kantor pertanahan setempat.

- b. Dalam hal Kreditur melakukan registrasi untuk menjadi pengguna terdaftar, Kreditur wajib mengunggah beberapa dokumen yang telah disediakan di portal. Dokumen tersebut terdiri dari surat pengantar, surat permohonan, akta pendirian Kreditur jika dalam hal ini merupakan Badan Hukum, surat penunjukan untuk admin yang bertugas mengurus layanan Hak Tanggungan Elektronik jika Kreditur tersebut merupakan badan hukum, salinan KTP admin yang ditunjuk oleh Kreditur yang berbadan hukum dalam hal bertugas untuk mengurus layanan Hak Tanggungan Elektronik, surat pengangkatan operator, dan NPWP Kreditur.
- c. Setelah melakukan registrasi, Kreditur mencetak form registrasi yang di tandatangani oleh pimpinan Kreditur dan mencetak form data administrator pusat (diparaf oleh pimpinan bank) kemudian kedua form tersebut dikirimkan melalui ekspedisi surat tercatat ke pusdatin kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional untuk di validasi. Jika proses tersebut sudah selesai maka Kreditur menjadi pengguna terdaftar dan bisa untuk melaksanakan sistem Hak Tanggungan Elektronik.
- d. Masih terdapat beberapa kendala yang terjadi saat Kreditur 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 el. Maka dari itu Kantor Pertanahan akan mengirimkan

pemberitahuan untuk Kreditur tentang dokumen apa saja yang masih kurang sehingga Kreditur bisa memperbaiki dan mengunggah kembali. Jika semua telah selesai dan siap, maka sistem layanan Hak Tanggungan el bisa dijalankan.

- e. Kreditur sebagai pemohon Hak Tanggungan el melakukan pendaftaran dan pembayaran layanan Hak Tanggungan Elektronik secara online yang dilakukan oleh admin yang telah di tunjuk sebelumnya oleh Kreditur (yang berbadan hukum). Dalam hal pelayanan Hak Tanggungan Elektronik dan dalam jangka waktu proses pelayanan terdapat permasalahan maka berkas mengalami penundaan. Berdasarkan hasil wawancara dengan Pegawai Aparatur Sipil Negara di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, jika berkas di tunda maka para pengguna harus cepat tanggap untuk segera melakukan perbaikan karena sebagaimana jangka waktu yang di tetapkan Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa Hak Tanggungan harus didaftarkan dalam 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Kantor pertanahan dalam waktu 7 (tujuh) hari melakukan verifikasi terhadap berkas permohonan Hak Tanggungan. Jika terdapat permohonan sita dan/atau blokir atau terjadi kesalahan upload dokumen maka kantor pertanahan akan melakukan penundaan pelayanan Hak Tanggungan Elektronik. Dalam hal penundaan lebih dari hari ke 7 (tujuh) sejak pelayanan diterima oleh sistem Hak Tanggungan Elektronik, dan pengguna sistem Hak Tanggungan Elektronik tidak cepat untuk memperbaiki hal tersebut maka proses pelayanan dinyatakan batal.

Penundaan atau pembatalan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik ini diberitahukan melalui sistem Hak Tanggungan Elektronik atau domisili elektronik atau media elektronik lainnya. Jika terjadi pembatalan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik sedangkan pemohon telah membayar biaya pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik maka biaya tersebut dikembalikan kepada pemohon sesuai peraturan yang berlaku. Dari webinar Sahabat DIY-INC yang diselenggarakan tanggal 17 Juli 2020 tentang hak tanggungan elektronik, jika terdapat pembatalan maka yang dibatalkan hanyalah proses pendaftarannya saja, bukan termasuk Akta Pemberian Hak Tanggungan yang telah dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga perlu memulai proses pendaftaran dari awal lagi. Jika tidak ada penundaan atau pembatalan maka Kantor Pertanahan dianggap menyetujui penerbitan Hak Tanggungan.

Kepala Kantor Pertanahan wajib memvalidasi seluruh data tekstual dan data digital dalam KKP. Hasil validasi data merupakan dokumen elektronik yang mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan dokumen tercetak. Pegawai yang telah ditunjuk sebagai verifikator di Kantor Pertanahan menandatangani sertipikat Hak Tanggungan Elektronik secara elektronik. Jika semuanya sudah selesai maka sertipikat otomatis diterima oleh Kreditur pada hari ke 7 Apabila terdapat perbaikan data maka melakukan perbaikan sertipikat Hak Tanggungan Elektronik paling lama 30 hari sejak tanggal sertipikat hak tanggungan diterbitkan. Kreditur wajib mencetak produk sertipikat Hak Tanggungan Elektronik yang diberikan oleh kantor pertanahan, kemudian melekatkan hasil cetakan catatan Hak Tanggungan Elektronik yang diterbitkan oleh sistem Hak Tanggungan Elektronik tersebut di sertipikat hak milik atas tanah yang dibebankan hak tanggungan.

2. Jenis layanan hak tanggungan dalam hal pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik yang dapat diajukan melalui sistem hak tanggungan elektronik meliputi:
 - a. Pendaftaran hak tanggungan
 - b. Peralihan hak tanggungan
 - c. Perubahan nama Kreditur
 - d. Penghapusan hak tanggungan (roya)
 - e. Perbaikan data: Sebagaimana disebutkan sebelumnya, sistem Hak Tanggungan Elektronik adalah sistem yang terverifikasi oleh instansi yang berwenang yang dioperasikan secara andal dan aman dan bertanggung jawab atas operasi sistem elektronik tersebut.
3. Hasil layanan hak tanggungan melalui Hak Tanggungan Elektronik berupa:
 - a. sertipikat hak tanggungan;
 - b. catatan hak tanggungan pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik yang dimulai dari kantor pertanahan mempersiapkan terlebih dahulu antara lain:

- a. Memvalidasi seluruh data tekstual dan data digital dalam KKP;
- b. Memastikan kebenaran data Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diunggah pada aplikasi mitra kerja dan memastikan Pejabat Pembuat Akta Tanah masih aktif bertugas sesuai daerah kerjanya;
- c. Memberikan layanan Hak Tanggungan Elektronik kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Kreditur, termasuk bank dan lembaga keuangan lainnya;

- d. Menunjuk Aparatur Sipil Negara dan pemembuat akun untuk verifikator dan pejabat yang menandatangani sertipikat Hak Tanggungan Elektronik;
- e. Mengatur pelimpahan kewenangan pejabat penandatanganan sertipikat Hak Tanggungan Elektronik;
- f. Memperkuat SOP internal terkait pengamanan akun dalam layanan elektronik;
- g. Mengatur hari libur daerah dalam aplikasi terkait waktu lahirnya Hak Tanggungan Elektronik;
- h. Meningkatkan kompetensi pegawai dalam pengelolaan dokumen Hak Tanggungan Elektronik dan warkah elektronik;
- i. Menginstruksikan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pegawai untuk menghindari meminjamkan akun kepada pihak lain melalui layanan Hak Tanggungan Elektronik.

Berdasarkan Permen Agraria dan Tata Ruang Nomor 5 Tahun 2020, Layanan Hak Tanggungan Elektronik bertujuan untuk mematuhi standar keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan, dan keterjangkauan. Susunan yang diperbarui dan disesuaikan.

Selain itu, untuk meningkatkan efektivitas dan efisiensi dalam layanan hak tanggungan, perlu menyesuaikan diri dengan perkembangan hukum dan teknologi informasi. Hanya objek hak tanggungan yang dapat diproses oleh Layanan Hak Tanggungan Elektronik sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik diberikan kepada Kreditur, pengguna, sebagai hasil dari layanan Hak Tanggungan Elektronik ini. Pengguna ini dapat berupa lembaga keuangan, bank, atau bahkan individu. Sebagai hasil dari layanan ini, mereka akan menerima Hak Tanggungan Elektronik.

Dalam Layanan Hak Tanggungan Elektronik, terdapat yang disebut sebagai Buku Tanah Elektronik, yang merupakan kumpulan dari semua edisi Sertipikat Elektronik. Setiap edisi Sertipikat Elektronik mencatat sejarah pendaftarannya. Misalnya, edisi pertama mencatat Hak Tanggungan, edisi kedua mencatat cessie, dan seterusnya. Dengan keluarnya edisi baru, sertipikat lama dinonaktifkan secara elektronik. Ada juga yang disebut "Warkah Elektronik". Ini adalah koleksi lengkap dari semua dokumen elektronik yang diunggah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, Bank, dan Kreditur. Di akhir proses Layanan Hak Tanggungan Elektronik, dokumen-dokumen ini secara otomatis disimpan sebagai warkah. Pejabat Pembuat Akta Tanah menyimpan akta otentik, seperti Akta Pemberian Hak Tanggungan, sebagai bagian integral dari dokumen digital ini. Catatan

tentang Pembebanan Hak Tanggungan yang dicetak oleh Kreditur ditempelkan pada Sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi objek jaminan.

Perbaikan Sertipikat Hak Tanggungan Online dapat dilakukan ketika terdapat ketidaksesuaian antara informasi fisik yang terdapat dalam Sertipikat dengan data digital yang tersedia. Kreditur diberi waktu 30 hari kalender sejak Sertipikat Hak Tanggungan diterbitkan untuk melakukan perbaikan ini. Peringkat, Nomor Akta, Pemegang Hak, Penunjuk, Nilai Partial, Jenis, dan Nomor Hak, serta Benda Lain, termasuk dalam Dokumen Hak Tanggungan yang dapat diperbaiki. Selain itu, perubahan ini dicetak dan ditempelkan pada catatan pembebanan dalam Sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi objek jaminan.

Dengan berlakunya layanan secara serentak secara nasional sejak 8 Juli 2020, kita dapat membandingkan layanan Hak Tanggungan Elektronik dan Konvensional. yang diberikan kepada pengguna (Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Kreditur) seperti berikut ini: Dalam Hak Tanggungan Konvensional, Kreditur memberikan kuasa kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah, membayar biaya pendaftaran Hak Tanggungan, menerima sertipikat dari Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan menerima sertipikat Hak Tanggungan setelah tujuh hari. Kreditur menerima Sertipikat Hak Atas Tanah, yang telah diberikan catatan pembebanan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Produk sertipikat Hak Tanggungan ini serupa dengan dokumen kertas analog. Dalam proses Layanan Hak Tanggungan Elektronik, Pejabat Pembuat Akta Tanah mengunggah akta ke Badan Pertanahan Nasional. Mereka juga memberikan salinan akta dan sertipikat Tanah kepada Kreditur. Di sisi lain, Kreditur melakukan berkas permohonan secara elektronik tanpa harus pergi langsung ke Badan Pertanahan Nasional. Mereka membayar biaya pendaftaran dan pada hari ketujuh menerima sertipikat Hak Tanggungan Elektronik. Sertifikat ini tersedia dalam bentuk file PDF yang dilengkapi dengan tanda tangan digital. Selanjutnya, Kreditur mencetak sertipikat ini dan menambahkan catatan pendaftaran ke sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi objek jaminan.

B. Kendala yang dihadapi Pihak Pengguna dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

1. Bagi Kreditur

Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu selaku Karyawati Badan Usaha Milik Negara (BUMN) di PT BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk, Kantor Cabang Jakarta Panglima Polim dapat diketahui kendala yang sering dialami terhadap pelaksanaan HT-el sebagai berikut:

- a. Hanya Kreditur yang telah melakukan pendaftaran, validasi, dan verifikasi yang diizinkan untuk menggunakan aplikasi mitra dari Badan Pertanahan Nasional Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Tetapi, Banyak institusi perbankan belum mendaftarkan Layanan Hak Tanggungan Elektronik. Akibatnya, pengguna yang seharusnya memiliki akun akan kehilangan akses.
 - b. Perubahan nama Kreditur, perihal royalti, dan revisi Hak Tanggungan, yang diajukan oleh pihak Kreditur, seringkali membutuhkan waktu yang lama untuk mendapatkan tanggapan dari Kantor Pertanahan. Hal ini berdampak pada penundaan perbaikan yang merugikan pengguna.
 - c. Ketika Pejabat Pembuat Akta Tanah melakukan peringkat Hak Tanggungan, Badan Pertanahan Nasional seringkali salah mengidentifikasi Kreditur Penerima Hak Tanggungan. Dalam kasus kredit sindikasi, Pejabat Pembuat Akta Tanah telah memasukkan semua kode bank atau institusi keuangan sebagai Kreditur Penerima Hak Tanggungan, tetapi Badan Pertanahan Nasional salah mengidentifikasi Kreditur Penerima Hak Tanggungan.
 - d. Dalam kasus di mana server mengalami kesalahan, Hak Tanggungan diberi peringkat yang salah dan perlu membayar ulang Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP).
 - e. Implementasi Hak Tanggungan Elektronik bagi Kreditur Perseorangan.
 - f. Berkas Hak Tanggungan yang ditutup karena penolakan dan tidak segera diperbaiki oleh Pengguna Hak Tanggungan, baik Kreditur maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah.
 - g. Tidak bisa dilakukan pengembalian Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP), jika jangka waktu koreksi (7 hari) sudah habis dan revisi belum selesai maka Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) menjadi hangus dan harus membayar ulang dengan proses mengulang dari awal. Prosedur pengembalian belum ada pengaturannya.
 - h. Tidak adanya keterangan tentang identitas sertipikat hak atas tanah yang didaftarkan sebagaimana dalam system manual, dalam SPS hanya tertera kode billing.
 - i. Status akta sudah terdaftar harus terjadi setelah pembayaran Surat Perintah Setor, bukan setelah Kreditor mengirimkan permohonan.
2. Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu MERI EFDA, S.H. selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT di Jakarta Selatan. Pada praktik di lapangan, pelaksanaan Layanan Hak Tanggungan Elektronik tidak selalu berjalan dengan mulus. Ini disebabkan oleh fakta bahwa Hak

Tanggungans Elektronik sangat baru dan belum disosialisasikan dengan baik. Akibatnya, muncul berbagai kendala yang menjadi tantangan bagi saya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan PT BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk, Kantor Cabang Jakarta Panglima Polim. Beberapa kendala tersebut meliputi:

- a. Proses pemeriksaan dan penyesuaian berkas kurang efisien. Setelah berkas diajukan, seharusnya ada 5 hari kerja untuk melakukan koreksi. Jika terdapat kesalahan atau kekurangan dalam berkas oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Bank sebagai Kreditur, Mereka harus memperbaiki kesalahan tersebut. Namun, seringkali Kantor Pertanahan melakukan koreksi dalam waktu yang sangat terbatas, yaitu 4 hari setelah berkas diajukan. Hal ini mengharuskan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Bank sebagai Kreditur untuk segera memperbaiki kesalahan tersebut pada hari yang sama. Ini menjadi masalah karena tidak semua kesalahan dalam berkas bisa diperbaiki dengan mudah. Selain itu, jika kesalahan tidak segera diperbaiki Setoran Penerimaan Negara Bukan Pajak (SPS PNBP) akan hangus, dan prosedur harus dimulai dari awal. Sayangnya, belum ada peraturan yang mengatur prosedur pengembalian SPS PNBP dan biaya layanan hingga saat ini. Petunjuk Teknis Nomor 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 hanya menyatakan bahwa pengembalian biaya layanan hanya dapat dilakukan dalam kasus di mana pelayanan Hak Tanggungan dinyatakan batal sebagai akibat dari keadaan force majeure atau kendala sistem. Namun, dalam praktiknya, proses pengembalian biaya sangat sulit, dan biaya biasanya tidak akan dibayar kembali.
- b. Meskipun banyak Pejabat Pembuat Akta Tanah belum memutakhirkan data diri mereka, data mereka dapat dihapus jika mereka tidak terdaftar.
- c. Waktu validasi dan pengecekan sertifikat hak atas tanah yang akan diberikan kepada pihak yang bertanggung jawab di Kantor Pertanahan seringkali sangat lama, yang tidak sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan dalam Prosedur Operasi Standar (SOP). Ada banyak alasan untuk hal ini.
- d. Pejabat Pembuat Akta Tanah sering menghadapi berbagai hambatan saat memasukkan data yang terkait dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang mereka buat, beserta data pendukungnya yang dalam format file PDF. Hal ini termasuk tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap kebenaran dokumen, baik dari segi formil maupun materiil. Situasi ini bisa menjadi beban bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah.

- e. Setelah Pejabat Pembuat Akta Tanah memberikan informasi kepada Kantor Pertanahan, tanggapan cenderung lamban karena ketidaksesuaian antara data digital dan fisik.
- f. Pejabat Pembuat Akta Tanah sering melakukan kesalahan saat mengisi data Pemegang Hak Atas Tanah dalam menu Pembuatan Akta Persetujuan karena ada banyak debitor yang berbeda dari Pemegang Hak Atas Tanah yang digunakan sebagai jaminan..
- g. Aplikasi Hak Tanggungan Elektronik sering menghadapi masalah saat jam kerja, seperti kesulitan mengunggah dokumen atau mendaftar, yang mengharuskan pengulangan tindakan berkali-kali.
- h. Ketentuan Pasal 10 ayat (3) UUHT tidak bisa dilaksanakan karena HT-el berbasis data tanah yang sudah bersertipikat dan terdaftar pada Kantor Pertanahan setempat, sementara pelayanan secara manual di seluruh Kantor Pertanahan sudah dihentikan sejak 8 Juli 2020. Dengan demikian terjadi adanya kekosongan Hukum untuk pelaksanaan Pasal 10 ayat (3) Undang Undang Hak Tanggungan.

Secara keseluruhan, hampir semua masalah dan hambatan yang telah dibahas sebelumnya merujuk kepada sistem Teknologi Informasi (IT) yang disediakan oleh Pemerintah, khususnya Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, melalui Pusdatin (Pusat Data Informasi Pertanahan dan Tata Ruang). Tambahan lagi, Pasal 22 dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kementerian Badan Pertanahan Nasional mengatur larangan yang harus menjadi perhatian utama bagi pengguna layanan Hak Tanggungan Elektronik. Larangan tersebut mencakup melarang pemalsuan identitas, memberikan username dan password kepada pihak lain yang dapat mengakibatkan akses tidak sah ke informasi, pemalsuan dokumen, serta memberikan informasi yang tidak benar yang dapat mengakibatkan kesalahan dalam pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik. Selain itu, terdapat juga perbuatan lain yang telah ditetapkan oleh penyelenggara sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan Elektronik. Penutupan akses sementara atau permanen, pembatalan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik, dan laporan kepada Aparat Penegak Hukum adalah sanksi yang dibahas dalam Pasal 23.

Berdasarkan Pasal 10 ayat (3) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Obyek Hak Tanggungan berupa Hak Atas Tanah yang berasal dari konversi hak lama yang memenuhi syarat untuk didaftarkan tetapi belum didaftarkan. Oleh karena itu, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran Hak Atas Tanah yang bersangkutan. Dengan demikian, ketentuan Pasal 10 ayat (3) Undang Undang

Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Pengguna harus mengetahui bahwa Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kementerian Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 2020, yang mengatur Layanan Hak Tanggungan Elektronik, tidak mencakup ketentuan yang tercantum dalam Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan. Jika seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah ingin membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan dengan tanah yang belum bersertifikat, ini menjadi masalah. Mengingat Badan Pertanahan Nasional saat ini tidak lagi menerima pendaftaran secara tradisional, pertanyaannya adalah bagaimana proses pendaftaran Hak Tanggungan ini dapat dilakukan?

Jika hak atas tanah yang belum bersertifikat sesuai dengan Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan di atas diperbolehkan, Pejabat Pembuat Akta Tanah akan menggunakan prosedur yang sudah ada, yaitu menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, mendaftarkan konversi atau pensertifikatannya, dan kemudian menerbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Oleh karena itu, disarankan agar Kantor Pertanahan tetap menerima Pendaftaran Hak Tanggungan secara manual atau konvensional, terutama untuk properti yang digunakan sebagai jaminan tetapi belum memiliki sertifikat tanah. Hal ini penting untuk memenuhi persyaratan yang tercantum dalam Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kementerian Badan Pertanahan Nasional telah mengeluarkan Petunjuk Teknis terkait masalah dalam pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik pada tanggal 29 April 2020. Namun, realitasnya menunjukkan bahwa masalah dan kendala dalam pelaksanaan layanan Hak Tanggungan Elektronik, sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kementerian Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 2020, masih tetap ada bahkan semakin banyak, seperti yang telah dijelaskan di atas.

Penelitian ini memiliki tujuan yang penting, tidak hanya untuk mengidentifikasi dan menganalisis masalah dalam penyediaan Layanan Hak Tanggungan Elektronik, tetapi juga untuk menambahkan kontribusi pada penelitian-penelitian sebelumnya yang telah mengkaji pendaftaran hak tanggungan secara elektronik. Adapun penelitian ini bermaksud menganalisis implementasi pelayanan Hak Tanggungan Elektronik sekaligus penyelesaian kendala yang dihadapi oleh Kreditur dan Pejabat Pembuat Akta Tanah ketika menggunakan sistem pelayanan Hak Tanggungan Elektronik secara elektronik.

4. Kesimpulan dan Saran

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis terhadap rumusan masalah disimpulkan sebagai berikut:

1. Implementasi pemberian Hak Tanggungan secara elektronik bagi Kreditor dan PPAT mengikuti tahapan berikut. Pertama-tama, dimulai dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dilakukan di hadapan PPAT. Akta ini melibatkan Pemberi Hak Tanggungan, biasanya Debitor, dan Kreditor, yang umumnya adalah lembaga perbankan. Dalam hal prosedur, substansi, dan wewenang PPAT yang mengesahkannya, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) ini memenuhi syarat sebagai Akta Autentik. Dalam waktu paling lambat 7 hari setelah disahkan, APHT didaftarkan secara elektronik oleh PPAT ke Kantor Pertanahan setempat. Kantor Pertanahan mengeluarkan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik berdasarkan dokumen ini. Kreditor dapat mendapatkan dan mencetak Penerimaan Hak Tanggungan tersebut setelah tujuh hari sejak APHT didaftarkan oleh PPAT. Untuk melakukannya, Kreditor harus membayar Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang telah ditetapkan.
2. Menggunakan Petunjuk Teknis yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Pusat Data Informasi Pertanahan dan Tata Ruang) untuk menyelesaikan masalah dan kesulitan yang dihadapi oleh pengguna Hak Tanggungan Elektronik, terutama PPAT dan Kreditor. Ini karena masalah dan kendala tersebut pada dasarnya berhubungan erat dengan sistem Teknologi Informasi (TI) dan server Layanan Hak Tanggungan Elektronik yang digunakan. Pengguna layanan Hak Tanggungan Elektronik, seperti PPAT dan Kreditor, sebaiknya selalu mengkomunikasikan masalah teknologi informasi (TI) kepada penyelenggara layanan tersebut, yaitu Kantor Pertanahan setempat. Hal ini penting agar Pengguna, khususnya PPAT dan Kreditor, memiliki keterampilan dan pengetahuan yang memadai dalam menggunakan perangkat yang diperlukan untuk menyelesaikan proses pemberian Hak Tanggungan hingga penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan secara elektronik. Oleh karena itu, Jika Hak Atas Tanah yang dijadikan jaminan belum memiliki sertifikat, Kantor Pertanahan harus tetap membuka pendaftaran Hak Tanggungan secara manual atau konvensional. Hal ini sesuai dengan persyaratan yang terkandung dalam Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan. Pada tanggal 29 April 2020, Kementerian Agraria dan Tata Ruang dan Kementerian Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Petunjuk Teknis untuk layanan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi secara elektronik. Namun, fakta yang ada menunjukkan bahwa masalah dan kendala dalam pelaksanaan

layanan Hak Tanggungan Elektronik, sesuai dengan Permen Agraria dan Tata Ruang/Kementerian Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 2020, masih tetap ada dan bahkan semakin banyak, seperti yang telah dijelaskan di atas.

B. Saran

Penulis ingin menyarankan beberapa hal-hal berikut kepada Kreditur dan Pengguna Layanan Hak Tanggungan Elektronik (PPAT):

1. Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, disarankan untuk selalu memperbarui pemahaman terkait peraturan dalam Teknologi Informasi. Selain itu, penting juga untuk terus mempelajari penggunaan perangkat elektronik yang relevan dengan tugas sehari-hari dalam jabatan tersebut. Sebaiknya juga melakukan verifikasi identitas pemohon Hak Tanggungan Elektronik dengan menggunakan Kartu Tanda Penduduk Reader yang terhubung dengan Disdukcapil setempat.
2. Disarankan untuk Kreditur seperti Institusi Keuangan Bank dan pihak lainnya untuk membuat Memorandum of Understanding (MOU) dengan Pengguna Layanan Hak Tanggungan Elektronik lainnya, seperti PPAT dan ATR/BPN. Tujuan MOU ini adalah untuk menggabungkan aplikasi mitra kerja untuk meningkatkan efisiensi dan kerja sama dalam proses pemberian kredit.

Daftar Pustaka

Buku - Buku

- Badrulzaman, M., *"Perjanjian Kredit Bank"*, Alumni, Bandung, 1982.
- Burhan Bungin, *"Metodologi Penelitian Kualitatif : Aktualisasi Metodologi Kearah Ragam Varian Kontemporer"*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.
- Muhammad Djumhana, *"Hukum Perbankan di Indonesia"*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012.
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *"Penerapan Teori Hukum"*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2013.
- Ibrahim, Jhonny, *"Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif"*, Bayumedia Publishing, Malang, 2006.
- Irwansyah Lubis, Anhar Syahnel, dan Muhammad Zuhdi Lubis, *"Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Panduan Praktis dan Mudah Taat Hukum)"*, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2018.
- Peter Mahmud Marzuki, *"Pengantar Ilmu Hukum"*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2011.
- R. Subekti, *"Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia"*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1989.

- Noviaditya, M., Disertasi : *"Perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan"*, Surakarta, Universitas Sebelas Maret, 2010.
- Herowati Poesoko, *"Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma Dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT)"*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2007.
- Rachmat Firdaus dan Maya Ariyanti, *"Manajemen Perkreditan Bank Umum"*, Alfabeta, Bandung, 2009.
- R.A. Saraswati, *"Peranan Analisis Laporan Keuangan, Penilaian Prinsip 5C Calon Debitur dan Pengawasan Kredit terhadap Efektivitas Pemberian Kredit"*, Nominal Barometer Riset, Temanggung, 2018.
- Irwansyah Lubis, Anhar Syahnel, dan Muhammad Zuhdi Lubis, *"Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Panduan Praktis dan Mudah Taat Hukum)"*, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2018.
- Sutan Remi Sjahdeini, *"Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang"*, Alumni, Bandung, 1999.
- Endang Sutrisno, *"Bunga Rampai Hukum dan Globalisasi"*, Yogyakarta: Genta press 2007.
- A. Gunawan Setiardi, *"Dialektika Hukum dan Moral dalam Pembangunan Masyarakat Indonesia"*, Kanisius, Yogyakarta, 1990.
- Philipus M. Hadjon, *"Tentang Wewenang, Makalah"*, Universitas Airlangga, Surabaya, tanpa tahun,
- Tentang Wewenang, 1997. Majalah Yuridika Fakultas Hukum Unair, Nomor 5 & 6, Edisi September s/d Desember
- Rachmat Trijono, *"Penelitian Hak Menguasai Negara di Bidang Pertanahan"*, 2015. Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional.
- Abdul Rasyid Thalib, *"Wewenang Mahkamah Konstitusi"*, Citra Aditya Bakti, Bandung 2006.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, 2002.
- Soerjono Soekanto, *"Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum"*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.
- Kasmir, Manajemen Perbankan, (Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2010).
- Tim Penyusun, Kamus Besar Bahasa Indonesia, (Jakarta : Balai Pustaka, 1990).
- Malayu Hasibuan, Dasar-Dasar Perbankan, (Jakarta : PT Bumi Aksara, 2005), Cet. Ke-4.
- Munir, Manajemen Pelayanan Umum, (Jakarta: Bumi Aksara, 2006)
- ____ Op.Cit
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *"Penerapan Teori Hukum"*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2013.

- Budi Untung, *"Kredit Bank di Indonesia"*, Yogyakarta, 2000.
- Purwahid Patrik, *"Hukum Jaminan"*, Semarang, 2007.
- Boedi Harsono, *"Hukum Agraria Indonesia & Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya"*, Djambatan, Jakarta, 2000.
- Habib Adjie, *"Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah"*, Mandar Maju, Bandung, 2000).
- Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2012).
- Andreas Albertus. *"Hukum Fidusia"*, Malang, 2010.
- Habib Adjie, *"Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia"*, Bandung, 2009.
- Nadia Imanda, *"Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik"*. Jurnal Hukum Kenotariatan, Notaire, Vo. 3, No. 1, Februari 2020.
- Sumber: Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Ibid
- Soekanto, Soerjono, *"Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum"*. PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.
- Subekti, R., *"Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia"*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1989.
- Thalib, Abdul Rasyid, *"Wewenang Mahkamah Konstitusi dan Aplikasinya dalam Sistem Ketatanegaraan Republik Indonesia"*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.
- Usman, R., *"Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia"*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001.
- Untung, Budi, *"Kredit Bank di Indonesia"*, Andi, Yogyakarta, 2000.
- Patrik, Purwahid, *"Hukum Jaminan"*, PT. Fakultas Hukum UNDIP, Semarang, 2007.
- M. Noviaditya. *"Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan"*. Retrieved from Disertasi. 2010

Undang-Undang

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang
Pasal 1139 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Website

Rohmah, Iffa. (2016, 8 Januari). *Penegakan Hukum*. Retrieved from <http://pustakakaryaifa.blogspot.com>
<https://sulselprov.go.id/welcome/post/penerapan-integrasi-sistem-dalam-pemerintahan>

6 Batian Alkaf, "Mulai Hari Ini, BPN Kalsel Berlakukan Layanan Hak Tanggungan Elektronik," apahabar.com, 2020, <https://apahabar.com/2020/07/mulai-hari-ini-bpn-kalsel-berlakukan-layanan-hak-tanggung-an-elektronik/>

Iffa Rohmah, "Penegakkan Hukum" (<http://pustakakaryaifa.blogspot.com>, Diakses pada 8 Januari 2015, 12.00)

Webinar Sahabat DIY-INC, secara daring via platform zoom pada 17 Juli 2020