



## Implementasi Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik

Vanny Djakatarata<sup>1</sup>, Hasbir Paserangi<sup>2</sup>, Sri Susyanti Nur<sup>3</sup>.

### ARTICLE INFO

#### **Keywords:**

Registration Electronic, Mortgage Right, Guarantee Law.

#### **How to cite:**

Djakatarata, Vanny., Paserangi, Hasbir., dan Nur, Sri Susyanti. (2023). Implementasi Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik. *Amsir Law Journal*, 4(2), 183-193.

#### **DOI:**

10.36746/alj.v4i2.184

### ABSTRACT

Guarantee law is very important in sustaining development and economic recovery which is being actively implemented in Indonesia. The land guarantee institution is one of the guarantees that has the ability to provide legal certainty in protecting the guarantor and the guarantee recipient, or commonly called the mortgage right. This study aims to analyze the implementation of electronic mortgage registration in Gorontalo District. This research is an empirical legal research that uses primary legal data and secondary legal sources. The data obtained, both primary data and secondary data, were then analyzed qualitatively. The results of the study show that the implementation of electronic mortgage registration has several obstacles in the socialization process. There are still many people who have not received information regarding the process and implementation of registration of mortgage rights electronically. In carrying out online registration, officers also face obstacles, for example in terms of inadequate network availability devices.

Copyright © 2023 ALJ. All rights reserved.

## 1. Pendahuluan

Berdasar perkembangan teknologi informasi yang melahirkan suatu rezim hukum baru yang dikenal dengan hukum siber atau hukum telematika. Hukum siber (*cyber law*), secara internasional digunakan untuk istilah hukum yang terkait dengan pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi. Demikian pula hukum telematika yang merupakan perwujudan dari konvergensi hukum telekomunikasi, hukum media dan hukum informatika.<sup>4</sup>

Transaksi-transaksi yang dilakukan melalui media internet di Indonesia dalam tataran konvensional belum dapat dijangkau oleh hukum sepenuhnya.<sup>5</sup> Pemberlakuan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi Elektronik, menjadi dasar dalam pelaksanaan suatu sistem elektronik di Indonesia.

<sup>1</sup> Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin, Makassar, Indonesia. E-mail: [vannydjakatarata2014@gmail.com](mailto:vannydjakatarata2014@gmail.com).

<sup>2</sup> Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin, Makassar, Indonesia.

<sup>3</sup> Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin, Makassar, Indonesia.

<sup>4</sup> Yusuf, W. O. F., Sumardi, J., & Paserangi, H. (2015). Peran Notaris Dalam Proses Penerbitan Sertifikat Elektronik Berdasarkan Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik. *Jurnal Universitas Hasanuddin*, 4(1). 67-73.

<sup>5</sup> Sjahputra, Iman. (2002). *Problematika Hukum Internet Indonesia*. Jakarta: PT Prenhallindo, hlm. 5.

Tanah menempati posisi yang sangat penting dalam kerangka pembangunan nasional.<sup>6</sup> Masalah pertanahan yang dihadapi saat ini dapat menghambat proses pembangunan yang sedang berjalan, sehingga pembaharuan dalam hukum pertanahan nasional begitu diperlukan. Hal ini bertujuan memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan. Oleh karenanya pemerintah mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (UUD NRI 1945).<sup>7</sup>

Tanah merupakan salah satu objek yang dapat digunakan dalam sebuah perjanjian, seperti perjanjian jual-beli, hingga perjanjian utang-piutang. Sebagai sebuah objek, tanah yang diperjanjikan haruslah dapat dibuktikan kepemilikannya. Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa sertifikat<sup>8</sup> hak atas tanah adalah surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah dan berlaku sehingga dapat dijadikan alat pembuktian secara yuridis tentang data fisik tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah mengandung ketentuan 3R yakni *Right, Restriction and Responsibility*. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 ini dibuat berdasarkan amanat Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja untuk melakukan simplifikasi regulasi dan perizinan demi mendorong iklim investasi. Pemerintah akan memberikan kemudahan pada beberapa detail kebijakan hak pengelolaan, satuan rumah susun, hak atas tanah dan pendaftaran tanah namun tetap memberikan pengawasan dan evaluasi yang ketat. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 mengganti beberapa peraturan pemerintah dan sejumlah pasal seperti Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia dan 2 pasal di Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peralihan hak kepemilikan atas tanah diatur dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria khususnya pasal 26 yaitu, setiap perbuatan yang dimaksud memindahkan hak milik atas tanah diatur dengan peraturan pemerintah. Sehubungan dengan hal tersebut, Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria *jo*. Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan, peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, permasalahan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Keberadaan hukum jaminan sangat penting dalam menopang pembangunan dan pemulihan ekonomi yang saat ini sedang giat-giatnya dilaksanakan di Indonesia. Lembaga jaminan tanah salah satu jaminan yang mempunyai kemampuan memberikan kepastian hukum yang kuat dan melindungi baik pemberi jaminan maupun penerima jaminan yaitu hak

---

<sup>6</sup> Ahmad, G. A. (2018). Masterplan Percepatan dan Perluasan Pembangunan Ekonomi Indonesia (MP3EI), Sengketa Agraria dan Viktimologi: Studi Kasus Pembangunan New Yogyakarta International Airport (NYIA). *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi*, 6(1), 12-24.

<sup>7</sup> Sutedi, Adrian. (2006). *Implikasi Hak Tanggungan terhadap Pemberian Kredit oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*. Jakarta: BP Cipta Jaya, hlm. 1.

<sup>8</sup> Ahli bahasa, Ivan Lanin, berkomentar di Twitter yang merujuk pada Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), bahwa ejaan yang baku saat ini di KBBI adalah "sertifikat". Ejaan "sertipikat" dipakai dalam konteks pertanahan karena perundang-undangan agraria belum diperbarui dan masih memakai ejaan itu.

tanggungan.<sup>9</sup> Pengertian tentang hak tanggungan yaitu hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau Hak tanggungan merupakan hak jaminan yang diberikan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu yang digunakan untuk pelunasan utang tertentu.<sup>10</sup>

Umumnya Hak tanggungan lahir melalui dua tahap, yaitu tahap pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT yang disebut sebagai tahap pemberian hak tanggungan dan mendaftarkan APHT ke kantor BPN setempat sebagai berlakunya hak tanggungan atas objek perjanjian kredit yang dilakukan. Permohonan hak tanggungan secara konvensional dilakukan oleh pejabat PPAT dengan membuat akta PPAT bentuk asli 2 lembar yang akan disimpan sendiri oleh pejabat PPAT dan akan didaftarkan kepada kantor BPN setempat. Pemberian lembar kedua APHT ikut disertakan dalam permohonan hak tanggungan di kantor BPN setempat. Selain memberikan lembar kedua dan warkah kepada kantor BPN, biasanya PPAT akan mengikutsertakan dokumen lain seperti Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Hak tanggungan dapat dilakukan dengan menggunakan surat kuasa, identitas para pihak dalam perjanjian kredit, surat permohonan pelayanan yang dibuat oleh PPAT sebagai pengantar, serta sertipikat asli objek perjanjian yang dibebankan hak tanggungan. Permohonan pelayanan hak tanggungan konvensional umumnya membuat pejabat PPAT memiliki tugas penuh mulai dari awal pendaftaran hingga dikeluarkannya sertipikat hak tanggungan.

Dengan berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, terdapat pemisahan izin akses dalam praktik pemasangan hak tanggungan yang sebelumnya berlakunya Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *rechts cadaster/legal cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak.<sup>11</sup> Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Kebalikan dari pendaftaran tanah yang *rechts cadaster*<sup>12</sup>, adalah *fiscal cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah.<sup>13</sup> Pendaftaran tanah ini menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB).

Pemerintah menyediakan bermacam-macam sarana termasuk menunjang permodalan dengan memberikan fasilitas kredit melalui lembaga-lembaga keuangan, baik yang berbentuk Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau swasta dalam rangka mendorong perekonomian bangsa. Pemberian kredit oleh bank tidak bisa dipisahkan dengan jaminan untuk pelunasan kredit tersebut. Memperhatikan pertumbuhan dan perkembangan dunia usaha sekarang ini, para pengusaha biasanya memanfaatkan fasilitas kredit yang disediakan oleh pemerintah dalam upaya menambah kebutuhan akan modal yang mendorong kelancaran usahanya.

<sup>9</sup> Dewi, I. G. S., & Ardani, M. N. (2020). Kebijakan Penjaminan Tanah melalui Hak Tanggungan di Indonesia (Studi Penjaminan Hak Tanggungan Elektronik di Kabupaten Badung Provinsi Bali). *Law, Development and Justice Review*, 3(1), 57-69.

<sup>10</sup> Imanda, N. (2020). Lahirnya Hak Tanggungan menurut Peraturan Pemerintah Agraria tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik. *Jurnal Notarie*, 3(1), 151-164.

<sup>11</sup> Santoso, Urip. (2019). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, hlm. 2.

<sup>12</sup> Andriyani, K., & Surata, I. G. (2016). Pendaftaran Tanah Secara Rechts Kadaster Melalui Proses Konversi (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng). *Kertha Widya*, 4(2), 89-112.

<sup>13</sup> Koswara, I. Y. (2016). Pendaftaran Tanah Sebagai Wujud Kepastian Hukum Dalam Rangka Menghadapi Masyarakat Ekonomi Asean (MEA). *Jurnal Hukum Positum*, 1(1), 23-38.

Fasilitas kredit disalurkan melalui lembaga-lembaga keuangan dengan mengadakan perjanjian kredit.<sup>14</sup>

Hal di atas dikarenakan kedudukan bank sebagai lembaga keuangan yang kegiatan operasionalnya berada dalam lingkup usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dan mengelola dana tersebut dengan menanamnya kembali kepada masyarakat dalam bentuk pemberian kredit sampai dana tersebut kembali lagi ke bank.<sup>15</sup> Menurut Kamarudin Kamaru, salah seorang PPAT di Gorontalo, mengungkapkan bahwa dalam praktik justru terlihat sebagian besar benda yang menjadi objek jaminan dalam perjanjian kredit di bank adalah tanah berdasarkan data PPAT hak tanggungan yang terbit 2020 sampai dengan sekarang, di Provinsi Gorontalo adalah sekitar 80%.<sup>16</sup>

Adanya ketentuan pertanahan di Indonesia tentunya bertujuan untuk merubah nasib warga negara Indonesia sehubungan dengan penguasaan dan kepemilikan hak atas tanah serta untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan hak atas tanah yang bukan miliknya. Perolehan hak tersebut kemudian perlu didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memperoleh sertipikat yang merupakan jaminan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah. Adapun mekanisme untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah diatur melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>17</sup>

Kepemilikan sertipikat tanah sebagai bukti penguasaan hak atas tanah tidak dipungkiri masih menyisahkan celah dari jaminan kepastian hukum yang berpotensi merugikan rakyat seperti terjadinya pemalsuan sertipikat tanah, sertipikat tanah ganda atau sertipikat tanah tumpang tindih. Maraknya mafia tanah menimbulkan berbagai sengketa tanah yang akhirnya merugikan masyarakat. Hal ini berarti sertipikat hak atas tanah tidak lagi memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat. Berkaitan permasalahan tersebut, pemerintah melakukan terobosan baru seiring perkembangan jaman di era Revolusi Industri 4.0 yang mampu mengimbangi dinamika masyarakat yang semakin kompleks, jika tidak demikian akan terjadi stagnansi hukum yang dikenal bahwa hukum selalu tertinggal dibelakang perkembangan zaman. Sehingga pada tanggal 21 Januari 2021 telah terbit Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

Kehadiran peraturan ini kemudian menjadi perbincangan hangat di masyarakat dengan berbagai tanggapan yang berbeda-beda. Sebagian masyarakat menerima rencana ini sebagai bentuk modernisasi pelayanan pertanahan yang diharapkan akan memberikan keamanan, kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah namun tidak sedikit masyarakat yang menanggapi secara *a priori* mengenai rencana ini sebagai rencana yang sangat terburu-buru dan belum didukung kesiapan yang matang yang memungkinkan terjadinya kondisi ketidakamanan data pendaftaran tanah yang dapat berujung pada ketidakpastian hak atas tanah.

Problem yang dihadapi PPAT dan kreditur di lapangan berdasarkan data awal dalam layanan hak tanggungan elektronik ini antara lain masalah waktu pengecekan sertifikat sebelum melakukan pembuatan akta pemberian hak tanggungan, yang sering terkendala dengan belum divalidasinya sertifikat hak atas tanah yang dijadikan objek pemberian hak tanggungan (bisa tiga hari atau kadang lebih), sehingga pengecekan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) tersebut baru bisa dibayar sehari setelah validasi selesai. Selain itu,

---

<sup>14</sup> Nurwulan, P. (2021). Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 28(1), 183-202.

<sup>15</sup> Rahman, H. (1995). *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 9.

<sup>16</sup> Wawancara dilakukan pada tanggal 18 Juni 2021 di Kabupaten Gorontalo.

<sup>17</sup> Alimuddin, N. H. (2021). Implementasi Sertifikat Elektronik sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia. *SASI*, 27(3), 335-345.

pelayanan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el), masih belum 100% data pengecekan yang mengakomodir setiap permohonan yang dilakukan dalam praktik dan penerapan pelayanan elektronik sebelumnya (halonotariat.id).

Proses pelaksanaan pendaftaran yang dilakukan oleh PPAT yang sudah meng-*upload* APHT di web HT-el memiliki tujuh hari batas waktu untuk bank mendaftarkan hak tanggungan tersebut jika bank terlambat mendaftarkan HT tersebut, maka otomatis akan tertolak atau keterangannya ditolak.<sup>18</sup> Apabila bank sudah mendaftarkan sebelum tujuh hari dan ada perbaikan dari BPN baik itu untuk PPAT maupun untuk bank maka harus segera diperbaiki, karena jika lewat dari tujuh hari sistem akan menolak, dengan keterangan HT ditolak. Dan kode untuk melakukan pengajuan kembali adalah kode yg didapat waktu langkah pertama mau mendaftar HT-el.

Pemberlakuan secara serentak layanan hak tanggungan elektronik tersebut tanpa melalui masa transisi dan sosialisasi yang memadai. Hal ini tentu memunculkan banyak persoalan terutama kendala/problematik yang dihadapi oleh para pengguna hak tanggungan elektronik. Persoalan dimaksud banyak terjadi dengan diberlakukannya Pelayanan HT-el secara serentak, di antaranya:<sup>19</sup>

- 1) Tidak bisa dilakukan pengembalian PNBPN, jika jangka waktu koreksi (tujuh hari) sudah habis dan revisi belum selesai maka PNBPN menjadi hangus dan harus membayar ulang dengan proses mengulang dari awal. Prosedur pengembalian belum ada pengaturannya;
- 2) Aplikasi HT-el sering mengalami masalah yang terjadi pada saat jam kerja, sulit meng-*upload* dokumen ataupun mendaftar, sehingga perlu dilakukan berulang kali;
- 3) Tidak adanya keterangan tentang identitas sertipikat hak atas tanah yang didaftarkan sebagaimana dalam sistem manual, dalam Surat Perintah Setor (SPS) hanya tertera kode billing; dan
- 4) Status akta sudah terdaftar seharusnya saat setelah SPS dibayar bukan setelah kreditur *upload* permohonan.

Pada dasarnya, ketentuan HT-el berbasis data tidak dapat dilaksanakan karena tanah yang sudah bersertipikat dan terdaftar pada kantor BPN setempat terkendala oleh pelayanan secara manual di seluruh kantor BPN, walaupun sudah dihentikan sejak 8 Juli 2020. Dengan demikian terjadi adanya kekosongan hukum mengenai hak tanggungan dan dalam Pasal 25 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 ayat 1 dalam hal terjadi keadaan darurat di luar kendali manusia (*force majeure*) dan/atau keadaan tertentu yang menyebabkan sistem HT-el terganggu dan hasil pelayanan HT-el tidak dapat diterbitkan, maka permohonan pelayanan HT-el dinyatakan batal. Pembatalan pelayanan sebagaimana dimaksud pada diberitahukan kepada kreditur melalui sistem HT-el, domisili elektronik dan/atau media elektronik lainnya.

Berdasarkan permasalahan ini, bagaimana proses pelayanan hak tanggungan secara elektronik berjalan, dan bagaimana pertumbuhan kepercayaan masyarakat terhadap implementasi tatanan administrasi badan pertanahan yang cepat, akurat, lebih transparan dan bersih dari korupsi? Kami ingin mengamati implementasi pelayanan HT-el sekaligus penyelesaian kendala yang dihadapi oleh kreditur dan PPAT ketika menggunakan sistem pelayanan HT-el secara elektronik dan implikasi hukum terkait dokumen yang tidak sesuai.

---

<sup>18</sup> Azizah, N., Barkatullah, A. H., & Hafidah, N. (2022). Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik (Studi di Kantor PPAT Wilayah Banjarmasin Utara). *Notary Law Journal*, 1(2), 84-99.

<sup>19</sup> Nurwulan, P. (2021). *Op.Cit.*

## 2. Metode

Penelitian hukum empirik (*empirical legal research*) ini, menggunakan teknik wawancara dan pengamatan langsung di lapangan dengan pertimbangan bahwa diperlukan gambaran terkait implementasi pendaftaran hak tanggungan secara elektronik berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020. Untuk memperoleh bahan hukum yang akurat, dipilih lokasi penelitian di Kabupaten Gorontalo, di Kantor PPAT dan BPN. Penelitian ini menggunakan sumber-sumber hukum yaitu Sumber data hukum primer berupa publikasi tentang hukum yang bukan merupakan catatan resmi dan wawancara. Publikasi tersebut meliputi buku-buku teks, kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, makalah hukum, dan komentar-komentar terkait penelitian ini. Sedangkan sumber hukum sekunder terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah sidang pembentukan perundang-undangan, dan putusan pengadilan. Data yang diperoleh, baik data primer, maupun data sekunder, kemudian dianalisis secara kualitatif untuk menjawab rumusan masalah yang ada. Dari hasil analisis dan telaah serta penafsiran data, diharapkan akan menghasilkan suatu pembahasan yang cukup komprehensif dan ditarik konklusi dalam bentuk argumentasi.

## 3. Hasil dan Pembahasan

### 3.1. Implementasi dalam Bentuk Sosialisasi Pendaftaran *Online*

Dalam jaminan hak kebendaan hak tanggungan, sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, maka hak atas tanah bukan merupakan objek dari hipotek tetapi menjadi objek hak tanggungan. Hak kebendaan atas jaminan hak tanggungan lahir bilamana dilakukan pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.<sup>20</sup>

Lahirnya hak tanggungan berdasarkan Pasal 13 ayat 5 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yaitu pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat 4. Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran.<sup>21</sup> Lahirnya hak kebendaan atas jaminan hak tanggungan digantungkan pada adanya pemenuhan asas publisitas, sehingga bilamana APHT tidak didaftarkan ke kantor BPN maka tidak akan pernah lahir hak kebendaan. Konsekuensinya, kreditor *preferent* hanya berkedudukan sebagai kreditor konkuren saja sehingga tidak memiliki ciri-ciri unggulan dari hak kebendaan.<sup>22</sup>

Implementasi pendaftaran hak tanggungan secara elektronik pada pelaksanaannya diharapkan pelayanan ini terintegrasi secara elektronik sesuai aturan pasal 9 dan 10 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020. Hal ini juga diharapkan dapat memberikan kewajiban kepada PPAT dan Bank sebagai kreditor agar memenuhi prosedur dan syarat sesuai aturan yang sudah ditentukan.

Pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik di kantor Notaris/PPAT dan kantor BPN Kabupaten Gorontalo dilaksanakan sesuai Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Pendaftaran hak tanggungan secara elektronik dilakukan sesuai dengan persyaratan yang sebenarnya sama dengan proses pendaftaran tanah secara konvensional (manual). Hanya saja terdapat perbedaan mengenai persyaratan-persyaratan tersebut apabila dikonversikan ke dalam sebuah sistem elektronik

<sup>20</sup> Hutagalung, A. (2008). Praktek Pembebanan dan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 38(2), 148-174.

<sup>21</sup> Usanti, T. P. (2012). Lahirnya Hak Kebendaan. *Perspektif*, 17(1), 44-53.

<sup>22</sup> *Ibid.*

yang terintegrasi. Sehingga memudahkan ketika akan melakukan *tracking* dan *tracing* sehingga kewajiban ini kemudian dialihkan kepada PPAT untuk membantu proses pendaftaran secara elektronik ke dalam sistem yang dibuat oleh BPN.

Salah satu hal yang perlu dilakukan adalah dengan melakukan sosialisasi. Sosialisasi bertujuan mempermudah proses layanan dan meminimalisir terjadinya kesalahan. Sosialisasi tentang pengenalan HT-el tentu merupakan poin penting. Sosialisasi terkait dengan proses pelayanan HT-el dari tahap awal pembuatan akun sampai mengunggah dokumen.<sup>23</sup> Sosialisasi yang dilakukan bukanlah merupakan pembicaraan satu arah saja tetapi dapat dilakukan interaksi antar pihak terkait dalam hal ini kantor BPN, PPAT dan Kreditor sehingga nantinya pengguna layanan dapat memahami dan melaksanakan pendaftaran HT-el ini dengan sebaik-baiknya. Selain itu, kerja sama dan koordinasi yang aktif antara penyedia layanan dan pengguna layanan pada pelaksanaan layanan HT-el di kantor BPN. Hal ini merupakan kunci utama melaksanakan layanan yang bersifat *online* sehingga layanan dapat berjalan lancar.

Komunikasi antara kantor BPN dengan pengguna layanan tidak hanya dilakukan pada saat awal dimulainya pengenalan HT-el, tetapi tetap dapat terus terjalin, guna untuk kelancaran pelayanan. Sama halnya dengan sosialisasi, bahwa pengenalan perangkat pendaftaran *online* juga menjadi bagian penting dalam proses pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik. Sebagaimana yang kita ketahui bahwa di era modern sekarang ini banyak aktivitas yang dilakukan secara *online*, karena fiturnya yang membuat aktivitas jauh lebih mudah dijangkau dan diakses oleh semua kalangan.

Perangkat yang dimaksud berupa sistem-sistem ataupun aplikasi yang bisa digunakan untuk pendaftaran hak tanggungan secara *online*. Dimulai dari pengenalan kepada beberapa pihak sampai kepada masyarakat-masyarakat agar lebih memudahkan untuk melakukan pendaftaran. Kepuasan pengguna layanan tampak pada kemudahan yang dirasakan oleh PPAT dan Kreditor karena tidak perlu lagi datang ke kantor untuk mendaftarkan permohonan dan melakukan pencatatan HT-el pada sertipikat. Alur dan monitoring permohonan HT-el juga dapat dilihat pada sistem sehingga pengguna layanan merasa puas dengan kemudahan dalam mengakses informasi melalui sistem yang tersedia.

Namun, layanan aplikasi HT-el yang mengharuskan pengaksesan aplikasi melalui jaringan internet belumlah optimal. Banyaknya akses secara bersamaan akan membuat server tidak dapat menangani permintaan data dengan baik. Biasanya dimulai dengan akses yang lambat sehingga benar-benar tidak bisa diakses sama sekali. Seringnya terjadi aplikasi *error*. Hal ini akan memakan waktu lama. Proses pengurusan di mana penginputan data memerlukan waktu yang tidak sedikit atau bisa dibilang memakan waktu yang cukup lama. Banyaknya berkas yang harus diinput, ada batas waktu dalam sistem *online* sehingga bisa lewat waktu yang ditentukan. Proses pengaksesan menjadi lambat dan terjadinya penginputan berulang karena akses internet yang begitu lambat, sehingga menyebabkan proses pendaftaran terhambat.

Agar aplikasi HT-el dapat bekerja dengan baik, maka dibutuhkan internet yang stabil. Misalnya penggunaan *provider speedy* dengan kecepatan *bandwith* lebih dari 100 Mbps jika jumlah pegawai yang mengakses lebih dari 12 hingga 18 perangkat, karena untuk *bandwith* 100 Mbps hanya bisa diakses oleh 12 hingga 18 perangkat saja.<sup>24</sup> Mungkin hal inilah yang harus lebih diperhatikan lagi terkait dengan hambatan jaringan terhadap pendaftaran HT-el khususnya di Kabupaten Gorontalo.

<sup>23</sup> Sagari, D., & Mujiati, M. (2022). Efektivitas Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten. *Tunas Agraria*, 5(1), 33-46.

<sup>24</sup> Supryadi, W. (2022). Analisis Terhadap Inovasi Pengikatan Hak Tanggungan (HT) Berbasis Elektronik di Wilayah Kerja Kantor Badan Pertanahan Dompus. *Journal of Innovation Research and Knowledge*, 1(9), 965-980.

Ketersediaan jaringan yang kurang memadai menjadi salah satu hambatan dalam pelaksanaan hak tanggungan, aplikasi hak tanggungan elektronik sering mengalami masalah atau server *error* yang biasanya terjadi pada jam kerja, hal tersebut terjadi karena sistem hak tanggungan yang belum siap, pengoreksian yang dilakukan oleh kantor BPN terhadap berkas yang di-*upload* oleh PPAT sering terjadi dalam waktu yang mepet sehingga merugikan pihak Kreditor dan PPAT. Ketidapahaman masyarakat dalam mendaftar hak tanggungan elektronik disebabkan oleh sosialisasi yang belum merata, menimbulkan ketidakpahaman dengan hukum dan sistem hak tanggungan secara elektronik.

### 3.2. Pendaftaran oleh PPAT Secara Elektronik Terintegrasi

Pendaftaran tanah sistematis lengkap 2020 adalah suatu kondisi data suatu bidang tanah dari data spasial dan data yuridis yang disajikan baik dalam bentuk analog maupun digital. Data spasial merupakan data yang menyajikan informasi mengenai letak, batas, luas bidang tanah, pemegang hak, serta beban lain yang mebebaninya.<sup>25</sup>

Kualitas data yang buruk akan mengakibatkan terjadinya kesalahan saat proses layanan, pengambilan kebijakan, dan ketidakpuasan penerima layanan. Kesalahan saat proses layanan dan pengambilan keputusan mengakibatkan buruknya produk yang dihasilkan, sehingga menimbulkan permasalahan dikemudian hari. Kesalahan tersebut mengakibatkan ketidakpuasan penerima layanan terhadap produk yang diterima. Di sisi lain, data yang berkualitas akan menghasilkan informasi pertanahan yang valid dan akurat, serta produk yang berkualitas.

Peningkatan kualitas data merupakan penunjang terlaksananya layanan elektronik, serta menjadi penopang arah suatu kebijakan atau keputusan. Kualitas data yang baik tentunya akan menghasilkan produk yang berkualitas pula dan dapat meminimalisir bahkan terhindar dari permasalahan dikemudian hari. Selain itu, proses pelayanan berjalan dengan lancar, maka pekerjaan dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu namun tetap menjunjung kualitas dan kuantitas produk yang dihasilkan.

Peningkatan kualitas data dimaksudkan untuk meningkatkan kualitas seluruh data pertanahan menjadi valid baik secara fisik maupun yuridis. Kualitas data dapat ditingkatkan dengan cara menyamakan data fisik dan data yuridis pada sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) sehingga memperoleh data pertanahan yang valid.<sup>26</sup> Kantor BPN harus terus berusaha untuk meningkatkan kualitas data dengan melaksanakan validasi data pertanahan. Setelah data informasi pada KKP sudah valid maka layanan berbasis elektronik dapat dilaksanakan. Bentuk kesiapan data elektronik adalah tervalidasinya data tekstual dan data spasial. Berikut rekapitulasi permohonan hak tanggungan elektronik di kantor Notaris/PPAT Kabupaten Gorontalo.

**Tabel 1.** Rekapitulasi Permohonan HT-el di Kantor Notaris/PPAT Kabupaten Gorontalo.

No.	Tahun	Jumlah HT-el
1.	2020	1.664
2.	2021	2.931
3.	2022	1.108
<b>Jumlah</b>		<b>5.703</b>

Sumber: Notaris/PPAT Kabupaten Gorontalo, 2022.

Jumlah rekapitulasi permohonan hak tanggungan elektronik di kantor Notaris/PPAT Kabupaten Gorontalo terbilang paling tinggi jika dibandingkan dengan Kota Gorontalo dan

<sup>25</sup> Sagari, D., & Mujiati, M. (2022). *Op.Cit.*

<sup>26</sup> *Ibid.*

Kabupaten Bonebolango. Berikut rekapitulasi permohonan HT-el di kantor Notaris/PPAT Kota Gorontalo.

**Gambar 2.** Rekapitulasi Permohonan HT-el di Kantor Notaris/PPAT Kota Gorontalo.

No.	Tahun	Jumlah HT-el
1.	2020	282
2.	2021	295
3.	2022	171
<b>Jumlah</b>		<b>748</b>

*Sumber: Notaris/PPAT Kota Gorontalo, 2022.*

**Gambar 3.** Rekapitulasi Permohonan HT-el di Kantor Notaris/PPAT Bonebolango.

No.	Tahun	Jumlah HT-el
1.	2020	227
2.	2021	312
3.	2022	179
<b>Jumlah</b>		<b>718</b>

*Sumber: Notaris/PPAT Kabupaten Bonebolango, 2022.*

Dari berbagai problem dan kendala di lapangan, sesungguhnya hampir semua mengacu/tertuju pada sistem elektronik yang disiapkan oleh pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN bersama dengan Pusat Data Informasi Pertanahan dan Tata Ruang (Pusdatin ATR/BPN). Berdasarkan hasil data yang diperoleh bahwa implikasi hukum batalnya pendaftaran hak tanggungan elektronik menurut Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 sistem terganggu atau jangka waktu yang ditentukan telah jatuh tempo maka dari itu debitur akan mengalami kerugian, dari segi waktu dan biaya yang telah dikeluarkan dalam mengurus akta hak tanggungan elektronik dan selambat-lambatnya akta itu harus didaftarkan dalam tujuh hari. Akibat pelayanan tidak berjalan sehingga waktu selama tujuh hari jatuh tempo dapat menjadi batal demi hukum dan akta itu dianggap tidak pernah ada.

Berdasarkan hal tersebut tentunya sangat merugikan kreditur apabila telah memberikan modalnya kepada debitur. Pada saat pendaftaran hak tanggungan kepada objek yang telah dijadikan sebagai jaminan bahwa debitur tidak akan mengingkari janjinya kepada kreditur, sebagai gantinya apabila debitur melakukan perbuatan ingkar janji terhadap modal yang telah diberikan oleh kreditur maka objek yang telah dijadikan sebagai jaminan berhak untuk menjadi milik kreditur dengan terlebih dahulu dilakukannya pendaftaran hak tanggungan terhadap objek tanah yang telah dijadikan jaminan oleh kreditur dalam melunasi hutangnya kepada debitur.

Kementerian ATR/BPN melalui penerapan Sistem Pemerintahan Berbasis Elektronik (SPBE) mulai melakukan perubahan, sehingga pelayanan publik diharapkan semakin optimal, efektif dan efisien.<sup>27</sup> Sumber data dan kelengkapan data yang diubah menjadi informasi digital perlu disiapkan sebaik mungkin agar tetap terjaga keaslian dan kerahasiaannya. Penyelenggaraan ini menjadi tantangan bagi kantor BPN dalam rangka mewujudkan pelayanan publik berbasis digital. Dalam ruang lingkup pelayanan pengecekan hak atas tanah, beberapa kondisi data yang diperlukan untuk dilengkapi adalah buku tanah yang sudah dialih media digital dalam bentuk tekstual. Buku tanah yang sudah dialih media digital dalam bentuk

<sup>27</sup> Mooduto, M. F., Wulansari, H., & Riyadi, R. (2021). Pengelolaan Warkah Digital dan Integrasinya dengan Data Spasial Bidang Tanah Menuju Pelayanan Online di Kabupaten Bantul. *Tunas Agraria*, 4(2), 250-274.

raster, kualitas tanah pertanahan baik (KW 1 dan 2), serta buku tanah yang sudah Valid. Rata-rata kelengkapan data digital di lokasi sampel adalah sebesar 58,15%.

Sebagaimana diketahui pengguna layanan hak tanggungan elektronik ini selain Aparatur Sipil Negara (ASN) pada Kementerian ATR/BPN, adalah Kreditur (biasanya perbankan atau perseorangan) dan PPAT yang keberadaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. PPAT disebut sebagai pejabat umum<sup>28</sup> atau orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum atau kegiatan tertentu yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Akta yang dimaksud yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dan akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan. Salah satu jenis akta yang menjadi kewenangan PPAT untuk membuatnya adalah APHT. Akta inilah yang dijadikan dasar untuk menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT). Sertipikat Hak Tanggungan ini diterbitkan oleh kantor BPN sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan.

#### **4. Kesimpulan**

Implementasi pendaftaran hak tanggungan secara elektronik pada pelaksanaannya terdapat beberapa hambatan pada proses sosialisasi yang masih banyak masyarakat belum mendapatkan informasi terkait proses dan pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik. Pada pelaksanaan pendaftaran online petugas juga menghadapi kendala dalam perangkat dan hambatan ketersediaan jaringan yang kurang memadai.

Perlu kiranya mempersiapkan data dan kelengkapan data yang baik. Sumber data dan kelengkapan data yang diubah menjadi informasi digital perlu disiapkan sebaik mungkin agar tetap terjaga keaslian dan kerahasiaannya. Penyelenggaraan ini menjadi tantangan bagi kantor BPN dalam rangka mewujudkan pelayanan publik berbasis digital.

#### **Referensi**

*Buku dengan penulis:*

Harsono, Boedi. (1999). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

Rahman, H. (1995). *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Santoso, Urip. (2019). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.

Sjahputra, Iman. (2002). *Problematika Hukum Internet Indonesia*. Jakarta: PT Prenhallindo.

Sutedi, Adrian. (2006). *Implikasi Hak Tanggungan terhadap Pemberian Kredit oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*. Jakarta: BP Cipta Jaya.

*Artikel jurnal:*

Ahmad, G. A. (2018). Masterplan Percepatan dan Perluasan Pembangunan Ekonomi Indonesia (MP3EI), Sengketa Agraria dan Viktimologi: Studi Kasus Pembangunan New Yogyakarta International Airport (NYIA). *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi*, 6(1), 12-24.

---

<sup>28</sup> Harsono, Boedi. (1999). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, hlm. 469.

- Alimuddin, N. H. (2021). Implementasi Sertifikat Elektronik sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia. *SASI*, 27(3), 335-345.
- Andriyani, K., & Surata, I. G. (2016). Pendaftaran Tanah Secara Rechts Kadaster Melalui Proses Konversi (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng). *Kertha Widya*, 4(2), 89-112.
- Azizah, N., Barkatullah, A. H., & Hafidah, N. (2022). Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik (Studi di Kantor PPAT Wilayah Banjarmasin Utara). *Notary Law Journal*, 1(2), 84-99.
- Dewi, I. G. S., & Ardani, M. N. (2020). Kebijakan Penjaminan Tanah melalui Hak Tanggungan di Indonesia (Studi Penjaminan Hak Tanggungan Elektronik di Kabupaten Badung Provinsi Bali). *Law, Development and Justice Review*, 3(1), 57-69.
- Hutagalung, A. (2008). Praktek Pembebanan dan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 38(2), 148-174.
- Imanda, N. (2020). Lahirnya Hak Tanggungan menurut Peraturan Pemerintah Agraria tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik. *Jurnal Notarie*, 3(1), 151-164.
- Koswara, I. Y. (2016). Pendaftaran Tanah Sebagai Wujud Kepastian Hukum Dalam Rangka Menghadapi Masyarakat Ekonomi Asean (MEA). *Jurnal Hukum Positum*, 1(1), 23-38.
- Mooduto, M. F., Wulansari, H., & Riyadi, R. (2021). Pengelolaan Warkah Digital dan Integrasinya dengan Data Spasial Bidang Tanah Menuju Pelayanan Online di Kabupaten Bantul. *Tunas Agraria*, 4(2), 250-274.
- Nurwulan, P. (2021). Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 28(1), 183-202.
- Sagari, D., & Mujiati, M. (2022). Efektivitas Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten. *Tunas Agraria*, 5(1), 33-46.
- Supryadi, W. (2022). Analisis Terhadap Inovasi Pengikatan Hak Tanggungan (HT) Berbasis Elektronik di Wilayah Kerja Kantor Badan Pertanahan Dompu. *Journal of Innovation Research and Knowledge*, 1(9), 965-980.
- Usanti, T. P. (2012). Lahirnya Hak Kebendaan. *Perspektif*, 17(1), 44-53.
- Yusuf, W. O. F., Sumardi, J., & Paserangi, H. (2015). Peran Notaris Dalam Proses Penerbitan Sertifikat Elektronik Berdasarkan Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik. *Jurnal Universitas Hasanuddin*, 4(1). 67-73.

**Conflict of Interest Statement:**

The author declares that the research was conducted in the absence of any commercial or financial relationships that could be construed as a potential conflict of interest.

Copyright © 2023 ALJ. All rights reserved.