

# IMPLEMENTASI PROSEDUR PENDAFTARAN TERKAIT HAK TANGGUNGAN DALAM PELAYANAN SECARA ELEKTRONIK<sup>1</sup>

Oleh: Sherina Leonara Takaria<sup>2</sup>

Engelien R. Palandeng<sup>3</sup>

Sarah D. L. Roeroe<sup>4</sup>

## ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini untuk mengetahui bagaimana mekanisme pelaksanaan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik dan hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik, dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan 1. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, untuk memudahkan pelayanan pertanahan berdasarkan asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan dalam rangka pelayanan publik, serta menyesuaikan perkembangan hukum dan teknologi informasi menjadi lebih efektif dan efisien. 2. Hambatan yaitu, ketersediaan jaringan yang kurang memadai, aplikasi sering mengalami masalah atau server *error* terjadi karena sistem Hak Tanggungan Elektronik yang belum siap, pengkoreksian yang dilakukan oleh kantor pertanahan terhadap berkas yang telah di *upload* oleh PPAT sering terjadi dalam waktu yang mepet, ketidakpahaman masyarakat dalam mendaftar hak tanggungan elektronik dikarenakan tidak semua paham dengan hukum dan sistem Hak Tanggungan Elektronik.

Kata Kunci : Pendaftaran, Hak Tanggungan, Pelayanan, Elektronik.

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Peluncuran hak tanggungan elektronik seperti yang disebutkan dalam salah satu wawancara podcast ATR/BPN oleh kepala pusat data dan informasi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Bapak Virgo Eresta Jaya yang didasari oleh dua alasan yaitu hak tanggungan merupakan pelayanan yang

bersifat *multiplier effect* artinya masyarakat yang memiliki tanah dapat meminjam uang kepada pihak bank dengan jaminan sertipikat tanahnya kemudian uang yang diperoleh tersebut dapat digunakan sebagai modal investasi ataupun membuka lapangan pekerjaan dan jumlah permohonan hak tanggungan merupakan jenis permohonan yang paling tinggi di kantor pertanahan yaitu hampir mencapai 40% dari keseluruhan permohonan<sup>5</sup>.

Tanggal 6 April 2020 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 dicabut dan diganti dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang terdiri atas 5 jenis pelayanan hak tanggungan elektronik yaitu, pendaftaran hak tanggungan, peralihan hak tanggungan, perubahan nama kreditor, penghapusan hak tanggungan dan perbaikan data. Lalu pada tanggal 8 Juli 2020 pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik wajib diterapkan diseluruh Indonesia.

Kegiatan hak tanggungan elektronik dilaksanakan mulai dari verifikasi dan validasi akun pengguna sebagai mitra kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, proses pendaftaran hingga penerbitan hak tanggungan elektronik, sehingga dengan hadirnya layanan hak tanggungan elektronik tentu akan mengurangi antrian masyarakat di kantor pertanahan, menyelesaikan pekerjaan secara cepat, tepat serta efektif dengan tuntutan kuantitas dan kualitas data. Namun pada kenyataannya layanan hak tanggungan elektronik masih mempunyai masalah dari sistem hak tanggungan elektronik nya sendiri, salah satunya yaitu masalah yang dialami oleh pengguna layanan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik, dalam Pasal 9 Ayat 4 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 dijelaskan bahwa persyaratan permohonan pelayanan hak tanggungan elektronik sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan dan disampaikan dalam bentuk dokumen elektronik. Namun ada beberapa dokumen persyaratan yang telah diupload tetapi tidak terbaca oleh bagian yang mengurus hak tanggungan di kantor pertanahan, setelah

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa Pada Fakultas Hukum Unsrat NIM 18071101187

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>5</sup>KementerianATR/BPN<http://youtu.be/qYb5xBxmTS>  
E Waktu Akses Sabtu, 4 Desember 2021, 22:15 Wita.

mengkonfirmasi dengan kantor pertanahan tersebut ternyata benar-benar tidak terbaca dalam sistem hak tanggungan elektronik, akhirnya pendaftaran hak tanggungan tersebut tetap harus dilakukan secara manual di kantor pertanahan<sup>6</sup>.

Mengingat barunya kebijakan ini, tentu mengalami hambatan-hambatan tersendiri baik dari pelaksanaan maupun pengguna layanan dan terutama program tersebut melibatkan beberapa pihak seperti Kreditor, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan Kantor Pertanahan. Pentingnya dilakukan sebuah penelitian untuk dapat mengetahui pelaksanaan sistem hak tanggungan elektronik telah berjalan sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan tercapainya visi Kementerian ATR/BPN tersebut.

## B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka penulis dapat mengidentifikasi beberapa masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana mekanisme pelaksanaan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik?
2. Apa saja hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik?

## C. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode hukum normatif atau biasa disebut penelitian yuridis normatif<sup>7</sup>. Menurut H. Ishaq mendefinisikan penelitian hukum normatif pada hakikatnya mengkaji hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang<sup>8</sup>.

## PEMBAHASAN

### A. Mekanisme Pelaksanaan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

Pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik yang selanjutnya disebut pelayanan Hak Tanggungan Elektronik adalah

serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Pelayanan hak tanggungan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai standar pelayanan dan pengaturan pertanahan dilingkungan kementerian.

Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional telah menerbitkan pelayanan hak tanggungan secara elektronik yang telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Pelayanan hak tanggungan secara elektronik dikenal dengan sistem Hak Tanggungan Elektronik. Seperti yang telah kita ketahui bahwa tujuan dari sistem Hak Tanggungan Elektronik diharapkan bisa memberikan kemudahan, kecepatan, ketepatan dan keterjangkauan bagi pengguna hak tanggungan dan pihak-pihak yang melakukan perikatan, sehingga proses pembebanan hak tanggungan dapat dijalankan dengan lebih efisien dan efektif.

Pada dasarnya untuk menggunakan sistem Hak Tanggungan Elektronik, pengguna harus terdaftar terlebih dahulu dengan ketentuan dalam Pasal 7 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik sebagai berikut :

1. Pengguna sistem Hak Tanggungan Elektronik, meliputi :
  - a. Kreditor; dan
  - b. PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian
2. Kreditor sebagaimana dimaksud merupakan perseorangan/badan hukum sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.

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

1. Memvalidasi seluruh data tekstual dan data digital dalam KKP;
2. Memastikan kebenaran data PPAT yang diunggah pada aplikasi mitra kerja dan

---

<sup>6</sup><https://boditbuilder.wordpress.com/2019/10/28/hak-tanggungan-elektronik-aturan-dan-implementasi/> Waktu Akses Senin, 6 Desember 2021, 22:10 Wita.

<sup>7</sup> Zainuddin Ali, Penelitian Hukum, Jakarta: Sinar Grafika, 2014, hlm. 12.

<sup>8</sup> Irwansyah, Penelitian Hukum Pilihan Metode & Pratik Penulisan Artikel, Yogyakarta: Mirra Buana Media, 2020, hlm. 99.

memastikan PPAT masih aktif bertugas sesuai daerah kerjanya;

3. Mensosialisasikan layanan Hak Tanggungan Elektronik kepada PPAT dan kreditor (Bank atau Lembaga keuangan lainnya);
4. Penunjukkan ASN dan pembuatan akun untuk verifikator dan pejabat penandatanganan sertipikat Hak Tanggungan Elektronik;
5. Mengatur pelimpahan kewenangan pejabat penandatanganan sertipikat Hak Tanggungan Elektronik;
6. Memperkuat SOP internal terkait pengamanan akun dalam layanan elektronik;
7. Mengatur hari libur daerah dalam aplikasi terkait waktu lahirnya Hak Tanggungan Elektronik;
8. Meningkatkan kompetensi pegawai dalam pengelolaan dokumen Hak Tanggungan Elektronik dan warkah elektronik;
9. Melakukan pembinaan kepada pegawai dan PPAT untuk tidak meminjamkan akun kepada pihak lain dalam layanan Hak Tanggungan Elektronik.

Mekanisme pendaftaran hak tanggungan melalui sistem Hak Tanggungan Elektronik diatur dalam Pasal 9 sampai dengan Pasal 15 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik sebagai berikut<sup>9</sup>:

1. Kreditor mengajukan permohonan pelayanan Hak Tanggungan Elektronik melalui sistem Hak Tanggungan Elektronik yang disediakan oleh kementerian. Permohonan pelayanan Hak Tanggungan Elektronik berupa pendaftaran atau pun peralihan hak tanggungan.
2. PPAT menyampaikan persyaratan dokumen, untuk permohonan perubahan nama kreditor, penghapusan hak tanggungan, atau perbaikan data, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh kreditor. Adapun persyaratan permohonan pelayanan Hak

Tanggungan Elektronik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan disampaikan dalam bentuk dokumen elektronik;

3. PPAT menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan sistem Hak Tanggungan Elektronik. Penyampaian dokumen dilengkapi dengan surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan. Seluruh dokumen kelengkapan persyaratan wajib disimpan oleh PPAT;
4. Permohonan pelayanan Hak Tanggungan Elektronik yang telah diterima oleh sistem Hak Tanggungan Elektronik diberikan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem. Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik tersebut dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada kementerian;
5. Permohonan diproses setelah data permohonan dan biaya sebagaimana terkonfirmasi oleh sistem Hak Tanggungan Elektronik, dalam hal pembayaran biaya tidak terkonfirmasi oleh sistem Hak Tanggungan Elektronik, kreditor dapat melakukan konfirmasi secara langsung ke kantor pertanahan atau layanan pengaduan;
6. Sebelum hasil pelayanan Hak Tanggungan Elektronik diterbitkan, kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk harus memeriksa kesesuaian dokumen persyaratan dan konsep sertipikat Hak Tanggungan Elektronik. Pemeriksaan kesesuaian dokumen persyaratan dan konsep sertipikat Hak Tanggungan Elektronik dilakukan melalui sistem Hak Tanggungan Elektronik;
7. Apabila hasil pemeriksaan terdapat dokumen yang tidak lengkap atau tidak sesuai, diberitahukan kepada kreditor dan/atau PPAT untuk segera melengkapi berkas. Dokumen persyaratan harus dilengkapi paling lama hari ke 5 (lima) sejak permohonan pelayanan diterima oleh sistem Hak Tanggungan Elektronik. Apabila kreditor dan/atau PPAT tidak melengkapi berkas dalam jangka waktu tersebut, maka

---

<sup>9</sup> <http://kawanhukum.id/prosedur-pendaftaran-hak-tanggungan-terintegrasi-secara-elektronik/3/> Waktu akses Minggu, 14 November 2021, 22:35 Wita

permohonan dinyatakan batal. Kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk memberikan persetujuan atas unggahan dokumen persyaratan dan konsep sertipikat Hak Tanggungan Elektornik;

8. Apabila kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk tidak melakukan pemeriksaan sampai pada hari ke 7 (tujuh) dan hasil pelayanan Hak Tanggungan Elektornik diterbitkan oleh sistem Hak Tanggungan Elektornik, maka yang bersangkutan dianggap memberikan persetujuan dan/atau pengesahan. Kepala pertanahan atau pejabat yang ditunjuk bertanggung jawab secara adm
9. inistratif atas hasil pelayanan Hak Tanggungan Elektornik;
10. Hasil pelayanan Hak Tanggungan Elektornik berupa dokumen elektronik yang diterbitkan oleh sistem Hak Tanggungan Elektornik, meliputi :
  - a. sertipikat Hak Tanggungan Elektornik,
  - b. catatan hak tanggungan pada buku tanah hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun
  - c. catatan hak tanggungan pada sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Selama masa pelayanan Hak Tanggungan Elektronik, menjadi tanggung jawab dari kepala kantor pertanahan, namun mengenai kebenaran isi dari dokumen yang dimohonkan menjadi tanggung jawab dari pemohon. Apabila dokumen dinyatakan palsu digunakan untuk penerbitan sertipikat Hak Tanggungan Elektronik, maka pegawai kantor pertanahan tidak dapat dikenai pertanggung jawaban secara hukum dan menjadi tanggung jawab pengirim dokumen.

Pemegang sertipikat dilarang untuk mengubah isi, melakukan manipulasi, penciptaan, perubahan, penghilangan, perusakan informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dengan tujuan agar informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik tersebut dianggap seolah-olah data yang otentik; dan/atau menggandakan, mendistribusikan dan/atau mentransmisikan, memindahkan atau mentransfer, mengakibatkan terbukanya informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik atau salinannya kepada

pihak lain yang tidak terkait dalam perbuatan hukum hak tanggungan. Melanggar ketentuan tersebut mengakibatkan dapatnya dijatuhi sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Sebagaimana seperti yang kita ketahui bahwa pendaftaran hak tanggungan sebelumnya dilakukan secara konvensional yang diatur dalam Pasal 13 sampai dengan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Akta pemberian hak tanggungan yang dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan. Secara sistematis tata cara pendaftaran dikemukakan berikut ini :

1. Pendaftaran dilakukan di kantor pertanahan
2. PPAT dalam waktu 7 hari setelah ditandatangani pemberian hak tanggungan wajib mengirimkan akta pendaftaran hak tanggungan dan warkah lainnya kepada kantor pertanahan serta berkas yang diperlukan. Berkas itu meliputi :
  - a. Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
  - b. Surat permohonan pendaftaran hak tanggungan dan penerima hak tanggungan;
  - c. Fotocopy surat identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan;
  - d. Sertifikat asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek hak tanggungan;
  - e. Lembar kedua akta pemberian hak tanggungan
  - f. Salinan akta pemberian hak tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh kepala kantor pertanahan untuk pembuatan sertifikat hak tanggungan;
  - g. Bukti pelunasan biaya pendaftaran hak tanggungan (Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan

Pertanahan Nasional Nomor 5  
Tahun 1996 Tentang  
Pendaftaran Hak Tanggungan)

3. Kantor pertanahan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;
4. Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerima secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

Di dalam Surat Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Nomor: 600-1035A, perihal persyaratan pendaftaran hak tanggungan, tertanggal 18 April 1996 yang ditujukan kepada Kakanwil BPN Provinsi dan Kakanwil Pertanahan Kabupaten/Kota seluruh Indonesia. Kelengkapan surat-surat/dokumen yang diperlukan untuk kelengkapan administrasi disajikan berikut ini. Surat-surat/dokumen yang diperlukan bagi tanah sudah bersertifikat atau nama pemberi hak tanggungan :

- a. Surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan.
- b. Asli sertifikat hak atas tanah.
- c. Asli akta pemberi hak tanggungan.
- d. Pelunasan biaya pendaftaran hak tanggungan.
- e. Bukti dipenuhi persyaratan administratif yang didasarkan pada minimal peraturan tertulis tingkat menteri atau disetujui menteri.

Surat-surat/dokumen yang diperlukan bagi tanah sudah bersertifikat dan sudah ada akta peralihan haknya dan belum terdaftar ke atas nama pemberi hak tanggungan :

- d. Surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan.
- e. Asli sertifikat hak atas tanah.
- f. Asli bukti terjadinya peristiwa/perbuatan hukum beralihannya hak atas tanah ke

atas nama pemberi hak tanggungan, misalnya surat keterangan waris, akta pembagian harta warisan atau akta pemindahan hak atas tanah.

- g. Asli akta pemberian hak tanggungan.
- h. Bukti dipenuhinya persyaratan teknik/administratif, misalnya apabila diperlukan untuk memenuhi PMA (Peraturan Menteri Agraria). Nomor 14 Tahun 1961, SK.59/dda/1970, biaya pendaftaran peralihan hak tanggungan dan syarat administratif lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sebagaimana yang dimaksud le, yaitu bukti dipenuhi persyaratan administratif yang didasarkan pada minimal peraturan tertulis tingkat menteri atau disetujui menteri.

Surat-surat/dokumen yang diperlukan bagi sebagaimana tanah yang sudah bersertifikat yang perlu dilakukan pemisahan :

- a. Surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan.
- b. Asli akta pemberian hak tanggungan.
- c. Sertifikat atas nama pemberi hak tanggungan.
- d. Bukti dipenuhi persyaratan teknik/administratif, misalnya apabila diperlukan untuk memenuhi PMA (Peraturan Menteri Agraria). Nomor 14 Tahun 1961, SK.59/dda/1970, biaya pendaftaran peralihan hak tanggungan dan syarat administratif lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sebagaimana yang dimaksud le, yaitu bukti dipenuhi persyaratan administratif yang didasarkan pada minimal peraturan tertulis tingkat menteri atau disetujui menteri.

Surat-surat/dokumen yang diperlukan bagi tanah berkas milik

adat belum bersertifikat (melalui penegasan hak/konversi) :

- a. Surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan.
- b. Asli akta pemberi hak tanggungan.
- c. Surat-surat butki hak/jenis hak dimaksud :
  - Pasal II Ketentuan Konversi UUPA
  - Pasal 25 PP Nomor 10 Tahun 1961
  - PMPA Nomor 2 Tahun 1962
  - Permeneg/Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1995
  - Pasal 10 ayat (3) beserta penjelasannya Undang-Undang Hak Tanggungan.
- b. Gambar situasi/surat ukur bidang tanah dimaksud.
- c. Hasil pengumuman dimaksud Pasal 18 ayat (2) PP Nomor 10 Tahun 1961 selama 2 (dua) bulan, tanpa sanggahan, terhadap penyelidikan riwayat tanah dengan alat-alat pembuktian dimaksud pada c dan d.
- d. Bukti dipenuhinya persyaratan teknik/administratif, misalnya apabila diperlukan untuk memenuhi PMA (Peraturan Menteri Agraria). Nomor 14 Tahun 1961, SK.59/dda/1970, biaya pendaftaran peralihan hak tanggungan dan syarat administratif lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sebagaimana yang dimaksud le, yaitu bukti dipenuhinya persyaratan administratif yang didasarkan pada minimal peraturan tertulis tingkat menteri atau disetujui menteri.

Surat-surat/dokumen yang diperlukan bagi tanah berkas milik adat belum tersertifikat (melalui pengakuan hak/konversi) :

- a. Surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan.
- b. Asli akta pemberi hak tanggungan.

c. Surat-surat butki hak/jenis hak dimaksud :

- Pasal II Ketentuan Konversi UUPA
  - Pasal 25 PP Nomor 10 Tahun 1961
  - PMPA Nomor 2 Tahun 1962
  - Permeneg/Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1995
  - Pasal 10 ayat (3) beserta penjelasannya Undang-Undang Hak Tanggungan.
- d. Gambar situasi/surat ukur bidang tanah dimaksud.
  - e. Hasil pengumuman dimaksud Pasal 18 ayat (2) PP Nomor 10 Tahun 1961 selama 2 (dua) bulan, tanpa sanggahan, terhadap penyelidikan riwayat tanah dengan alat-alat pembuktian dimaksud pada c dan d.
  - f. Bukti dipenuhinya persyaratan teknik/administratif, misalnya apabila diperlukan untuk memenuhi PMA (Peraturan Menteri Agraria). Nomor 14 Tahun 1961, SK.59/dda/1970, biaya pendaftaran peralihan hak tanggungan dan syarat administratif lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sebagaimana yang dimaksud le, yaitu bukti dipenuhinya persyaratan administratif yang didasarkan pada minimal peraturan tertulis tingkat menteri atau disetujui menteri.
  - g. SK pengakuan hak.

Kelengkapan surat/dokumen ini dipakai sebagai dasar untuk menyatakan berkas permohonan sudah lengkap untuk dapat diproses pembuatan buku tanah hak tanggungannya.

Apabila kurang lengkap surat/dokumen pendaftaran hak tanggungan dinyatakan :

- a. Secara tertulis yang ditujukan kepada pemohon selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah tanggal diterimanya

warkah yang dilampirkan pada surat pengantar dari PPAT dengan menyatakan alasan dan kekurangannya.

- b. Pernyataan tertulis mengenai ketidaklengkapan suatu/dokumen tersebut di atas tandatangani oleh kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah atas nama kepala kantor pertanahan setempat.
2. Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan dibuatkan (Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1999).
3. Kantor pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan. Sertifikat hak tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan. Sertifikat hak tanggungan diberikan kepada pemegang hak tanggungan.

Apabila diperhatikan prosedur pendaftaran di atas, tampaklah bahwa momentum lahirnya pembebanan hak tanggungan atas tanah adalah pada saat hari buku tanah hak tanggungan dibuatkan di kantor pertanahan<sup>10</sup>.

Mekanisme pelaksanaan hak tanggungan baik elektronik maupun konvensional pada kenyataannya memiliki perbedaan, maka dari itu penulis akan menjelaskan beberapa perbedaan, yaitu sebagai berikut :

1. - Hak tanggungan konvensional, loket pendaftaran hanya buka di hari dan jam kerja saja,  
- Hak tanggungan elektronik pendaftaran dapat dilakukan kapan saja walaupun hari libur;
2. - Hak tanggungan konvensional, harus antri di loket pendaftaran,  
- Hak tanggungan elektronik mendaftar secara langsung melalui sistem Hak Tanggungan Elektronik;
3. - Hak tanggungan konvensional, dibutuhkan interaksi tatap muka antara kreditor, PPAT dan kantor pertanahan,

- Hak tanggungan elektronik, tidak perlu tatap muka karena permohonan dilakukan melalui sistem;

4. - Hak tanggungan konvensional, persyaratan dan kelengkapan dokumen berupa fotokopi dan asli,  
- Hak tanggungan elektronik persyaratan dan kelengkapan dokumen discan dan diupload pada sistem;
5. - Hak tanggungan konvensional, sertipikat hak tanggungan jadi setelah 7 hari atau lebih dan sertipikat hak tanggungan diambil dikantor pertanahan,  
- Hak tanggungan elektronik sertipikat hak tanggungan terbit tepat waktu 7 hari dan sertipikat hak tanggungan dikirim melalui email;
6. - Hak tanggungan konvensional, sertipikat tanah telah diberi catatan dan diambil kembali pada kantor pertanahan,  
- Hak tanggungan elektronik catatan pada sertipikat dikirim melalui email dan ditempel sendiri oleh kreditor;
7. - Hak tanggungan konvensional, dibutuhkan ruang penyimpanan warkah hasil pendaftaran hak tanggungan,  
- Hak tanggungan elektronik warkah telah tersimpan dalam bentuk digital pada sistem.

Lahirnya hak tanggungan menurut Pasal 13 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, terhadap pembebanan hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Selain itu di dalam Pasal 13 ayat 5 jo ayat 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 juga dinyatakan bahwa hak tanggungan tersebut lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Dengan demikian, hak tanggungan itu lahir dan baru mengikat setelah dilakukan pendaftaran, karena jika tidak dilakukan pendaftaran itu pembebanan hak tanggungan tersebut tidak diketahui oleh umum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

Berakhirnya hak tanggungan dalam ketentuan Pasal 18 ayat 1 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dinyatakan bahwa hak tanggungan berakhir atau hapus karena beberapa hak sebagai berikut :

Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;

---

<sup>10</sup> H. Salim, Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia, Jakarta: Rajawali Pers, 2004, Hlm. 179-184.

Dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan;  
Pembersihan hak tanggungan berdasarkan suatu penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;  
Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

#### **B. Hambatan-Hambatan Yang Dihadapi Dalam Pelaksanaan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik**

Sebagaimana diketahui pengguna layanan hak tanggungan elektronik ini selain kantor pertanahan pada kementerian ATR/BPN, adalah kreditor (perbankan atau perseorangan) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang keberadaannya diatur dalam PP Nomor. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Sertipikat hak tanggungan ini merupakan tanda bukti bahwa seseorang memiliki hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang dimiliki oleh pemberi jaminan (debitur) yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegang hak tanggungan dibandingkan kreditor lainnya. Sertipikat hak tanggungan ini diserahkan kepada pemegang hak tanggungan.

Pelaksanaan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik tidak selalu berjalan dengan lancar, dapat dilihat dalam kenyataannya hambatan utama yang sering dialami oleh pengguna hak tanggungan elektronik yaitu kreditor, PPAT, dan kantor pertanahan ialah mengenai aplikasi Hak Tanggungan Elektronik yang masih sering terjadi masalah. Terdapat pula beberapa hambatan yang dialami, yaitu :

a. Hambatan yang dialami oleh kreditor, yaitu :

- 1) sistem mitra pada Hak Tanggungan Elektronik sering tidak nyambung karena digunakan diseluruh Indonesia pada jam kerja, maka sering terjadi server error;
- 2) pihak kreditor perlu penambahan waktu agar lebih dari 3 hari dalam pembayaran, karena dalam sistem Hak

Tanggungan Elektronik tidak ada hari kerja namun hari kalender, apabila kreditor mendaftar hak tanggungan pada hari Kamis dan perintah setor keluar di Kamis sore kemudian pada Jumat kebetulan hari libur sehingga perlu melakukan pengulangan pendaftaran ulang dan menambah pekerjaan beserta biaya;

- 3) pada saat proses royalti sering terjadi ketidaksesuaian catatan royalti yang tertera pada sertipikat fisik dengan data di kantor pertanahan, di sertipikat hak milik sudah tertera catatan royalti tetapi ketika akan di *entry* ke dalam sistem elektronik atau *online* proses royalti tersebut tidak terdeteksi;
- 4) karena belum siapnya sistem IT pada Hak Tanggungan Elektronik dalam proses royalti banyak yang tidak dapat dikerjakan melalui komputer dan harus menggunakan *handphone* terlebih dahulu, kemudian baru dilanjutkan menggunakan komputer.

b. Hambatan yang dialami oleh PPAT, yaitu :

- 1) pengkoreksian yang dilakukan oleh kantor pertanahan terhadap berkas yang telah di *upload* oleh PPAT sering terjadi dalam waktu yang mepet padahal belum tentu berkas yang harus dibenarkan merupakan berkas yang mudah didapat, hal tersebut menyebabkan surat perintah setor, penerimaan negara bukan pajak dan biaya layanan hangus dan juga kantor pertanahan tidak mau disalahkan sehingga mengakibatkan kerugian pada kreditor;
- 2) aplikasi Hak Tanggungan Elektronik sering mengalami masalah atau server *error* yang biasanya terjadi pada jam kerja, hal tersebut terjadi karena



- sistem Hak Tanggungan Elektronik yang belum siap;
- 3) data fisik di dalam sertipikat tidak sama dengan data yang ada di kantor pertanahan, sertifikat belum siap ketika mau di upload, belum tervalidasi, belum terploating;
  - 4) pihak kreditor perlu selalu diingatkan untuk segera melakukan proses pendaftaran hak tanggungan karena kreditor biasanya lama dalam melakukan hak tersebut maka diperlukan komunikasi yang baik antara PPAT dan kreditor.
- c. Hambatan yang dialami oleh kantor pertanahan yaitu, sebelum adanya perbaikan sistem hambatan utama yang dialami oleh kantor pertanahan yaitu terjadi pada server pusat yang koneksinya sering mengalami permasalahan karena digunakan oleh seluruh Indonesia pada jam dan hari yang bersamaan, maka koneksinya menjadi lambat.
- d. Hambatan yang dialami oleh debitur atau masyarakat yaitu, ketidakpahaman dalam mendaftarkan hak tanggungan elektronik dikarenakan tidak semua paham dengan hukum dan sistem Hak Tanggungan Elektronik.

Adapun tantangan bagi Pengguna Hak Tanggungan Elektronik yaitu, diantaranya :

1. Jika tidak terdaftar, data PPAT bisa dihapus, sampai saat ini banyak PPAT yang belum melakukan pemutakhiran data diri.
2. Hanya kreditor yang terdaftar, tervalidasi dan terverifikasi yang bisa menggunakan aplikasi mitra ATR BPN, faktanya masih banyak institusi Perbankan yang belum mengajukan permohonan Pendaftaran Layanan HT Elektronik sehingga sebagai pengguna belum mempunyai akun yang harus didaftarkan.
3. Validasi Sertipikat dan jangka waktu pengecekan Sertipikat Hak Atas Tanah yang mau dibebani Hak Tanggungan pada Kantor

Pertanahan sering lama dan belum sesuai dengan jangka waktu dalam SOP dengan berbagai alasan.

4. PPAT banyak mengalami kendala 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.
5. Perubahan Nama Kreditor, Roya dan Revisi Hak Tanggungan, yang diajukan oleh Kreditor, Ketika menghubungi pihak Kantor Pertanahan sering lama responnya, sehingga waktu perbaikan menjadi lewat dan merugikan pengguna.
6. 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 kreditor Penerima Hak Tanggungan, namun pihak BPN salah menginput kreditor penerima Hak Tanggungan.
7. Saat server error, peringkat Hak Tanggungan salah dan harus bayar ulang PNBPN.
8. Kesesuaian data fisik dan data digital yang sering terjadi dan setelah PPAT menginformasikan ke kantor Pertanahan responnya lambat.
9. Tentang subyek debitur yang berbeda dengan Pemegang Hak Atas Tanah yang dijamin PPAT sering keliru dalam memasukkan data Pemegang Hak Atas Tanah pada menu Pembuatan Akta Persetujuan.
10. Pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik untuk Kreditor Perseorangan.
11. Berkas Hak Tanggungan yang ditutup karena ada penolakan dan tidak segera diperbaiki oleh

Pengguna Hak Tanggungan baik PPAT maupun Kreditor.

12. Apabila Debitor wan prestasi berdasar Pasal 6 UUHT Kreditor berhak menjual objek Hak Tanggungan, bagaimana pengaturannya pelaksanaan objek HT secara elektronik.
13. Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik tidak memberikan akses untuk melaksanakan ketentuan Pasal 10 ayat (3) UUHT.

Hambatan yang dihadapi oleh pengguna hak tanggungan elektronik terutama kreditor dan PPAT mengacu pada petunjuk teknis yang dibuat oleh Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, karena pada dasarnya hambatan tersebut sebagian besar berkaitan dengan sistem Hak Tanggungan Elektornik dan server layanan Hak Tanggungan Elektornik tersebut. Dengan demikian upaya yang dapat dilakukan untuk mengurangi hambatan tersebut dengan cara kreditor dan PPAT harus selalu mengkonfirmasi hambatan yang terjadi kepada pelaksana layanan Hak Tanggungan *Elektornik* yang berada di kantor pertanahan setempat, sehingga pengguna layanan Hak Tanggungan Elektornik yang dalam hal ini kreditor dan PPAT harus terampil dan memadai dalam menggunakan segala perangkat yang dibutuhkan guna menyelesaikan pemberian hak tanggungan sampai keluarnya sertipikat hak tanggungan secara elektronik dan juga dari sistem Hak Tanggungan Elektroniknya harus diperbahurui atau di *upgrade* setiap bulannya agar tidak terjadinya *error* saat digunakan.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Mekanisme pelaksanaan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik adalah layanan berbasis digital atau elektronik yang diluncurkan oleh Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, untuk memudahkan pelayanan pertanahan berdasarkan asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan

keterjangkauan dalam rangka pelayanan publik, serta menyesuaikan perkembangan hukum dan teknologi informasi agar prosedur pelayanan hak tanggungan menjadi lebih efektif dan efisien.

2. Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik yaitu, ketersediaan jaringan yang kurang memadai, aplikasi Hak Tanggungan Elektornik sering mengalami masalah atau server *error* yang biasanya terjadi pada jam kerja, hal tersebut terjadi karena sistem Hak Tanggungan Elektornik yang belum siap, pengkoreksian yang dilakukan oleh kantor pertanahan terhadap berkas yang telah di *upload* oleh PPAT sering terjadi dalam waktu yang mepet sehingga merugikan pihak kreditor dan PPAT, ketidakpahaman masyarakat dalam mendaftar hak tanggungan elektronik dikarenakan tidak semua paham dengan hukum dan sistem Hak Tanggungan Elektornik.

### B. Saran

1. Sebagai sistem baru yang masih memiliki berbagai hambatan, Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional perlunya mengadakan sosialisasi, memberikan edukasi dan informasi-informasi tentang peraturan perundang-undangan yang menyangkut pelaksanaan pelayanan hak tanggungan elektronik kepada para pengguna sistem Hak Tanggungan Elektornik.
2. Pengguna sistem Hak Tanggungan Elektornik harus selalu mengkonfirmasi hambatan hambatan yang terjadi kepada pelaksana layanan Hak Tanggungan Elektornik yaitu kantor pertanahan setempat, agar dalam hal ini pengguna sistem Hak Tanggungan Elektornik lebih terampil dan memadai dalam menggunakan segala perangkat yang dibutuhkan guna menyelesaikan pemberian hak tanggungan sampai keluarnya sertipikat hak tanggungan secara elektronik.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Z (2014). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Irwansyah. (2020). *Penelitian Hukum Pilihan Metode & Pratik Penulisan Artikel*. Yogyakarta: Mirra Buana Media.
- Salim, H. (2004). *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: Bumi Aksara.

**Sumber-Sumber Lain :**

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).
- Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 444/SK-DI.01.01/IX/2019 Tentang Penunjukan Kantor Pertanahan Lokasi Pilot Project Layanan Pertanahan Terintegrasi Secara Elektronik.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.
- Website Jounal, Hak Tanggungan Elektronik: Aturan Dan Implementasi Diakses Pada Tanggal 5 Desember 2021, Pukul 22:10 Wita.  
<https://boditbuilder.wordpress.com>.
- Website Kawan Hukum.Id. Prosedur Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Diakses Pada Tanggal 14 November 2021. Pukul 22:35 Wita.  
[www.kawanhukum.id](http://www.kawanhukum.id).
- Website Youtube. ATR/BPN Podcast Diakses Pada Tanggal 4 Desember 2021. Pukul 22:15 Wita. <http://youtu.be/Qyb5xbxmtse>.