



Pelaksanaan Penyelenggaraan Sistem Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng

Fachri Waris^{1,2}, Syahrudin Nawi¹ & Abdul Qahar¹

¹Magister Ilmu Hukum, Universitas Muslim Indonesia.

²Koresponden Penulis, E-mail: fachri.waris@gmail.com

ABSTRAK

Tujuan penelitian menganalisis pelaksanaan penyelenggaraan sistem pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng dan faktor-faktor yang mempengaruhi. Metode penelitian dalam penelitian ini menggunakan tipe penelitian empiris. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: (1) pelaksanaan penyelenggaraan sistem pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng secara keseluruhan telah terlaksana dengan baik namun belum optimal; (2). Faktor-faktor yang mempengaruhi penyelenggaraan sistem pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng yaitu faktor prosedur pelayanan, kedisiplinan petugas pelayanan, kemampuan petugas pelayanan, keadilan mendapatkan pelayanan, kewajaran biaya pelayanan, kenyamanan lingkungan dan keamanan pelayanan.

Kata Kunci: Pelayanan; Terintegrasi; Elektronik

ABSTRACT

The research objective to analyze the implementation of an electronically integrated mortgage service system at the Bantaeng Regency Land Office and the influencing factors. The research method in this study uses the type of empirical research. The results of this study indicate that: (1) the implementation of an electronically integrated mortgage service system at the Bantaeng Regency Land Office has been carried out well but not optimally; (2). The factors that influence the implementation of an electronically integrated mortgage service system at the Land Office of Bantaeng Regency are service procedure factors, service officer discipline, service officer ability, justice in getting services, reasonableness of service fees, environmental comfort and service security.

Keywords: Service; Integrated; Electronic

PENDAHULUAN

Pembebanan jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan bertujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan nonbank. Pemberian kredit merupakan pemberian uang berdasarkan kepercayaan, dalam arti bank atau lembaga keuangan nonbank percaya bahwa Debitur sanggup untuk mengembalikan pokok pinjaman dan bunganya (Yani, 2020). Begitu juga Debitur percaya bahwa bank atau lembaga keuangan nonbank dapat memberikan kredit kepadanya. Ada berbagai macam benda yang dapat dibebankan jaminan, salah satunya adalah tanah, yang disertai bukti kepemilikan berupa sertifikat (Rahmatullah, 2015). Tanah merupakan benda jaminan yang relatif aman, karena harga jualnya yang tinggi dari waktu ke waktu dan jarang mengalami kemerosotan. Tanah masuk dalam kategori benda tidak bergerak yang menjadi objek dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), yaitu amanat dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) (Adriani, 2019).

Sebelum berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, dikenal 2 (dua) lembaga jaminan yang dapat digunakan oleh masyarakat yaitu lembaga jaminan gadai (Pasal 1150-1161 KUHPerdara) dan hipotek (Pasal 1162-1232 KUHPerdara) (Jamillah, 2017). Kemudian dengan adanya perkembangan dalam sistem hukum di Indonesia, lahir lembaga jaminan baru, yaitu lembaga jaminan fidusia dan hak tanggungan. Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 1 angka 1 dikatakan bahwa hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain (Kusumaningtyas, 2016).

Keberadaan mengenai Hak Tanggungan mengacu pada pemenuhan tata cara pembebanannya yang meliputi 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu: Tahap pemberian Hak Tanggungan dengan dibuatkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (yang memuat substansi yang bersifat wajib dan janji-janji yang bersifat fakultatif) yang didahului dengan perjanjian pokok, yakni perjanjian piutang (Badriyah, Suharto & Kashadi, 2019). Tahap pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan yang menandakan saat lahirnya Hak Tanggungan. Arti pentingnya pendaftaran Hak Tanggungan tampak sehubungan dengan mulainya kedudukan "preferen" bagi kreditur, penentuan peringkat Hak Tanggungan, dan berlakunya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.

Ketentuan mengenai tata cara pendaftaran Hak Tanggungan sebelumnya diatur dalam Pasal 13 dan 14 Undang-Undang Hak Tanggungan dimana hal tersebut dilakukan secara konvensional dan manual. Namun seiring berjalannya waktu, Pemerintah Indonesia dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional bertujuan untuk menerapkan pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik guna meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan

keterjangkauan untuk pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat.

Transformasi pelayanan Hak Tanggungan ini dipicu karena adanya kemajuan teknologi, khususnya teknologi informasi yang membawa banyak perubahan dalam kehidupan masyarakat. Dalam bidang pemerintahan, internet memicu tumbuhnya transparansi pelaksanaan pemerintahan. Banyak inovasi yang dilakukan pemerintah, di antaranya melalui *e-government* dan birokrasi digital. Layanan online ini akan memaksa birokrasi berlaku transparan dan akuntabel, ini juga akan membantu terbentuknya budaya berbagai data dan informasi di antara instansi pemerintah dalam pengambilan keputusan. Tak hanya transparansi, ini juga menjadi perbaikan dan penyempurnaan layanan publik untuk meningkatkan pelayanan dan efisiensi.

Pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan penyederhanaan proses dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik pada tanggal 29 Mei 2019 dan mulai berlaku sejak tanggal diundangkan yaitu tanggal 21 Juni 2019. Kemudian, pada tanggal 8 April 2020 telah diundangkan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, sehingga Permen ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 diatas dicabut. Selanjutnya terbit petunjuk teknis sebagai pedoman dalam Pelaksanaan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik tertanggal 29 April 2020. Permen ATR/BPN tersebut, sejak tanggal 8 Juli 2020 serentak dilaksanakan di seluruh Kantor Pertanahan yang ada di Indonesia.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik menyebutkan bahwa Pelayanan HT-el diselenggarakan oleh Kementerian selaku penyelenggara, Kantor Pertanahan selaku pelaksana, dan Kreditur, PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian selaku pengguna. Kemudian Pasal 6 ayat 1 menyebutkan jenis pelayanan dalam Sistem HT-el yaitu meliputi pendaftaran Hak Tanggungan, peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama Kreditur, penghapusan Hak Tanggungan, dan perbaikan data. Dengan demikian, terkait lahirnya Hak Tanggungan menurut Permen Agraria Nomor 5 Tahun 2020, maka dianggap penting untuk melakukan penelitian atas penyelenggaraan dari sistem pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik di Kabupaten Bantaeng.

Semenjak diberlakukannya dan ditetapkannya Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, hingga saat ini masih belum berjalan secara efektif di Kabupaten Bantaeng terutama wilayah kerja Badan Pertanahan Nasional (BPN) Bantaeng. Peraturan yang berlaku dibuat secara bertahap hal ini kelihatannya lebih banyak bersifat formal, sedangkan dalam realitanya belum berjalan sebagaimana mestinya seperti yang diharapkan oleh masyarakat khususnya di Kabupaten Bantaeng, hal tersebut berdasarkan temuan dan fakta baru yang terjadi dilapangan dimana dalam pelaksanaan Penyelenggaraan Sistem Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng belum sesuai dengan ketentuan tata cara yang ada serta dijumpai beberapa kendala-kendala yang dihadapi oleh para pihak. Hal ini jelas

menimbulkan permasalahan yang dapat merugikan para pihak yang terlibat dalam HT-el terutama debitur selaku pemohon.

Diketahui dari data yang penulis dapatkan bahwa pemberlakuan HTel pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng sejak dimulai 2019. Adapun data permohonan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik (HT-el) yang masuk sejak tahun 2019 hingga sampai pada bulan Mei 2021 yang penulis dapatkan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng adalah sebanyak 13 (tiga belas) data pemohon HT-el yang masuk. Dari data-data tersebut dinyatakan bahwa sebanyak 6 (enam) berkas dinyatakan selesai dan telah dikeluarkannya sertipikat elektronik oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng kepada kreditur. 3 (tiga) berkas diantaranya dibatalkan oleh pihak debitur selaku pemohon dalam sistem HT-el, pembatalan tersebut dilakukan karena telah terjadi pelunasan hutang oleh krediturnya dan 4 (empat) berkas statusnya masih ditanggungkan, karena Pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng menyatakan bahwa terjadi suatu kendala yang terjadi dalam pemenuhan berkas-berkas dan ada beberapa faktor yang belum mendukung untuk dilakukannya pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik.

METODE PENELITIAN

Dalam hal ini peneliti menggunakan beberapa perangkat penelitian yang sesuai dalam metode penelitian ini guna memperoleh hasil yang maksimal, antara lain sebagai berikut. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis adalah Mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata. Pendekatan yuridis sosiologis adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke obyeknya yaitu mengetahui pelaksanaan penyelenggaraan sistem pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua regulasi atau peraturan perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang akan diteliti. Lokasi penelitian ini bertempat di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng.

PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan penyelenggaraan sistem pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng

Analisis deskriptif digunakan untuk mengetahui hasil tanggapan responden terhadap pelaksanaan penyelenggaraan sistem pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng yang digunakan melalui item kuesioner yang diajukan. Selanjutnya untuk pengolahan distribusi frekuensi dari masing-masing variabel tersebut dilakukan dengan mengelompokkan skor nilai dari jawaban para responden penelitian. Distribusi frekuensi hasil jawaban responden merupakan tingkat kecenderungan persepsi terhadap variabel-variabel penelitian. Variabel tentang pelayanan hak tanggungan diukur melalui kuesioner dengan pertanyaan sejumlah 5 butir soal. Hasil jawaban selengkapnya dapat dilihat pada tabel-tabel berikut ini

Tabel 1 Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan

Pilihan Jawaban	Nilai (N)	Frekuensi (F)	Persentase (%)	F x N
Sangat Baik	5	10	25,00	50
Baik	4	18	45,00	72
Cukup	3	8	20,00	24
Tidak Baik	2	4	10,00	8
Sangat tidak Baik	1	0	0,00	0
Total		40	100	154
Rata-rata item	3,85			

Sumber data : Data primer (diolah, 2021)

Berdasarkan Tabel 4 tersebut dapat diketahui bahwa tidak ada responden yang memberikan tanggapan sangat tidak Baik, 4 orang (10%) memberikan tanggapan tidak baik, 8 orang (20%) memberikan tanggapan Cukup, 18 orang (45%) memberikan tanggapan Baik dan 10 orang (25%) memberikan tanggapan sangat baik. Nilai rata-rata item sebesar 3,85 termasuk kategori penilaian tinggi yang menunjukkan bahwa pelayanan hak tanggungan sudah berjalan dengan baik.

Tabel 2 Pelayanan Peralihan Hak Tanggungan

Pilihan Jawaban	Nilai (N)	Frekuensi (F)	Persentase (%)	F x N
Sangat Baik	5	2	5,00	10
Baik	4	16	40,00	64
Cukup	3	17	42,50	51
Tidak Baik	2	4	10,00	8
Sangat tidak Baik	1	1	2,50	1
Total		40	100	134
Rata-rata item	3,35			

Sumber : Data primer (diolah, 2021)

Berdasarkan Tabel 5 tersebut dapat diketahui bahwa 1 orang (2,5%) yang memberikan tanggapan sangat tidak baik, 4 orang (10%) memberikan tanggapan tidak baik, 17 orang (42,5%) memberikan tanggapan Cukup, 16 orang (40%) memberikan tanggapan Baik dan 2 orang (5%) memberikan tanggapan sangat baik. Nilai rata-rata item sebesar 3,35 termasuk kategori penilaian sedang yang menunjukkan bahwa responden merasa cukup baik berkaitan dengan pelayanan peralihan hak tanggungan.

Tabel63 Pelayanan Perubahan Nama Kreditur

Pilihan Jawaban	Nilai (N)	Frekuensi (F)	Persentase (%)	F x N
Sangat Baik	5	8	20,00	40
Baik	4	22	55,00	88
Cukup	3	8	20,00	24
Tidak Baik	2	2	5,00	4
Sangat tidak Baik	1	0	0,00	0
Total		40	100	156
Rata-rata item	3,90			

Sumber : Data primer (diolah, 2021)

Berdasarkan Tabel 6 tersebut dapat diketahui bahwa tidak ada yang memberikan tanggapan sangat tidak baik, 2 orang (5%) memberikan tanggapan tidak baik, 8 orang (20%) memberikan tanggapan cukup, 22 orang (55%) memberikan tanggapan baik dan 8 orang (20%) memberikan tanggapan sangat baik. Nilai rata-rata item sebesar 3,90 termasuk kategori penilaian tinggi yang menunjukkan bahwa responden merasa Baik berkaitan dengan pelayanan peralihan nama kreditur.

Tabel 3 Pelayanan Penghapusan Hak Tanggungan

Pilihan Jawaban	Nilai (N)	Frekuensi (F)	Persentase (%)	F x N
Sangat Baik	5	8	20,00	40
Baik	4	10	25,00	40
Cukup	3	18	45,00	54
Tidak Baik	2	2	5,00	4
Sangat tidak Baik	1	2	5,00	2
Total		40	100	140
Rata-rata item	3,50			

Sumber data : Data primer (diolah, 2021)

Berdasarkan Tabel 7 tersebut dapat diketahui bahwa masing-masing 2 orang (5%) yang memberikan tanggapan sangat tidak baik dan tidak baik, 18 orang (45%) memberikan tanggapan cukup, 10 orang (25%) memberikan tanggapan baik dan 8 orang (20%) memberikan tanggapan sangat baik. Nilai rata-rata item sebesar 3,50 termasuk kategori penilaian tinggi yang menunjukkan bahwa responden merasa bahwa pelayanan penghapusan hak tanggungan sudah berjalan dengan baik.

Tabel 4 Pelayanan Perbaikan Data

Pilihan Jawaban	Nilai (N)	Frekuensi (F)	Persentase (%)	F x N
Sangat Baik	5	5	12,50	25
Baik	4	22	55,00	88
Cukup	3	7	17,50	21
Tidak Baik	2	5	12,50	10
Sangat tidak Baik	1	1	2,50	1
Total		40	100	145
Rata-rata item	3,63			

Sumber data : Data primer (diolah, 2021)

Berdasarkan Tabel 8 tersebut dapat diketahui bahwa 1 orang (2,5%) yang memberikan tanggapan sangat tidak baik, 5 orang (12,5%) memberikan tanggapan tidak baik, 7 orang (17,5%) memberikan tanggapan cukup, 22 orang (55%) memberikan tanggapan baik dan 5 orang (12,5%) memberikan tanggapan sangat baik. Nilai rata-rata item sebesar 3,63 termasuk kategori penilaian tinggi yang menunjukkan bahwa responden merasa Baik berkaitan dengan pelayanan perbaikan data.

Tabel 5 Rekapitulasi Persentase Tanggapan Responden Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

No	Indikator	SB	B	C	TB	STB	Jum	Total Skor	Skor Ideal
1	Pendaftaran Hak Tanggungan	10	18	8	4	0	40	154	200
		25%	45%	20%	10%	0%	100%	77%	
2	Peralihan Hak Tanggungan	2	16	17	4	1	40	134	200
		5%	40%	42%	10%	2%	100%	67%	
3	Perubahan Nama Kreditur	8	22	8	2	0	40	156	200
		20%	55%	20%	5%	0%	100%	78%	
4	Penghapusan Hak Tanggungan	8	10	18	2	2	40	140	200
		20%	25%	45%	5%	5%	100%	70%	
5	Perbaikan Data	5	22	7	5	1	40	145	200
		12	55	17	12	2	100%	72,5%	
Total Skor								729	
Persentase Skor								72,9%	

Sumber data : Data primer (diolah, 2021)

Kriteria Persentase Skor Tanggapan Responden Terhadap Skor Ideal:

20.00 – 36.00	: Tidak Baik
36.01 – 52.00	: Kurang Baik
52.01 – 68.00	: Cukup Baik
68.01 – 84.00	: Baik
84.01 – 100	: Sangat Baik

Tabel diatas menggambarkan tanggapan responden mengenai pelaksanaan penyelenggaraan sistem pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng. Berdasarkan hasil pengolahan yang disajikan, maka dapat dilihat bahwa skor total adalah 729 atau mendapat persentase skor sebesar 72,9 % berarti berada dalam kategori baik.

B. Faktor yang mempengaruhi penyelenggaraan sistem pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng

Tanggapan responden tentang faktor yang mempengaruhi penyelenggaraan sistem pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng yang digunakan melalui item kuesioner yang diajukan. Selanjutnya untuk pengolahan distribusi frekuensi dari masing-masing variabel tersebut dilakukan dengan mengelompokkan skor nilai dari jawaban para responden penelitian. Variabel tentang faktor yang mempengaruhi penyelenggaraan sistem pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng diukur melalui kuesioner dengan pertanyaan sejumlah 7 butir soal sebagaimana pada tabel-tabel berikut ini

Tabel 6 Prosedur pelayanan

Pilihan Jawaban	Nilai (N)	Frekuensi (F)	Persentase (%)	F x N
Sangat Baik	5	6	15,00	30
Baik	4	24	60,00	96
Cukup	3	8	20,00	24
Tidak Baik	2	2	5,00	4
Sangat Tidak Baik	1	0	0,00	0
Total		40	100	154
Rata-rata item	3,85			

Sumber data : Data primer (diolah, 2021)

Berdasarkan Tabel 10 tersebut dapat diketahui bahwa tidak ada responden yang memberikan tanggapan sangat tidak baik, 2 orang (5%) memberikan tanggapan tidak baik, 8 orang (20%) memberikan tanggapan Cukup, 24 orang (60%) memberikan tanggapan baik dan 6 orang (15%) memberikan tanggapan Sangat Baik. Nilai rata-rata item sebesar 3,85 termasuk kategori penilaian tinggi atau berada pada kategori baik.

Tabel 7 Kedisiplinan petugas pelayanan

Pilihan Jawaban	Nilai (N)	Frekuensi (F)	Persentase (%)	F x N
Sangat Baik	5	5	12,50	25
Baik	4	21	52,50	84
Cukup	3	12	30,00	36
Tidak Baik	2	2	5,00	4
Sangat tidak Baik	1	0	0,00	0
Total		40	100	149
Rata-rata item	3,73			

Sumber data : Data primer (diolah, 2021)

Berdasarkan Tabel 11 tersebut dapat diketahui bahwa tidak ada responden yang memberikan tanggapan sangat tidak baik, 2 orang (5%) memberikan tanggapan tidak baik, 12 orang (30%) memberikan tanggapan cukup, 21 orang (52,5%) memberikan tanggapan baik dan 5 orang (12,5%) memberikan tanggapan sangat baik. Nilai rata-rata item sebesar 3,73 termasuk kategori penilaian tinggi yang menunjukkan bahwa kedisiplinan petugas dalam memberikan pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng berada pada kategori baik.

Tabel 8 Kemampuan petugas pelayanan

Pilihan Jawaban	Nilai (N)	Frekuensi (F)	Persentase (%)	F x N
Sangat Baik	5	8	20,00	40
Baik	4	23	57,50	92
Cukup	3	5	12,50	15
Tidak Baik	2	4	10,00	8
Sangat tidak Baik	1	0	0,00	0
Total		40	100	155
Rata-rata item	3,88			

Sumber : Data primer (diolah, 2021)

Berdasarkan Tabel 12 tersebut dapat diketahui bahwa tidak ada responden yang memberikan tanggapan sangat tidak baik, 4 orang (10%) memberikan tanggapan tidak baik, 5 orang (12,5%) memberikan tanggapan cukup, 23 orang (57,5%) memberikan tanggapan baik dan 8 orang (20%) memberikan tanggapan sangat baik. Nilai rata-rata item sebesar 3,88 termasuk kategori penilaian tinggi yang menunjukkan bahwa kemampuan petugas dalam memberikan pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng berada pada kategori baik.

Tabel 9 Keadilan mendapatkan pelayanan

Pilihan Jawaban	Nilai (N)	Frekuensi (F)	Persentase (%)	F x N
Sangat Baik	5	7	17,50	35
Baik	4	24	60,00	96
Cukup	3	6	15,00	18
Tidak Baik	2	3	7,50	6
Sangat tidak Baik	1	0	0,00	0
Total		40	100	155
Rata-rata item	3,88			

Sumber data : Data primer (diolah, 2021)

Berdasarkan Tabel 13 tersebut dapat diketahui bahwa tidak ada responden yang memberikan tanggapan sangat tidak baik, 3 orang (7,5%) memberikan tanggapan tidak baik, 6 orang (15%) memberikan tanggapan cukup, 24 orang (60%) memberikan tanggapan baik dan 7 orang (17,5%) memberikan tanggapan sangat baik. Nilai rata-rata item sebesar 3,88 termasuk kategori penilaian tinggi yang menunjukkan bahwa keadilan mendapatkan pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng berada pada kategori baik. Keadilan mendapatkan pelayanan, yaitu pelaksanaan pelayanan dengan tidak membedakan golongan/status masyarakat yang dilayani sehingga semua masyarakat bisa *mendapatkan* akses yang sama.

Tabel 10 Kewajaran biaya pelayanan

Pilihan Jawaban	Nilai (N)	Frekuensi (F)	Persentase (%)	F x N
Sangat Baik	5	3	7,50	15
Baik	4	19	47,50	76
Cukup	3	10	25,00	30
Tidak Baik	2	7	17,50	14
Sangat tidak Baik	1	1	2,50	1
Total		40	100	136
Rata-rata item	3,40			

Sumber : Data primer (diolah, 2021)

Berdasarkan Tabel 14 tersebut dapat diketahui bahwa 1 orang (2,5%) yang memberikan tanggapan sangat tidak baik, 7 orang (17,5%) memberikan tanggapan tidak baik, 10 orang (25%) memberikan tanggapan cukup, 19 orang (47,5%) memberikan tanggapan baik dan 3 orang (7,5%) memberikan tanggapan sangat baik. Nilai rata-rata item sebesar 3,40 termasuk kategori penilaian sedang yang menunjukkan bahwa responden merasa biaya pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng berada pada kategori baik. Kewajaran biaya pelayanan yang ditetapkan pada umumnya dapat dijangkau oleh masyarakat

sehingga mayoritas responden menyatakan bahwa biaya yang mereka keluarkan adalah wajar sesuai dengan jenis pelayanan yang dilakukan. Dengan demikian untuk tingkat kewajaran besarnya biaya pelayanan dengan hasil pelayanan oleh responden dinilai berada dalam kategori yang wajar.

Tabel 11 Kenyamanan Lingkungan

Pilihan Jawaban	Nilai (N)	Frekuensi (F)	Persentase (%)	F x N
Sangat Baik	5	6	15,00	30
Baik	4	14	35,00	56
Cukup	3	13	32,50	39
Tidak Baik	2	4	10,00	8
Sangat tidak Baik	1	3	7,50	3
Total		40	100	136
Rata-rata item	3,40			

Sumber data : Data primer (diolah, 2021)

Berdasarkan Tabel 15 tersebut dapat diketahui bahwa 3 orang (7,5%) yang memberikan tanggapan sangat tidak baik, 4 orang (10%) memberikan tanggapan tidak baik, 13 orang (32,5%) memberikan tanggapan Cukup, 14 orang (35%) memberikan tanggapan baik dan 6 orang (15%) memberikan tanggapan sangat baik. Nilai rata-rata item sebesar 3,40 termasuk kategori penilaian sedang.

Tabel 12 Keamanan Pelayanan

Pilihan Jawaban	Nilai (N)	Frekuensi (F)	Persentase (%)	F x N
Sangat Baik	5	10	25,00	50
Baik	4	23	57,50	92
Cukup	3	4	10,00	12
Tidak Baik	2	3	7,50	6
Sangat tidak Baik	1	0	0,00	0
Total		40	100	160
Rata-rata item	4,00			

Sumber data : Data primer (diolah, 2021)

Berdasarkan Tabel 16 tersebut dapat diketahui bahwa tidak ada responden yang memberikan tanggapan sangat tidak baik, 3 orang (7,5%) memberikan tanggapan tidak baik, 4 orang (10%) memberikan tanggapan cukup, 23 orang (57,5%) memberikan tanggapan baik dan 10 orang (25%) memberikan tanggapan sangat baik. Nilai rata-rata item sebesar 4,00 termasuk kategori penilaian tinggi yang menunjukkan

bahwa keamanan pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng berada pada kategori baik.

Tabel 13 Rekapitulasi Persentase Tanggapan Responden Tentang Faktor yang Mempengaruhi Pelayanan Hak Tanggungan

No	Indikator	SB	B	C	TB	STB	Jum	Total Skor	Skor Ideal
1	Prosedur pelayanan	6 15%	24 60%	8 20%	2 5%	0 0%	40 100%	154 77%	200
2	Kedisiplinan petugas	5 12%	21 52%	12 30%	2 5%	0 0%	40 100%	149 74,5%	200
3	Kemampuan petugas	8 20%	23 57%	5 12%	4 10%	0 0%	40 100%	155 77,5%	200
4	Keadilan mendapatkan pelayanan	7 17%	24 60%	6 15%	3 7%	0 0%	40 100%	155 77,5%	200
5	Kewajaran biaya pelayanan	3 7	19 47	10 25	7 17	1 2	40 100%	136 68%	200
6	Kenyamanan Lingkungan	6 15%	14 35%	13 32%	4 10%	3 7%	40 100%	136 68%	200
7	Keamanan Pelayanan	10 25%	23 57%	4 10%	3 7%	0 0%	40 100%	160 80%	200
Total Skor								1045	
Persentase Skor								74,64%	

Sumber data : Data primer (diolah, 2021)

Kriteria Persentase Skor Tanggapan Responden Terhadap Skor Ideal:

20.00 - 36.00	: Tidak Baik
36.01 - 52.00	: Kurang Baik
52.01 - 68.00	: Cukup Baik
68.01 - 84.00	: Baik
84.01 - 100	: Sangat Baik

Tabel diatas menggambarkan tanggapan responden mengenai Faktor yang mempengaruhi pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik di Kabupaten Bantaeng. Berdasarkan hasil pengolahan yang disajikan, maka dapat dilihat bahwa skor total adalah 1045 atau mendapat persentase skor sebesar 74,64 % berarti berada dalam kategori baik.

Deskripsi Hasil Penelitian dan Teori

Pelaksanaan penyelenggaraan sistem pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng

Pelayanan Hak Tanggungan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai standar pelayanan dan pengaturan pertanahan di lingkungan Kementerian. Pelayanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dilaksanakan secara elektronik melalui Sistem HT-el. Sistem HT-el diselenggarakan secara andal dan aman serta bertanggung jawab terhadap beroperasinya sistem elektronik. Sistem HT-el merupakan sistem yang telah

disertifikasi oleh instansi yang berwenang dan tunduk pada ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai penyelenggaraan sistem dan transaksi elektronik.

Berdasarkan hasil penelitian dapat dijelaskan bahwa dalam pelaksanaan penyelenggaraan sistem pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng secara keseluruhan telah terlaksana dengan baik. Hal tersebut terlihat dari hasil rekapitulasi persentase tanggapan responden tentang pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik dengan skor total 729 dengan rata-rata persentase sebesar 72,9%.

Adapun pelaksanaan penyelenggaraan sistem pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik yang mendapatkan persentase tertinggi adalah dari segi pelayanan perubahan nama kreditur dengan persentase jawaban responden sebesar 78%. Pelayanan perubahan nama kreditur dilakukan dengan cara kreditur mengajukan permohonan Pelayanan HT-el dengan melampirkan dokumen kelengkapan persyaratan. Adapun persyaratan permohonan Pelayanan HT-el sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan disampaikan dalam bentuk Dokumen Elektronik.

Setelah **permohonan pelayanan perubahan nama kreditur diterima melalui sistem HT-el diberikan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem.** Selanjutnya Permohonan diproses setelah data permohonan dan biaya sebagaimana terkonfirmasi oleh Sistem HT-el.

Item selanjutnya yang mendapatkan persentase kedua adalah mengenai pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan dengan persentase 77%. Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan melalui Sistem HT-el pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng dilakukan dengan cara mengajukan permohonan layanan Hak Tanggungan secara elektronik melalui Sistem HT-el dengan menyiapkan berkas persyaratan permohonan pendaftaran dalam bentuk dokumen elektronik, pemohon juga membuat surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan. Khusus persyaratan berupa Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun harus atas nama debitur.

Permohonan layanan yang diterima oleh Sistem HT-el akan mendapatkan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem, dengan paling sedikit memuat nomor berkas pendaftaran permohonan, tanggal pendaftaran permohonan, nama pemohon, dan kode pembayaran biaya layanan. Setelah mendapatkan bukti pendaftaran permohonan, pemohon melakukan pembayaran biaya melalui bank persepsi paling lambat tiga hari setelah tanggal pendaftaran permohonan. Setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik, Sistem HT-el akan memproses pencatatan Hak Tanggungan pada buku tanah. Pencatatan pada buku tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Sementara kreditur dapat melakukan pencatatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun dengan mencetak catatan yang diterbitkan oleh Sistem HT-el dan melekatkannya pada Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun.

Setelah seluruh tahapan selesai, hasil layanan Hak Tanggungan yang dikeluarkan berupa Sertipikat Hak Tanggungan dan Catatan Hak Tanggungan pada buku tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Dokumen

ini diterbitkan pada hari ketujuh setelah pengajuan permohonan terkonfirmasi. Dalam rangka menjaga keutuhan dan keautentikan dokumen elektronik, Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Sistem HT-el diberikan tanda tangan elektronik.

Pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng yang juga mendapatkan persentase tinggi setelah pendaftaran hak tanggungan adalah pelayanan perbaikan data 72,5%. Perbaikan data dapat dilakukan jika terjadi ketidaksesuaian antara data fisik yang ada di Sertipikat dengan data digital yang ada. Perbaikan Hak Tanggungan ini diberikan waktu selama 30 hari kalender sejak terbitnya Hak Tanggungan dan dilakukan oleh Kreditur. Dokumen Hak Tanggungan yang dapat diperbaiki meliputi peringkat, Nomor Akta, Pemegang Hak, Penunjuk, Nilai Partial, Jenis dan Nomor Hak dan benda Lain, bentuk catatan perbaikan ini juga dicetak dan ditempel pada catatan pembebanan dalam Sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi objek jaminan.

Selanjutnya adalah pelayanan penghapusan hak tanggungan dengan persentase jawaban responden sebesar 70%. Terjadinya proses penghapusan hak tanggungan (Roya) sertipikat tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng dimulai setelah debitur mengajukan permohonan kredit kepada bank, selanjutnya debitur membuat dan menandatangani akta-akta yang dibuat di bawah tangan dan dibuat akta otentik. Berkas-berkas yang sudah ditandatangani dikirim ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng oleh PPAT. Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng akan mendaftarkan sertipikat tanah tersebut untuk pemberian Hak Tanggungan, setelah didaftarkan maka dilakukan pencatatan pada sertipikat tersebut oleh Kepala Seksi Pendaftaran Tanah dan lahir Hak Tanggungan. Bank akan mengeluarkan surat Roya kepada Kantor Pertanahan jika hutang telah dilunasi oleh debitur, kemudian Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng akan menghapus Hak Tanggungan pada sertipikat tersebut.

Adapun persyaratan penghapusan hak tanggungan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng adalah:

- a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup.
- b. Surat Kuasa apabila dikuasakan.
- c. Fotocopy identitas (KTP, KK) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- d. Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum.
- e. Sertipikat Tanah dan Sertipikat Hak Tanggungan dan/atau konsen roya jika sertipikat Hak Tanggungan hilang.
- f. Surat Roya/Keterangan Lunas/Pelunasan Hutang dari kreditur.
- g. Fotocopy KTP pemberi HT (debitur), penerima HT (kreditur) dan/atau kuasanya yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.

Pelayanan hak tanggungan selanjutnya yang mendapatkan persentase paling rendah adalah pelayanan peralihan hak tanggungan dengan persentase 67% Pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencatatnya pada buku-tanah Hak Tanggungan dan buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat Hak

Tanggung dan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Beralihnya Hak Tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan.

KESIMPULAN

1. Pelaksanaan penyelenggaraan sistem pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng secara keseluruhan sudah terlaksana tetapi belum optimal. Hal tersebut terlihat dari hasil rekapitulasi persentase tanggapan responden tentang pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik dengan rata-rata persentase dibawah 90%.
2. Faktor yang mempengaruhi penyelenggaraan sistem pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng adalah:
 - a. Prosedur pelayanan, yaitu kemudahan tahapan pelayanan yang diberikan kepada masyarakat dilihat dari sisi kesederhanaan alur pelayanan;
 - b. Kedisiplinan petugas pelayanan, yaitu kesungguhan petugas dalam memberikan pelayanan terutama terhadap konsistensi waktu kerja sesuai ketentuan yang berlaku
 - c. Kemampuan petugas pelayanan, yaitu tingkat keahlian dan keterampilan yang dimiliki petugas dalam memberikan/menyelesaikan pelayanan kepada masyarakat
 - d. Keadilan mendapatkan pelayanan, yaitu pelaksanaan pelayanan dengan tidak membedakan golongan/status masyarakat yang dilayani
 - e. Kewajaran biaya pelayanan, yaitu keterjangkauan masyarakat terhadap besarnya biaya yang ditetapkan oleh unit pelayanan
 - f. Kenyamanan lingkungan, yaitu kondisi sarana dan prasarana pelayanan yang bersih, rapi, dan teratur sehingga dapat memberikan rasa nyaman kepada penerima pelayanan.
 - g. Keamanan Pelayanan, yaitu terjaminnya tingkat keamanan lingkungan unit penyelenggara pelayanan ataupun sarana yang digunakan, sehingga masyarakat merasa tenang untuk mendapatkan pelayanan terhadap resiko-resiko yang diakibatkan dari pelaksanaan pelayanan

SARAN

1. Perlu dilakukan upaya untuk meningkatkan kemudahan prosedur pelayanan, prosedur pelayanan lebih disederhanakan
2. Perlu dilakukan upaya untuk terus meningkatkan kedisiplinan petugas pelayanan
3. Perlu dilakukan upaya untuk terus meningkatkan kemampuan petugas pelayanan.
4. Perlu dilakukan upaya untuk terus meningkatkan keadilan dalam mendapatkan pelayanan, agar pelayanan dilakukan secara adil.
5. Perlu adanya kepastian mengenai biaya pelayanan
6. Agar lingkungan pelayanan terus dibenahi
7. Keamanan masyarakat selama mendapatkan pelayanan perlu terus ditingkatkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Adriani, M. (2019). Pembelian Tanah Dan Bangunan Melalui Lelang Cessie Ditinjau Dari Perspektif Hukum Lelang Di Indonesia. *Indonesian Notary*, 1(002).
- Badriyah, S. M., Suharto, R., & Kashadi, K. (2019). Implikasi Hukum Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah. *Law, Development and Justice Review*, 2(1), 58-71.
- Jamillah, S. H. (2017). Pelaksanaan Pasal 1131 KUHPerdara atas Jaminan Benda Milik Debitur. *JURNAL MERCATORIA*, 10(2), 137-159.
- Kusumaningtyas, R. F. (2016). Perkembangan Hukum Jaminan Fidusia Berkaitan dengan Hak Cipta Sebagai Objek Jaminan Fidusia. *Pandecta Research Law Journal*, 11(1), 96-112.
- Rahmatullah, I. (2015). *Aset Hak Kekayaan Intelektual Sebagai Jaminan dalam Perbankan*. Deepublish.
- Yani, S. (2020). Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Pada Perjanjian Pembiayaan Konsumen Dengan Pembebanan Jaminan Fidusia. *UNES Law Review*, 2(3), 299-320.