

Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik (Studi di Kantor PPAT Wilayah Banjarmasin Utara)

Nur Azizah¹, Abdul Halim Barkatullah², Noor Hafidah³

*Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas lambung mangkurat
Jl. Brigjen Hasan basri, Banjramasin, Indonesia 70123
Email: nurazizahsyurdani@gmail.com*

*Fakultas Hukum Universitas lambung mangkurat
Jl. Brigjen Hasan basri, Banjramasin, Indonesia 70123
Email: ahbarkatullah@ulm.ac.id*

*Fakultas Hukum Universitas lambung mangkurat
Jl. Brigjen Hasan basri, Banjramasin, Indonesia 70123
Email: hafidahnoor@gmail.com*

Submitted : 29-03-2022 Reviewed: 15-04-2022 Accepted: 21-04-2022

Abstract: *The purpose of this study is to analyze the implementation of mortgage registration according to Permen ATR/BPN No. 5 of 2020 concerning Electronically Integrated Mortgage Services in the North Banjarmasin Region and the obstacles to registration of mortgage rights not being carried out electronically by Land Deed Maker Officials (PPAT) in the Banjarmasin area. North. In writing this law, the researcher uses empirical research, namely the type of research that is directly obtained from field research, by collecting primary data and supported by secondary data consisting of: primary legal materials and secondary legal materials. The results of this study indicate that: In terms of implementing registration after the enactment of Permen ATR/BPN Number 5 of 2020, namely, at the time of manual Mortgage registration where PPAT must come directly to the BPN office to represent the bank to take care of the whole until the issuance of the Mortgage certificate, now the task is PPAT only delivers APHT through the electronic system and provides guarantees for the validity of supporting documents contained in a statement sent through the electronic system. Things that become obstacles in the implementation of Electronic Mortgage Rights are more likely to be technical problems related to electronic system.*

Keywords: *Mortgage; Electronic; Land Deed Maker Official (PPAT)*

Abstrak: *Tujuan penelitian ini Untuk menganalisa pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan menurut Permen ATR/BPN No.5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik di Wilayah Banjarmasin Utara dan kendala pendaftaran hak tanggungan tidak dilakukan secara Elektronik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di wilayah Banjarmasin Utara. Dalam penulisan hukum ini peneliti menggunakan jenis penelitian empiris yaitu jenis penelitian yang langsung diperoleh dari penelitian lapangan, dengan cara mengumpulkan data*

primer dan didukung dengan data sekunder yang terdiri dari: bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: Dalam hal pelaksanaan pendaftaran setelah diberlakukannya Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 yaitu, pada saat pendaftaran Hak Tanggungan secara manual dimana PPAT harus datang langsung ke kantor BPN untuk mewakili bank mengurus keseluruhan sampai diterbitkannya sertifikat Hak Tanggungan, kini tugas PPAT hanya sampai menyampaikan APHT melalui sistem elektronik dan memberikan jaminan terhadap keabsahan dokumen - dokumen pendukung yang dimuat dalam sebuah surat pernyataan yang dikirim melalui sistem elektronik, Hal-hal yang menjadi kendala dalam pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik lebih cenderung pada kendala-kendala teknis yang berkaitan dengan sistem elektronik.

Kata Kunci: *Hak Tanggungan; Elektronik; Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*

I. PENDAHULUAN

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional mempunyai peranan penting dalam peruntukan tanah, pengurusan hak milik tanah pemerintah dan individual, penertiban surat-surat yang bersangkutan dengan kepemilikan tanah yang merupakan kunci penghubung antara rakyat dengan pemerintah serta pelayanan pemerintah kepada rakyatnya. Seiring perkembangan ekonomi dalam masyarakat tentu menyebabkan naiknya kebutuhan bagi masyarakat akan menjadi meningkat pesat sehingga masyarakat membutuhkan dana berupa uang.¹

Masyarakat tidak seluruhnya memiliki dana berlebih, karena pada dasarnya terdapat beberapa kelompok masyarakat yang belum memiliki ekonomi yang baik. Atas dasar kebutuhan yang tinggi dan ekonomi yang belum bisa memenuhi kebutuhan tersebutlah maka masyarakat banyak melakukan peminjaman atas uang kepada pihak bank. Bank merupakan lembaga yang perantara bagi pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana dengan pihak-pihak yang kekurangan. Seiring dengan berkembangnya teknologi dan adanya kebutuhan masyarakat yang meningkat maka di Indonesia mengadakan pembaharuan hukum yang sangat berpengaruh besar dalam bidang hukum keperdataan di Indonesia khususnya dalam hukum jaminan. 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 Tanggungan.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, untuk pelunasan hutang tertentu. Mengenai pengertian Hak Tanggungan berdasarkan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan selanjutnya disebut (UUHT) menyatakan 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 yang merupakan satu kesatuan

¹ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia* (Jakarta: Fajar Interpratama Mandiri, 2005).

dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Keberadaan Hak Tanggungan ditentukan melalui proses pembebanan yang dilaksanakan melalui dua tahap yaitu, pertama tahap pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan dengan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam hal ini, peran Notaris dalam Hak Tanggungan adalah untuk mencocokkan sesuai dengan surat aslinya serta membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sedangkan PPAT dalam Hak Tanggungan menurut UUHT ditunjuk sebagai pejabat untuk membuat APHT. Dalam Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, PPAT merupakan pejabat yang berwenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah serta akta-akta lainnya yang bentuk aktanya sudah ditetapkan. Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum.²

Adanya pembaharuan mengenai pelayanan Hak Tanggungan maka pemerintah menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik selanjutnya disebut (Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020). Perubahan yang terjadi dengan dikeluarkannya Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 adalah penyederhanaan proses pelayanan Hak Tanggungan yang didaftarkan secara elektronik, dengan adanya pembaharuan peraturan mengenai pelayanan Hak Tanggungan Elektronik merupakan upaya pemerintah untuk mempermudah masyarakat yang ingin mendapatkan layanan penjaminan tanah Hak Tanggungan guna untuk kebutuhan usahanya sehingga tidak perlu datang ke Kantor Pertanahan setempat. Di dalam Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 pencatatan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut dilakukan secara Elektronik tanpa perlu menyampaikan bukti fisik pada loket di Kantor Pertanahan.

Dengan adanya pembaharuan Hak Tanggungan Elektronik ini dihubungkan dengan *Cyber Notary*. *Cyber notary* adalah konsep yang memanfaatkan kemajuan teknologi bagi para notaris dalam menjalankan tugasnya sehari-hari, seperti: digitalisasi dokumen, penandatanganan akta secara elektronik, pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) secara telekonferensi, dan hal-hal lain yang sejenis. *Cyber Notary* memiliki fungsi utama yaitu untuk melakukan sertifikasi dan autentikasi dalam lalu lintas transaksi elektronik. Sertifikasi itu sendiri memiliki pengertian bahwa notaris mempunyai kewenangan untuk bertindak sebagai *Certification Authority (trusted third party)* sehingga notaris dapat mengeluarkan *digital certificate* kepada para pihak yang berkepentingan. Lain halnya dengan fungsi autentikasi yang berkaitan dengan aspek hukum yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan transaksi elektronik.³

Pelaksanaan HT-el diawali dengan melakukan verifikasi dan validasi akun pengguna seperti kreditor dan PPAT sebagai mitra kerja Kementerian ATR/BPN kemudian dilanjutkan dengan proses pendaftaran HT-el sampai penerbitan sertipikat HT-el yang mana semua prosesnya harus

² Setyaningsih, Hidayat Abdulah, and Anis Mashdurohatun, “Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditor Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto,” *Jurnal Akta* 5, no. 1 (2018): 187–96, <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2547>.

³ Zainatun Rosalina, “Keabsahan Akta Notaris Yang Menggunakan Cyber Notary Sebagai Akta Otentik,” *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Brawijaya* (Universitas Brawijaya, 2016).

memenuhi prosedur dan syarat sesuai dengan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 yang dilakukan secara elektronik. Adapun peran aktif dari Kantor Pertanahan termasuk di dalamnya kreditor dan PPAT sangat penting dalam pelaksanaan layanan HT-el. Pelaksanaan suatu program maupun pelayanan yang melibatkan banyak pihak, ditambah lagi sebagai layanan yang baru dilakukan oleh PPAT Wilayah Banjarmasin tepatnya di Banjarmasin Utara, terdapat 25 PPAT di Wilayah Banjarmasin Utara yang tentunya tidak bisa terlepas dari adanya permasalahan dalam pelaksanaan maupun prosedurnya.

Berdasarkan penjelasan tersebut maka peneliti tertarik untuk melakukan sebuah penelitian yang berkenaan dengan efektivitas pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik yang dibuat oleh PPAT serta kendala PPAT di Wilayah Banjarmasin Utara dalam pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik. Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan suatu masalah yang akan diteliti yaitu sebagai berikut: (1) Bagaimana pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan menurut Permen ATR/BPN No.5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik di Wilayah Banjarmasin Utara? (2) Bagaimana kendala pendaftaran hak tanggungan secara Elektronik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di wilayah Banjarmasin Utara?

II. METODE PENELITIAN

Dalam penulisan hukum ini peneliti menggunakan jenis penelitian empiris yaitu jenis penelitian yang langsung diperoleh dari penelitian lapangan, dengan cara mengumpulkan data primer dan didukung dengan data sekunder yang terdiri dari: bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Penelitian yang dilakukan adalah bersifat preskriptif analitis, yaitu sifat penelitian yang bertujuan menggambarkan dan menganalisis suatu hal, memaparkan dan memperoleh gambaran lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku mengenai permasalahan hukum. Data yang diperlukan dalam penelitian hukum ini diambil dengan menggunakan sample pada PPAT di Wilayah Banjarmasin Utara. Teknik pengambilan sampel dalam penelitian ini yaitu dengan *non random sampling* yakni *purposive sampling*. Teknik *purposive sampling* adalah metode penetapan sampel dengan memilih beberapa sampel tertentu yang dinilai sesuai dengan tujuan atau masalah penelitian dalam sebuah populasi.

III. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

1.1 Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Menurut PERMEN ATR/BPN Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Wilayah Banjarmasin Utara

A. Konsep Hak Tanggungan dalam Hukum Indonesia

Hak Tanggungan merupakan lembaga hak jaminan yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, sebagai pengganti lembaga Hypotheek dan Credietverband, UU Hak Tanggungan lahir atas kehendak Pasal 51 UUPA.⁴ Dalam penjelasan dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah bahwa lembaga jaminan hak atas tanah satu-satunya di Indonesia adalah Hak Tanggungan.

⁴ Akur Nurasa and Dian Aries Mujiburohman, *Buku Ajar Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah* (Yogyakarta: STPN Press, 2020).

Sebelum berlaku Undang-Undang Hak Tanggungan (UU HT) Nomor 4 tahun 1996, yang dikenal adalah hak Hipotik yang dibebankan pada hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Pasal 224 HIR atau Pasal 258 RBg dan untuk Creditverband diatur dalam Stb. 1908 nomor 452 kemudian dirubah dengan Stb. 1937 nomor 190.

Pengertian HT disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) UU HT, menyatakan bahwa “hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU No. 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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”. Kemudian dalam Pasal 2 menyebutkan “HT mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian HT, apabila HT dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek HT yang akan dibebaskan dari HT tersebut sehingga kemudian HT itu hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi”.

Menurut, para ahli, Prof. Budi Harsono mengartikan Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji, dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.⁵

Berdasarkan UU HT, proses pembebanan HT dilaksanakan melalui 2 tahap kegiatan yaitu:

- a. Tahap Pemberian HT. Pemberian HT didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian HT dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sesuai dengan sifat *accessoir* dari HT, pemberiannya harus merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu.
- b. Tahap Pendaftaran HT. Pemberian HT menurut Pasal 13 ayat (1) UUHT, wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Adapun yang menjadi tata cara pendaftaran HT adalah sebagai berikut:
 - a) Setelah dilakukannya penandatanganan APHT yang dibuat oleh PPAT dilakukan oleh para pihak, PPAT mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diper-

⁵ H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia* (Jakarta: Raja Grafindo Perkasa, 2017).

lukan oleh Kantor Pertanahan. pengiriman tersebut harus dilakukan oleh PPAT selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT itu.

- b) Pendaftaran HT dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah HT dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek HT serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Tanggal buku tanah HT adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang di-perlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya. HT lahir pada hari tanggal buku tanah HT. Dengan dibuatnya buku tanah HT, asas publisitas terpenuhi dan HT itu mengikat juga pihak ketiga.
- c) Sebagai tanda bukti adanya HT, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat HT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Sertipikat HT tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.
- d) Setelah Sertipikat HT diterbitkan, Sertipikat HT diserahkan kepada pemegang HT.

B. Perbandingan Pelaksanaan Hak Tanggungan secara Konvensional dan Elektronik

Pelaksanaan pelayanan Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 namun tidak memiliki peraturan pelaksanaan atau petunjuk teknis. Kementerian ATR/BPN menerbitkan kebijakan yang mengatur pelaksanaan Hak Tanggungan dalam upaya peningkatan kualitas dan transformasi digital dengan pelayanan yang telah terintegrasi secara elektronik. Dalam pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik diatur dalam Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 2019. Kebijakan tersebut kemudian dicabut dan digantikan menjadi Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020. Berdasarkan peraturan tersebut, selanjutnya dikeluarkan Petunjuk Teknis Nomor 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020. Berikut perbandingan berdasarkan peraturan antara pelayanan Hak Tanggungan konvensional dan Hak Tanggungan Elektronik.

No	Aspek yang dibandingkan	Layanan HT Konvensional	Layanan HT Elektronik
1	Interaksi petugas kantor dan pemohon	Interaksi fisik secara langsung	Interaksi melalui sistem
2	Waktu layanan	4 hari, pada jam kantor	Tidak terbatas bahkan pada hari libur
3	Berkas kelengkapan	Berkas fisik berupa fotokopi dan asli	Data digital hasil scan
4	Waktu yang diperlukan	7 hari atau lebih	7 hari persis
5	Penyerahan hasil	Diserahkan secara fisik pada loket penyerahan sertipikat HT	Sertifikat Digital dikirim melalui email pemohon

6	Proses pembebanan HT	Diberikan catatan langsung pada fisik sertifikat hak atas tanah	Catatan diberikan secara terpisah dari sertifikat dan dikirimkan melalui email, dicetak dan dirangkaikan dengan sertifikat hak atas tanah secara terpisah
7	Warkah	Warkah disimpan secara fisik di ruang penyimpanan warkah	Tersimpan secara digital pada sistem

Dengan melihat perbandingan diatas pada prinsipnya regulasi hukum jaminan hak atas tanah dengan pelayanan terintegrasi Hak Tanggungan Elektronik, merupakan inovasi yang sangat efisien dari segi waktu dan memberi manfaat positif bagi masyarakat, perbankan / kreditur dan PPAT walaupun masih terdapat kendala dalam pelaksanaannya. Manfaat yang diperoleh dari pelayanan Hak Tanggungan Elektronik ini antara lain, mekanisme proses pengikatan dan pendaftaran hak tanggungan efisien, cepat dan mudah, biaya lebih pasti dan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi kreditur lebih cepat dan terjamin.

Perbedaan antara pendaftaran Hak Tanggungan secara konvensional dengan Sistem HT-el. Pertama, terletak pada proses pendaftarannya dimana sebelumnya pendaftaran dilakukan oleh PPAT namun sekarang dilakukan oleh pihak kreditur. Kedua, semua berkas diserahkan ke Kantor Pertanahan dalam bentuk digital (hasil unggahan) tanpa berkas fisik. Ketiga, tidak ada tatap muka lagi dalam pendaftaran hak tanggungan. Keempat, sertipikat hak tanggungan langsung dapat dicetak beserta catatannya. Kelima, tanda tangan dalam sertipikat hak tanggungan hasil dari sistem HT-el dalam bentuk elektronik. Pada proses Roya di Kantor Pertanahan belum menggunakan sistem HT-el. Proses Roya dengan menggunakan sistem manual selesai paling lama tiga hari. Untuk permohonan roya yang selesai lebih dari tiga hari dikarenakan dilakukan validasi data terlebih dahulu.

C. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik Di Wilayah Banjarmasin Utara

Pelaksanaan pendaftaran HT dengan Sistem HT-el di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin mulai diterapkan pada awal bulan September 2019 berdasarkan Permen ATR/BPN No. 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, namun Permen ini belum mengakomodir seluruh pelayanan HT, sehingga pelayanan HT konvensional masih digunakan. Adanya dua sistem yang digunakan yaitu HT-el dengan konvensional maka kebanyakan PPAT memilih untuk menggunakan yang konvensional dengan alasan sudah terbiasa. Pada awal peluncuran HT-el PPAT cenderung kurang berminat untuk memakai layanan Hak Tanggungan lewat HT-el walaupun telah ada sosialisasi sebelumnya.

Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang selanjutnya disebut Pelayanan HT-el adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui Sistem HT-el yang terintegrasi. Sedangkan Sistem HT-el adalah Serangkaian perangkat dan prosedur elektronik

yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasielektronik.

Secara resmi pemberlakuan Hak Tanggunga Elektronik dimulai 8 Juli 2020 pukul 13.00 Wita di semua kabupaten/kota di Kalimantan Selatan. Dengan pemberlakuan sistem elektronik, layanan manual/konvensional dihentikan. Dapat diakses melalui laman mitra. atrbpn.go.id, Hak Tanggungan Elektronik melengkapi layanan daring yang sudah diaplikasikan di sejumlah Kantor BPN di Kalimantan Selatan.⁶

Berdasarkan hasil wawancara di PPAT yang berada di wilayah Banjarmasin Utara mengenai perbandingan antara pelaksanaan Layanan HT Konvensional dan Layanan HT-el menunjukkan bahwa Layanan HT-el lebih efektif dibanding layanan HT Konvensional. Pelaksanaan Layanan HT-el berpedoman pada Petunjuk Teknis 2 Tahun 2020, proses pendaftaran sampai penyerahan produk yang dilaksanakan secara online sehingga lebih praktis karena pemohon tidak perlu antri datang ke Kantor Pertanahan untuk mendaftarkan permohonan dan mendukung pencegahan penyebaran virus COVID-19. Selain itu, waktu pelaksanaan Layanan HT-el menjadi lebih baku karena diatur oleh sistem. Pencatatan dan tanda tangan dilaksanakan secara elektronik melalui sistem kemudian ditempelkan pada Buku Tanah dan Sertipikat. Dokumen permohonan HT-el disimpan oleh sistem sehingga tidak memerlukan ruangan untuk penyimpanannya dan mempermudah dalam proses pencarian dokumen.

Kantor Pertanahan kota Banjarmasin mempunyai jumlah permohonan Layanan HT-el rata-rata 5 berkas permohonan per hari atau dalam setahun sekitar 3000 layanan HT-el. Layanan HT-el yang dituntut dari segi waktu tentunya sangat mengutamakan kecermatan dan ketelitian. Oleh karena itu, dapat dikatakan Hak Tanggungan Elektronik di Banjarmasin khususnya di Banjarmasin Utara sudah berjalan efektif.

Mekanisme pendaftaran Hak Tanggung Elektronik diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik.

- 1) Kreditor mengajukan permohonan pelayanan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) melalui Sistem HT-el yang disediakan oleh Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;
- 2) Semua permohonan pelayanan HT-el sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan disampaikan dalam bentuk Dokumen Elektronik;
- 3) PPAT menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan pendaftaran melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan sistem HT-el;
- 4) Penyampaian dokumen dilengkapi dengan Surat Pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan;
- 5) Permohonan pelayanan HT-el yang telah diterima oleh sistem HT-el diberikan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem;
- 6) Melakukan pembayaran pelayanan HT-el sesuai jumlah ketentuan peraturan mengenai

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

Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP).

- 7) Permohonan diproses setelah data dan biaya yang telah dibayarkan terkonfirmasi oleh sistem HT-el.
- 8) Apabila pembayaran tidak terkonfirmasi oleh sistem HT-el, kreditor dapat melakukan konfirmasi secara langsung ke Kantor Pertanahan atau Layanan Pengaduan.
- 9) Pemeriksaan kesesuaian dokumen persyaratan dan konsep sertifikat HT-el oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.
- 10) Pemeriksaan dilakukan melalui sistem HT-el.
- 11) Apabila dalam hasil pemeriksaan terdapat dokumen tidak lengkap atau tidak sesuai maka akan diberitahukan kepada kreditor dan/atau PPAT untuk segera melengkapi berkas dan diberikan jangka waktu paling lama 5 (lima) hari sejak permohonan pelayanan diterima oleh sistem HT-el.
- 12) Apabila dalam jangka waktu tersebut kreditor atau PPAT tidak melengkapi berkas maka permohonan dinyatakan batal.
- 13) Apabila dokumen persyaratan telah sesuai maka Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk memberikan persetujuan atas unggahan dokumen persyaratan dan konsep sertifikat HT-el.
- 14) Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk tidak melakukan pemeriksaan sampai pada hari ke-7 (tujuh) dan hasil pelayanan HT-el diterbitkan oleh sistem HTel, dianggap memberikan persetujuan dan atau pengesahan.
- 15) Hasil pelayanan HT-el berupa Dokumen elektronik yang meliputi (a) sertifikat HT-el, (b) catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, dan (c) catatan Hak Tanggungan pada Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan rumah susun.
- 16) Pencatatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dilakukan pada Buku Tanah Elektronik oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang diberikan kewenangan.
- 17) Pencatatan Hak Tanggungan pada sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah susun dilakukan oleh kreditor.

1.2 **Kendala Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Wilayah Banjarmasin Utara**

A. **Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pendaftaran hak tanggungan elektronik**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dan akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.⁷

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi Dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 1999).

Berdasarkan Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (yang selanjutnya disebut PP Nomor 24 th 1997) tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Akta-akta tanah yang dimaksud adalah akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun. Pernyataan tersebut sesuai dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 tahun 1998 Juncto Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1999 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dalam hal permohonan layanan berupa pendaftaran Hak Tanggungan dalam Sistem HT-el berdasarkan Pasal 10 PMATR Nomor 9 Tahun 2019, tugas atau wewenang PPAT adalah menyampaikan APHT sebagai persyaratan permohonan dalam bentuk Dokumen elektronik kepada Kantor Pertanahan. APHT wajib memenuhi Asas Spesialitas dan Asas Publisitas seperti yang tercantum dalam Pasal 11 UUHT, yaitu:

- a. Identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. Domisili pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- c. Jumlah utang-utang yang dijamin;
- d. Nilai tanggungan;
- e. Benda atau yang menjadi objek Hak Tanggungan.
- f. Sedangkan pemenuhan Asas Publisitas dengan cara wajib didaftarkannya Hak Tanggungan pada kantor pertanahan setempat.

Ketentuan-ketentuan di atas, apabila tidak dicantumkan secara lengkap, maka APHT yang bersangkutan batal demi hukum sebagaimana diatur dalam Penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang tidak didaftarkan ke Kantor Pertanahan, akan mengakibatkan kedudukan Kreditor hanya sebagai Kreditor konkuren.⁸

Bagi PPAT sebelum melakukan proses pendaftaran Hak Tanggungan harus mendaftar terlebih dahulu pada Aplikasi Mitra Kerja PPAT pada mitra.atrbpn.go.id dan sudah melakukan validasi data serta telah diverifikasi oleh Kantor Pertanahan. Alur atau mekanisme pendaftaran HT-el dilakukan dari aplikasi <https://htel.atrbpn.go.id> oleh user yang terdaftar sebagai PPAT dan Jasa Keuangan. Setelah login ke aplikasi mitra BPN kemudian tahapan-tahapan yang dilakukan yaitu:

1. Pihak kreditor/bank datang ke PPAT untuk dibuatkan APHT;
2. Melakukan pengecekan sertifikat/surat ukur objek jaminan Hak Tanggungan secara manual dan di cek ke sistem elektronik;
3. setelah pengecekan dan hasilnya sesuai maka akan dibuatkan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) dan di tandatangani oleh bank kemudian kembali lagi ke PPAT;
4. APHT yang sudah ditandatangani kemudian di scan dan diinput ke dalam sistem bersamaan dengan dokumen-dokumen lain, seperti KTP, sertifikat objek jaminan

⁸ Abdul Kholiq Imron and Moch Najib Imanullah, "Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Objek Tanah Yang Belum Terdaftar Beramaan Permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali," *Repertorium* 4, no. 2 (2017): 9, <https://jurnal.uns.ac.id/repertorium/article/view/18232>.

- HT, PNBPN, Kuasa bank, SKMHT (jika dasarnya dari SKMHT), kedalam sistem HT-el;
5. Setelah itu download surat pengantar akta dan diserahkan kepihak kreditur/Bank.

B. Kendala pendaftaran hak tanggungan secara elektronik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di wilayah Banjarmasin Utara

Berbagai problema/kendala dalam pelaksanaan layanan Hak Tanggungan Elektronik berdasar Permen ATR/KBPN RI No. 5 Tahun 2020 yang telah dilaksanakan serentak secara Nasional sejak 8 Juli 2020 ini banyak sekali dan menjadi tantangan bagi Pengguna Hak Tanggungan Elektronik terutama PPAT dan Kreditor diantaranya;

Menurut Bapak Azizul Hanif selaku pegawai Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin. Hak Tanggungan Elektronik ini sudah berjalan sangat lancar sekarang sesuai dengan tujuan Kementerian Agraria dan Tata Ruang melaksanakan Hak Tanggungan untuk mengikuti era 4.0. Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin sendiri dijadikan satu dari 42 se Indonesia yang melakukan Hak Tanggungan Elektronik pada September 2019. Kelebihan Hak Tanggungan Elektronik bagi Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin bisa kerja dimana saja dan kapan saja.⁹

Untuk kendala yang alami Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin terletak di data (harus benar-benar tepat) dalam artian sertifikat harus terpetakan yaitu kategorinya harus punya nib (nomor indentifikasi bidang), tidak tumpang tindih, luas sudah sesuai, dan sudah tervalidasi.¹⁰

Menurut Bapak Gigih Anangda Perwira,S.H.,M.Kn Kendala dan Hambatan pada layanan HT-el antara lain sebagai berikut :

- 1) Gangguan Sistem HT-el
- 2) Peraturan Belum Mengatur Hak Tanggungan Secara Menyeluruh dalam hal penyimpanan APHT.¹¹

Problem yang dihadapi para PPAT dan Kreditor dalam Layanan Hak Tanggungan Elektronik ini antara lain masalah waktu Pengecekan Sertipikat sebelum melakukan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang sering terkendala dengan belum di validasinya Sertipikat Hak Atas Tanah yang dijadikan objek pemberian Hak Tanggungan (bisa tiga hari atau kadang lebih), sehingga PNBPN pengecekan tersebut baru bisa dibayar sehari setelah validasi selesai.¹²

Kurang validnya data-data sertifikat di Pusat Data dan Informasi ATR/BPN sehingga kegiatan pelayanan tidak dapat dijalankan. Misalnya pada Sertifikat sudah tercatat dilakukan Roya tapi pada aplikasi di ATR / BPN tercatat masih terikat Hak Tanggungan. Kasus yang lain sertifikat sudah divalidasi sebelum pengecekan, akan tetapi pada saat

⁹ Bapak Azizul Hanif. Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin. Wawancara Pribadi, Banjarmasin 30 Maret 2022

¹⁰ *Ibid*

¹¹ Bapak Gigih Anangda Perwira,S.H.M.Kn PPAT di Wilayah Banjarmasin Utara. Wawancara Pribadi, Banjarmasin 31 Maret 2022

¹² *Ibid*

dilakukan pengecekan sertifikat pada sistim tercatat belum dilakukan validasi sehingga harus dilakukan lagi verifikasi ulang bahkan bisa berkali-kali dilakukan validasi ke Kantor Pertanahan.¹³

Problem kemudian akan muncul lagi saat setelah APHT di tandatangani, para pihak selanjutnya didaftarkan melalui sistem elektronik, gangguan server sering muncul saat PPAT mengupload dokumen Akta dan lainnya. padahal PPAT hanya punya waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah APHT ditandatangani untuk segera mendaftar dalam system tersebut. Terjadinya gangguan sistem data atau server data pada saat penginputan dan mengupload APHT dan dokumen-dokumennya dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari mengakibatkan lewatnya waktu penginputan oleh PPAT dan pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kreditur. Sementara gangguan pada sistim Hak Tanggungan Elektronik diklasifikasikan sebagai keadaan darurat diluar kendali manusia (Force Major), dan jika terjadi keadaan Force Major atau keadaan tertentu yang mengakibatkan Hak Tanggungan Elektronik tidak dapat diterbitkan, maka permohonan pelayanan Hak Tanggungan Elektronik dinyatakan batal (pasal 25 PMATR/BPN nomor 5 tahun 2020).

Menurut Ibu Henny Rupiyantri, S.H, Selain itu kendala banyak dihadapi oleh pengguna layanan Hak Tanggungan Elektronik khususnya PPAT, kelihatan sekali banyak PPAT dan yang tidak siap, karena kurangnya sosialisasi dari Pemerintah, dalam waktu yang sangat singkat tiba-tiba serentak harus dilakukan pembebanan dengan Pemberian Hak Tanggungan secara Elektronik.¹⁴

Sehingga dapat dikatakan bahwa pemberlakuan PMATR/BPN nomor 5 tahun 2020 dalam pelaksanaannya tidak diikuti dengan kesiapan pihak-pihak terkait, termasuk kesiapan ATR/BPN selaku penyelenggara, kesiapan Kantor Pertanahan di daerah selaku pelaksana dan PPAT, Perbankan selaku pengguna. Ketidaksiapan ini menyangkut kesiapan kemampuan sumber daya manusia dan kesiapan perangkat elektronik.

Permasalahan lainnya adalah dalam hal penghapusan Hak Tanggungan yang disampaikan oleh penghadap melalui PPAT, maka PPAT perlu menerapkan prinsip kehati-hatian dalam melakukan pemeriksaan atas sertifikat HT-el yang disampaikan oleh penghadap. Perlunya PPAT mengetahui ciri maupun karakteristik output/keluaran HT-el baik meliputi bentuk fisik umum, tanda tangan, stempel, teraan HT-el yang asli. Hal ini membutuhkan peran Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan untuk melakukan pembinaan terhadap PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat 2 huruf c Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN RI Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Menurut Bapak Asari Fadli, S.H., M.Kn sertifikatnya harus divalidasi Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin kalau tidak divalidasi tidak bisa lanjut untuk melakukan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik. selain itu terkadang sistem down dan tidak bisa diakses.¹⁵

Berdasarkan wawancara diatas maka dapat ditarik kesimpulan hambatan yang terjadi

¹³ *Ibid*

¹⁴ Ibu Henny Rupiyantri, S.H. PPAT di Wilayah Banjarmasin Utara. Wawancara Pribadi, Banjarmasin 15 Januari 2022

¹⁵ Bapak Asari Fadli, S.H. M.Kn PPAT di Wilayah Banjarmasin Utara. Wawancara Pribadi, Banjarmasin 1 April 2022

pada PPAT antara lain;

- 1) Masalah tugas dan wewenang PPAT yang sebelumnya menyampaikan dan mendaftarkan APHT sekarang hanya menyampaikan tanpa ada mendaftarkan.
- 2) Perlu adanya pilihan peringkat dalam penyampaian APHT di aplikasi karena bukan sekali dua kali kesalahan peringkat terjadi pada saat draft HT-el terbit. Pilihan peringkat ini harus ada karena suatu obyek HT dapat dibebani dengan lebih dari satu guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang. Dalam pemberian HT atas Kredit yang berbeda, apabila pihak kreditur merasa yakin dengan kemampuan Debitur dan agunan yang dijamin masih mencukupi untuk diagunkan kembali, dapat dilakukan Pengikatan Hak Tanggungan Peringkat Kedua.
- 3) Perlu adanya pilihan untuk memasukkan sertipikat lebih dari satu untuk satu permohonan HT. Penjelasan Pasal 2 ayat (2) UUHT menyebutkan “apabila Hak Tanggungan itu dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai secara tersendiri, asas tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi asal hal itu diperjanjikan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan”. Berdasarkan penjelasan pasal tersebut maka perlu adanya pilihan memasukkan sertipikat lebih dari satu untuk pendaftaran hak tanggungan dengan menggunakan sistem HT-el.
- 4) Kantor Pertanahan merespon adanya kesalahan pada berkas permohonan yang diunggah kapan saja selama berkas telah didaftarkan karena dalam aturan HT-el hari merupakan hari kalender bukan hari kerja. Memungkinkan pemeriksaan dan merespon pada hari libur maka PPAT akan tetap memperbaiki atau melengkapi di hari kerja. Keadaan ini dikarenakan syarat seperti PBB untuk memperbaiki hanya dapat dilakukan di hari kerja dimana kantor pengurusan pajak (Dinas Pendapatan Daerah) tutup pada hari libur.
- 5) PPAT merasa ragu terkait lembar kedua APHT apakah diserahkan ke kreditur atau disimpan oleh PPAT sendiri. Pada pendaftaran hak tanggungan konvensional APHT dan warkah lainnya diserahkan kepada Kantor Pertanahan namun dalam HT-el tidak ada berkas fisik lagi yang diserahkan kepada Kantor Pertanahan. Konsekuensi dari layanan elektronik di Kementerian ATR/BPN adalah menghilangkan dokumen warkah (warkah tidak diserahkan ke Kantor Pertanahan). Hal ini sesuai dengan penjelasan bahwa HT-el ini merupakan langkah awal untuk menyiapkan kantor pertanahan berbasis e-office dan zero warkah. Namun hal ini bertolak belakang dengan UUHT dimana di dalam UUHT Hak Tanggungan tidak dilakukan melalui media elektronik, Pasal 13 ayat (2) “PPAT wajib mengirimkan APHT dan dokumen lainnya kepada Kantor Pertanahan”.

Setelah lahirnya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 untuk petunjuk teknis pelaksanaan pendaftaran HT-el Kantor Pertanahan mengeluarkan Petunjuk Teknis Nomor: 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 yang menjadi acuan atau pedoman bagi Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pelayanan HT-el. Di dalam Petunjuk Teknis tersebut

kendala sistem pada HT-el termasuk dalam kategori force majeure, apabila terjadi kendala dalam sistem yang menyebabkan Sistem HT-el terganggu sehingga mengakibatkan hasil layanan Hak Tanggungan tidak dapat diterbitkan dan permohonan Pelayanan HT-el dinyatakan batal pemohon dapat mengajukan permohonan pendaftaran ulang, serta dapat mengajukan permohonan pengembalian biaya layanan. Namun, pada kenyataannya batalnya penerbitan HT-el yang dikarenakan adanya kendala pada sistem HT-el mengakibatkan kerugian bagi PPAT dan kreditur dikarenakan PPAT dan kreditur harus mengulang proses HT-el dari awal hal tersebut sangatlah membuang-buang waktu dan biaya pelayanan serta Pendapatan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang sudah dibayarkan sebelumnya menjadi hangus dan harus membayar ulang, meskipun sudah ada petunjuk teknis mengenai pengembalian biaya namun dalam praktek dilapangan prosesnya sangatlah sulit. Problem kemudian akan muncul lagi saat setelah APHT di tanda tangani, para pihak selanjutnya didaftarkan melalui sistem elektronik, ganagunaan server sering muncul saat PPAT mengupload dokumen Akta dan lainnya. padahal PPAT hanya punya waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah APHT ditandatangani untuk segera mendaftar dalam system tersebut. Dari Kreditur problem yang sering dihadapi karena belum terdaftar dan belum tervalidasi pada system layanan Haak Tanggungan Elelektronik.¹⁶

Kendala gangguan server pusat dataa dan informasi ATR/BPN, permasalahan penginputan data pada sistim, data-data tanah yang belum lengkap dan terbatasnya sumber dayaa manusia ayang terampil mengoperasikan sistem dapat berakibat pada tidak terpenuhinya syarat ketentuan jangka waktu pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana yang disyaratkan oleh ketentuan perundang-undangan tentang Hak Tanggungan. Sistim elektronik dapat meminta untuk dirubahnya tanggal APHT dan melakukan penginputan data ulang agar sistem Hak Tanggungan elektronik dapat dijalankan. Tentunya hal ini mengakibatkan tidak adanya kepastian hukum dan jaminan kepaastian penanggalan akibat dirubah-rubahnya tanggal APHT tersebut guna memenuhi kehendak sistim agar pendaaf-taran Hak Tanggungan elektronik dapat dilaksanakan. Hal ini juga berakibat lemahnya perlindungan hukum bagi kreditur selaku pihak yang kedudukannya didahulukan dari kreditur-kreditura lainnya.

IV. PENUTUP

A. Kesimpulan

Dalam hal pelaksanaan pendaftaran setelah diberlakukannya Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 yaitu, pada saat pendaftaran Hak Tanggungan secara manual dimana PPAT harus datang langsung ke kantor BPN untuk mewakili bank mengurus keseluruhan sampai diterbitkannya sertifikat Hak Tanggungan, kini tugas PPAT hanya sampai menyampaikan APHT melalui sistem elektronik dan memberikan jaminan terhadap keabsahan dokumen - dokumen pendukung yang dimuat dalam sebuah surat pernyataan yang dikirim melalui sistem elektronik, begitu pula dengan pihak Bank yaitu sebelum Adanya Permen

¹⁶ Pandam Nurwulan, "Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditur Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah," *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 28, no. 1 (2021): 185, <https://journal.uui.ac.id/IUSTUM/article/view/16285>.

ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, Bank tidak berperan dalam pengikatan Hak Tanggungan namun saat ini juga bank terlibat dalam proses pendaftaran HT melalui sistem elektronik.

Hal-hal yang menjadi kendala dalam pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik lebih cenderung pada kendala-kendala teknis yang berkaitan dengan sistem elektronik, antara lain kendala pada saat Pengecekan Sertipikat yang belum di validasinya, lamanya waktu validasi, gangguan server pada saat mengupload APHT dan dokumen-dokumen pendukung yang dibatasi jangka waktunya 7 (tujuh) hari, terbatasnya sumber daya manusia dibidang informasi dan teknologi, sehingga mengakibatkan tidak ada jaminan kepastian hukum bagi kreditur karena harus mengikuti kehendak sistem yang berakibat kepada lemahnya perlindungan hukum bagi kreditur sebagai pihak yang berpiutang.

B. Saran

Disarankan kepada Kantor ATR/BPN memiliki sumber daya manusia yang mempunyai kemampuan secara teknis dalam mengoperasikan sistem elektronik terintegrasi dan memahami peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta terus aktif memberi edukasi, sosialisasi dan informasi-informasi tentang peraturan perundang-undangan yang menyangkut pelaksanaan Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik kepada para Notaris / PPAT, pihak Perbankan / lembaga keuangan maupun masyarakat luas sehingga kendala-kendala yang dihadapi dapat diminimalkan.

Disarankan kepada PPAT dalam menjalankan peran dan tanggungjawabnya untuk menyampaikan APHT berikut dokumen-dokumen lainnya melalui sistem elektronik terintegrasi harus benar-benar memperhatikan prinsip kehati-hatian dalam menginput dan mengupload data-data Sertifikat, APHT dan dokumen-dokumen dengan memperhatikan waktu yang tepat untuk menginput dan mengupload agar aman dari kendala waktu yang ditentukan.

UCAPAN TERIMA KASIH KEPADA :

1. kepada Ayahanda H. Syurdani (alm) dan Ibunda Hj. Rusmini, kakak Hj. Zainab, Rabiatul Adawiyah S.E, Muhammad Riduan, Muhammad Fachrul Razi S.Kom, dan adik penulis Nor Ismah, serta seluruh keluarga yang selalu memberikan masukan dan dorongan hingga selesainya penulisan ini.
2. Dosen-dosen serta rekan-rekan Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat.
3. Seluruh Staf dan pegawai Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin

REFERENSI

- Alkaf, Batian. "Mulai Hari Ini, BPN Kalsel Berlakukan Layanan Hak Tanggungan Elektronik." *apahabar.com*, 2020. <https://apahabar.com/2020/07/mulai-hari-ini-bpn-kalsel-berlakukan-layanan-hak-tanggung-an-elektronik/>.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 1999.
- Hermansyah. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Fajar Interpretama Mandiri, 2005.
- HS, H. Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Perkasa,

2017.

- Imron, Abdul Kholiq, and Moch Najib Imanullah. "Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Objek Tanah Yang Belum Terdaftar Beramaan Permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali." *Repertorium* 4, no. 2 (2017): 9. <https://jurnal.uns.ac.id/repertorium/article/view/18232>.
- Nurasa, Akur, and Dian Aries Mujiburohman. *Buku Ajar Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah*. Yogyakarta: STPN Press, 2020.
- Nurwulan, Pandam. "Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 28, no. 1 (2021): 185. <https://journal.uui.ac.id/IUSTUM/article/view/16285>.
- Rosalina, Zainatun. "Keabsahan Akta Notaris Yang Menggunakan Cyber Notary Sebagai Akta Otentik." *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*. Universitas Brawijaya, 2016.
- Setyaningsih, Hidayat Abdulah, and Anis Mashdurohatun. "Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditor Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto." *Jurnal Akta* 5, no. 1 (2018): 187–96. <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2547>.
- Bapak Asari Fadli, S.H.M.Kn PPAT di Wilayah Banjarmasin Utara. Wawancara Pribadi, Banjarmasin 1 April 2022
- Ibu Henny Rupiyaniti, S.H. PPAT di Wilayah Banjarmasin Utara. Wawancara Pribadi, Banjarmasin 15 Januari 2022
- Bapak Gigih Anangda Perwira, S.H.M.Kn PPAT di Wilayah Banjarmasin Utara. Wawancara Pribadi, Banjarmasin 31 Maret 2022
- Bapak Azizul Hanif. Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin. Wawancara Pribadi, Banjarmasin 30 Maret 2022

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) tentang Pendaftaran Tanah

Undang-Undang No. 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