

EFEKTIVITAS PELAKSANAAN PENDAFTARAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN HAK ATAS TANAH SEBELUM DAN SESUDAH PENGGUNAAN SISTEM DIGITAL (Studi Di Wilayah Kabupaten Lombok Barat)

I Made Manusyestu Yasyasi Wimatsaritwa¹, M. Arba², Widodo Dwi Putro³

^{1,2,3}Universitas Mataram

Email: manusyestu@yahoo.com, arbahf@unram.ac.id dan mengapawidod@gmail.com

ABSTRAK

Kata kunci:

Pelaksanaan, Hak Tanggungan, Sistem digital

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan atas tanah sebelum dan sesudah penggunaan system digital dan menganalisis hambatan-hambatan pendaftaran pembebanan hak tanggungan dengan sistem digital yang dilakukan oleh kreditur dan PPAT di wilayah Kabupaten Lombok Barat. Pelaksanaan penelitian menggunakan metode penelitian Normatif Empiris. Dalam praktek hasil lapangan yang diteliti Efektivitas pelaksanaan hak tanggungan secara elektronik di Kabupaten Lombok Barat adalah dengan adanya kebijakan berbasis digital tersebut maka sangat efektif dan efisien bagi seluruh pihak yaitu debitur (masyarakat), kreditur (Bank), PPAT, dan pemerintah dalam proses pendaftaran hak tanggungan. Efektivitas pendaftaran hak tanggungan elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat memperoleh tanggapan yang baik. Meskipun terdapat beberapa keluhan terkait hambatan terhadap pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik. Kehadiran sistem HT elektronik diharapkan dapat mempermudah proses birokrasi pendaftaran tanah, jangan sampai justru kontra produktif seperti pengecekan sertifikat online, yang terjadi justru dua kali kerja dimana pengecekan harus secara online tetapi pengecekan manual masih tetap dijalankan. Hambatan yang terjadi dalam pembebanan Hak Tanggungan Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat umumnya terkait dengan fasilitas atau sarana yang mempengaruhi lambatnya penegakan hukum dan faktor masyarakat yang masih kurang siap dengan pendaftaran pembebanan hak tanggungan berbasis digital.

ABSTRACT

Keywords:

Implementation, Mortgage Rights, Digital System

This study aims to analyze the implementation of registration of mortgage rights on land before and after the use of a digital system and analyze the obstacles to registration of encumbrance of mortgage rights with a digital system carried out by creditors and PPAT in the West Lombok Regency area. The research implementation uses Normative Empirical research methods. In the practice of field results studied, the effectiveness of the implementation of electronic mortgage rights in West Lombok Regency is that with the existence of this digital-based policy, it is very effective and efficient for all parties, namely the debtor (community), creditor (bank), PPAT, and government in the process of registering mortgage rights. The effectiveness of electronic mortgage registration at the West Lombok District Land Office received a good response. Although there are several complaints related to obstacles to the implementation of electronic mortgage registration. The presence of an electronic HT system is expected to simplify the bureaucratic process of land registration, do not let it be counterproductive, such as checking certificates online, which happens twice the work where checking must be online but manual checking is still carried out. The obstacles that occur in the encumbrance of Electronic Mortgage Rights at the

West Lombok Regency Land Office are generally related to facilities or facilities that affect the slow pace of law enforcement and community factors that are still not ready for digital-based registration of encumbrance.

PENDAHULUAN

Jaminan merupakan terjemahan dari istilah *zekerheid* atau *cautie* yaitu kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditur, yang dilakukan dengan cara debitur menyerahkan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur dari krediturnya Rachmadi (Usman, 2011). Definisi dari jaminan itu sendiri ialah ikatan yang mengikat kreditur dan debitur karena di dalamnya debitur menjanjikan sebagian harta sebagai objek untuk melunasi hutang sesuai undang-undang yang ada jika berdasarkan kesepakatan waktu ia belum bisa melunasi hutangnya kepada kreditur (Usman, 2011). Jaminan secara umum diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara yang menetapkan bahwa segala hak kebendaan debitur baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya. Dengan demikian, segala harta kekayaan debitur secara otomatis menjadi jaminan manakala orang tersebut membuat perjanjian utang meskipun tidak dinyatakan secara tegas sebagai jaminan (Usman, 2011). Dengan kata lain jaminan merupakan aset dari pihak debitur yang di titipkan atau diperjanjikan kepada kreditur sebagai tanggungan atas pinjaman yang telah diterima debitur, apabila debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya tersebut atau gagal bayar maka pihak kreditur tidak boleh memiliki aset yang digunakan sebagai jaminan hutang tersebut namun kreditur diperbolehkan menjual aset atau agunan tersebut sesuai dengan perjanjian kedua belah pihak, kemudian hasil penjualannya dipergunakan untuk melunasi hutang debitur.

Jaminan sering menjadi faktor penting untuk meningkatkan nilai kredit perseorangan ataupun perusahaan serta adanya suatu jaminan dalam perjanjian kredit dimaksudkan agar keamanan kreditur lebih terjamin (Usman, 2011). Pada praktik pemberian kredit, lembaga penjamin kepastian hukum sangat diperlukan bagi seluruh pihak terkait baik debitur atau penerima kredit maupun kreditur atau pemberi kredit guna memberikan jaminan bahwa dana yang diberikan lembaga pemberi kredit bisa kembali sesuai perjanjian yang telah dibuat bersama debitur. Lembaga keuangan seperti bank dan non bank akan lebih percaya dalam memberikan kredit pada pihak debitur apabila terdapat lembaga penjamin hukum tersebut (Usman, 2011).

Lembaga penjamin seperti lembaga Hak Tanggungan menjadi salah satu lembaga yang terkenal di Indonesia. Masyarakat berharap lembaga ini bisa menjadi penjamin yang kuat yang dapat memberi kepastian hukum. Harapan ini sesuai dengan apa yang diungkapkan Purwadi Patrik dan Kashadi yakni: “Hak Tanggungan sebagai Lembaga jaminan yang kuat mempunyai *droit de preference* (mempunyai kedudukan diutamakan bagi pemegangnya) dan *droit de suite* (mengikuti objek Hak Tanggungan ditangan siapa pun objek itu berada) sebagai ciri-cirinya” (Purawahid Patrik dan Kashadi, 2009). 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 kepada kreditur-kreditur lain. Untuk memberikan suatu

kepastian hukum sebagai bentuk perlindungan hukum, maka pembebanan jaminan Hak Tanggungan ini wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan, guna memenuhi unsur publisitas atas barang jaminan, dan mempermudah pihak ketiga mengontrol apabila terjadi pengalihan benda jaminan (Purawahid Patrik dan Kashadi, 2009).

Keberadaan Hak Tanggungan ditentukan melalui proses pembebanan yang dilaksanakan melalui 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 Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Dalam Peraturan Perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (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 (Setyaningsih, 2018).

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. Diadakannya 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.

Berdasarkan uraian penjelasan tersebut maka peneliti tertarik untuk melakukan sebuah penelitian yang berkaitan dengan efektivitas pendaftaran pembebanan hak tanggungan atas tanah sebelum dan sesudah penggunaan sistem digital di wilayah Kabupaten Lombok Barat serta faktor-faktor apa saja yang menjadi kendala kreditur dan PPAT dalam melakukan permohonan pendaftaran pembebanan hak tanggungan atas tanah berbasis digital di wilayah Kabupaten Lombok Barat.

METODE

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif empiris. Penelitian normatif adalah penelitian yang lebih berorientasi pada gejala-gejala hukum yang bersifat normatif melalui studi kepustakaan. metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan Peraturan Perundang-Undangan (*Statute Approach*), yaitu dilakukan dengan menelaah semua Undang-Undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang di angkat; Pendekatan yuridis sosiologis (*Sociology Legal Research*), yaitu suatu penelitian yang menggunakan bahan kepustakaan atau data sekunder data awalnya, kemudian dilanjutkan dengan data primer atau data lapangan; Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*), yaitu pendekatan yang beranjak dari pandangan dan doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum (Ahmed Alfatino, 2021). Kemudian

dianalisis metode analisa kualitatif, artinya data yang sudah dikumpulkan dipilih berdasarkan mutu atau kualitas dan berkaitan dengan permasalahan yang dibahas, sehingga menghasilkan uraian yang deskriptif kualitatif, artinya menggambarkan kenyataan yang berlaku dan berkaitan dengan efektivitas pelaksanaan pendaftaran pembebanan hak tanggungan atas tanah sebelum dan sesudah penggunaan sistem digital di wilayah Kabupaten Lombok Barat.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang 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-Dasar Pokok Agraria, berikut atau tidak 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. Pasal 51 UUPA berbunyi “Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, Pasal 33, dan pasal 39 diatur dalam undang-undang”. Tetapi dalam Pasal 57 UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria), disebutkan bahwa selama undang-undang hak tanggungan belum terbentuk, maka digunakan ketentuan tentang hipotek sebagaimana yang diatur dalam KUHPerdara dan *Credietverband*. Perintah Pasal 51 UUPA baru terwujud setelah menunggu selama 36 Tahun. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 ditetapkan pada tanggal 9 April 1996. Undang-undang tersebut terdiri atas 11 bab, dan 31 Pasal (Ahmed Alfatino, 2021).

Di dalam Hak Tanggungan juga terdapat beberapa asas yang membedakan hak tanggungan ini dari jenis bentuk jaminan-jaminan utang yang lain, bahkan yang membedakannya dari hipotek yang digantikannya. Asas-asas tersebut tersebar dan diatur dalam berbagai pasal dari Undang-Undang Hak Tanggungan. Asas-asas Hak Tanggungan tersebut adalah sebagai berikut: (Arba, 2020)

1. Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan (*droit de preference*).
2. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi (pasal 2 ayat 1 UUHT)
3. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada.
4. Hak Tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut.
5. Hak Tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari.
6. Perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian *Accessoir*.
7. Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada.
8. Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang.
9. Hak Tanggungan mengikutnya objeknya dalam tangan siap pun objek hak tanggungan itu berada (*droit de suite*)
10. Di atas hak tanggungan tidak dapat diletakan sita oleh pengadilan.
11. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang tertentu
12. Hak Tanggungan wajib didaftarkan

13. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan mudah dan pasti.

Selanjutnya dibahas mengenai subjek dan objek hak tanggungan, dimana Pengaturan mengenai subjek hak tanggungan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9. Dalam Kedua Pasal tersebut ditentukan bahwa yang dapat menjadi subjek hak tanggungan, yaitu sebagai berikut: (Ahmed Alfatino, 2021).

1. Pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan.
2. Pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Pengaturan mengenai objek jaminan hak tanggungan dapat dilihat dalam ketentuan UUPA dan UUHT. Dalam UUPA dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 25, 33 dan 39 yang menyatakan bahwa yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna bangunan, dan hak guna usaha, sedangkan untuk hak pakai dalam UUPA tidak disebutkan sebagai hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan (Arba, 2020).

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan objek hak tanggungan dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 4 yang menyebutkan bahwa yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah sebagai berikut: (Munar Fuady, 2002)

- a. Hak milik.
- b. Hak Guna Usaha.
- c. Hak Guna Bangunan.

Hak tanggungan secara elektronik merupakan suatu sistem pelayanan yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan. Pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik yang disebut sistem HT-el menurut Pasal 1 Ayat 7 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik tentang Hak Tanggungan Elektronik menjelaskan bahwa HT-el adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Pasal 1 angka 6 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 sistem elektronik sendiri merupakan serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik (Arba, 2020).

A. Pelaksanaan Pendaftaran Pembebanan Hak Tanggungan secara Konvensional Di wilayah Kabupaten Lombok Barat

Pendaftaran hak tanggungan secara konvensional dilakukan dengan tahapan awalnya adalah perjanjian utang yang mengandung janji untuk memberikan hak tanggungan. Perjanjian ini bersifat

konsensual obligatoir (*pactum de contrahendo*). Sifat obligatoir artinya mengandung kewajiban debitur untuk memberi objek hak tanggungan kepada kreditur. Perjanjian ini mengandung klausul untuk memberi hak tanggungan ini merupakan perjanjian perorangan (*persoonlijke overeenkomst*) dan merupakan perjanjian pokok (prinsipal). Setelah perjanjian utang-piutang yang merupakan perjanjian pokok dibuat antara kreditur dan debitur, maka tahap selanjutnya pemberian hak tanggungan. Hak tanggungan hanyalah dimungkinkan apabila sebelumnya telah diperjanjikan didalam perjanjian utang-piutang (perjanjian kredit) yang menjadi dasar pemberian utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu bahwa akan diberikan hak tanggungan kepada kreditur (Sutan Remy, 1999).

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Notaris/PPAT R. Moenindra Antia Yoga menerangkan bahwa pelaksanaan pemberian hak tanggungan adalah suatu kelanjutan dari pemberian kredit oleh pihak kreditur kepada debitur yang perjanjian kreditnya bisa dilakukan dalam bentuk perjanjian dibawah tangan yang dilegalisasi oleh notaris atau dalam bentuk akta perjanjian kredit yang dibuat oleh notaris. Selanjutnya pemberian hak tanggungan itu sendiri nantinya akan dibuatkan akta pemberian hak tanggungan (APHT) oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) (hasil wawancara, Moenindra, 2023). Pelaksanaan pembuatan akta pembebanan hak tanggungan diatur dalam Pasal 101 PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 bahwa:

“Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Mengenai kewenangan PPAT untuk membuat akta pembebanan hak tanggungan ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1 dan Pasal 10 ayat 2 UUHT jo Pasal 6 ayat 2 dan Pasal 44 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Pasal 95 ayat 1 PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 jo Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah. Dalam hal pelaksanaan pembuatan APHT dihadapan PPAT, pejabat pembuat akta tanah mempunyai kewajiban terlebih dahulu untuk melakukan pengecekan pada kantor Badan Pertanahan kabupaten Lombok Barat mengenai kesesuaian sertipikat hak tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan jaminan dengan daftar-daftar yang ada dikantor tersebut.

Pendaftaran hak tanggungan diatur dalam Pasal 13 sampai dengan Pasal 14 UUHT serta Peraturan Menteri Negara Agraria/BPN Nomor 5 Tahun 1996 tentang pendaftaran tanah. Akta pemberian hak tanggungan yang dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan secara sistimatis kemudian pendaftaran hak tanggungannya dilakukan di Kantor Pertanahan dan PPAT dalam waktu 7 (Tujuh) hari setelah ditanda tangani pemberian hak tanggungan wajib mengirimkan akta pemberian hak tanggungan dan warkah lainnya kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional dengan melampirkan beberapa persyaratan sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/BPN Nomor 5 Tahun 1996 tentang pendaftaran tanah.

Pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan diwilayah Kabupaten Lombok Barat, pihak kreditur maupun debitur biasanya banyak yang tidak melakukan pendaftaran hak tanggungan sendiri. Akan tetapi memberikan kuasa kepada Notaris/PPAT untuk melakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan. Alasannya yaitu kepraktisan, keterangan ini didapat dari wawancara dengan

Ibu Astri Hidayati mengatakan bahwa Biasanya banyak kreditur maupun debitur pendaftarannya dikuasakan kepada Notaris, karena lebih praktis (hasil wawancara, Moenindra, 2023).

Berdasarkan keterangan tersebut penulis dapat disimpulkan bahwa alasan mengenai mengapa pendaftaran hak tanggungan lebih banyak dikuasakan kepada Notaris/PPAT selain karena praktis adalah karena sebagian pemohon tidak mengerti mengenai tata cara pendaftaran hak tanggungan. Selanjutnya dipahami bahwa Kegiatan dalam pendaftaran hak tanggungan bermacam-macam, salah satu kegiatan yang dilakukan dalam pendaftaran hak tanggungan yaitu dengan mencatat pada buku tanah hak tanggungan dan penerbitan sertipikat hak tanggungan.

1. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Dengan Sistem Digital di wilayah Kabupaten Lombok Barat

Pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan di Indonesia saat ini dilakukan secara elektronik berdasarkan pada Permen ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020. Sebelum aturan tersebut dilaksanakan pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan dilakukan secara konvensional berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 dan PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997. Pembebanan hak tanggungan terdiri dari 2 (dua) tahap yaitu tahap pemberian hak tanggungan dan tahap pendaftaran hak tanggungan. Tahap pemberian hak tanggungan baik konvensional maupun elektronik tetap sama yaitu dengan pembuatan APHT oleh PPAT serta penandatungannya oleh kreditur dan debitur dikantor PPAT. Sementara itu pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan banyak mengalami penyesuaian yaitu dari yang sebelumnya dilaksanakan dengan datang ke kantor pertanahan dan sekarang pendaftarannya menggunakan sistem elektronik (Shinta, 2020). Pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan dengan sistem Hak Tanggungan elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat baru diterapkan pada awal bulan Juni 2020.

Pendaftaran hak tanggungan elektronik membutuhkan dokumen-dokumen persyaratan dari 2 (dua) sumber, yaitu PPAT dan kreditur. Dokumen-dokumen ini kemudian akan *discan* dan diunggah melalui sistem elektronik hak tanggungan, sehingga berbeda dengan pendaftaran hak tanggungan konvensional sebelumnya. 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.

d. Perbedaan Pendaftaran Pembebanan Hak Tanggungan Secara Konvensional Dengan Sistem Digital

Perbandingan pendaftaran hak tanggungan konvensional dengan elektronik dapat ditinjau dalam beberapa aspek, yaitu sebagai berikut:

a. Peran para pihak dalam pendaftaran hak tanggungan.

Pada pendaftaran hak tanggungan konvensional, terdapat 3 (tiga) pihak dengan peran yang berbeda-beda, yaitu PPAT, Kantor Pertanahan, dan debitur, Sedangkan pada pendaftaran hak tanggungan elektronik terdapat 3 (tiga) pihak yang memiliki peran berbeda-beda pula, yaitu kreditur, PPAT, dan Kantor Pertanahan.

b. Metode pendaftaran hak tanggungan.

Pada pendaftaran hak tanggungan konvensional, PPAT perlu berinteraksi secara tatap muka dengan cara datang dan mengantre di loket pendaftaran Kantor Pertanahan untuk mengajukan permohonan pendaftaran hak tanggungan. Sertipikat hak tanggungan yang telah diterbitkan juga akan diambil kembali oleh PPAT secara langsung ke Kantor Pertanahan. Demikian pula dengan proses permohonan roya dan pengambilan sertipikat hak atas tanah hasil roya juga dilakukan oleh debitur dengan datang langsung ke Kantor Pertanahan. Kemudian pada hak tanggungan konvensional, Kantor Pertanahan akan memeriksa dokumen persyaratan pendaftaran yang diberikan secara fisik dan mengetik atau menulis tangan sertipikat hak tanggungan satu per satu. Catatan pada sertipikat hak atas tanah, buku tanah hak atas tanah, dan buku tanah hak tanggungan juga harus diketik atau ditulis, sehingga akan sangat menyita waktu jika terdapat banyak permohonan pendaftaran hak tanggungan pada saat yang sama.

Sementara itu, pada hak tanggungan elektronik permohonan pendaftaran disampaikan langsung oleh kreditur melalui sistem elektronik. Hal ini merupakan perbedaan paling signifikan karena pihak yang berkepentingan tidak lagi datang ke Kantor Pertanahan dan menyerahkan dokumen yang diperlukan secara fisik. Segala proses pendaftaran hak tanggungan mulai dari pengajuan permohonan, pengiriman dokumen yang diperlukan, pembayaran PNBP, dan penerimaan hasil dilakukan melalui sistem elektronik hak tanggungan. Metode pendaftaran hak tanggungan secara elektronik juga memudahkan proses kerja petugas Kantor Pertanahan karena langsung dapat memeriksa dokumen persyaratan secara elektronik dan langsung terbit berdasarkan data-data yang telah dimasukkan oleh kreditur dan PPAT. Selain itu, data yang diberikan lebih akurat karena langsung akan terdeteksi oleh sistem elektronik jika terdapat ketidaksesuaian. Contohnya adalah jika terdapat penulisan nama debitur atau kreditur yang tidak sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk (selanjutnya disebut KTP) pihak yang bersangkutan, maka akan langsung diberikan notifikasi oleh sistem elektronik.

c. Dokumen persyaratan pendaftaran hak tanggungan.

Pendaftaran hak tanggungan konvensional dengan elektronik juga memiliki perbandingan dari aspek dokumen persyaratannya. Pada pendaftaran hak tanggungan konvensional, dokumen yang diberikan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan adalah dalam bentuk fisik. Dokumen persyaratan juga disesuaikan dengan objek hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Permen ATR/KBPN 3/1997 Sedangkan, pendaftaran hak tanggungan elektronik membutuhkan dokumen-dokumen persyaratan dari 2 (dua) sumber, yaitu PPAT dan kreditur. Dokumen-dokumen ini kemudian akan di-*scan* dan diunggah melalui sistem elektronik hak tanggungan, sehingga berbeda dengan pendaftaran hak tanggungan konvensional sebelumnya.

d. Pembayaran PNBP

Pada hak tanggungan konvensional, PNBP dibayar oleh PPAT secara langsung ke loket pembayaran Kantor Pertanahan. Sedangkan pada hak tanggungan elektronik, PNBP dibayar oleh PPAT melalui sistem elektronik dengan terlebih dahulu menerima kode *billing* dari kreditur. Sementara itu, persamaan antara hak tanggungan konvensional dan hak tanggungan elektronik

adalah dalam hal tarif PNB. Hal ini berdasarkan pada Lampiran Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

e. Waktu pendaftaran hak tanggungan.

Pendaftaran hak tanggungan konvensional harus dilakukan dengan cara datang langsung ke Kantor Pertanahan, sehingga terbatas karena hanya dapat dilakukan di hari dan jam kerja. Kendala dari sistem ini adalah proses pendaftaran hak tanggungan dapat terhambat karena faktor tertentu, seperti petugas, pejabat, dan/atau Kepala Kantor Pertanahan berhalangan hadir di tempat karena dinas keluar kota atau sakit. Jika petugas dan/atau pejabat yang berkaitan dengan pendaftaran hak tanggungan tidak hadir, maka harus menunggu sampai yang bersangkutan hadir kembali untuk melakukan pemeriksaan terhadap dokumen-dokumen pendaftaran hak tanggungan. Kemudian jika Kepala Kantor Pertanahan tidak hadir, maka harus menunggu Kepala Kantor Pertanahan hadir kembali baru dapat menyerahkan sertifikat hak tanggungan untuk ditandatangani.

Sementara itu, pendaftaran hak tanggungan elektronik dapat dilakukan kapan saja dan di mana saja sehingga Kreditur, PPAT, dan Kantor Pertanahan dapat menyesuaikan dengan waktunya masing-masing. Jika petugas, pejabat, dan/atau Kepala Kantor Pertanahan tidak hadir, maka proses pemeriksaan tetap dapat dilakukan di tempat petugas berada dan penandatanganan juga tetap dapat dilakukan oleh Kepala Kantor di manapun karena dilakukan secara elektronik. Hal ini membuat sertifikat hak tanggungan akan otomatis terbit dan dapat langsung diakses oleh kreditur pada hari ke-7 (tujuh) setelah permohonan terkonfirmasi, sehingga waktu pemrosesan hak tanggungan menjadi lebih cepat.

f. Hasil pendaftaran hak tanggungan.

Hasil pelayanan hak tanggungan elektronik sama dengan hak tanggungan konvensional, yaitu sertifikat hak tanggungan dan buku tanahnya, serta catatan pada sertifikat hak atas tanah dan buku tanahnya. Perbedaannya adalah hasil tersebut terbit secara otomatis dengan memanfaatkan sistem elektronik, sehingga juga berbentuk dokumen elektronik. Hasil pelayanan hak tanggungan elektronik lainnya adalah catatan hak tanggungan, yang tidak perlu diketik atau ditulis seperti hak tanggungan konvensional. Catatan ini dicetak oleh 2 (dua) pihak, yaitu kreditur dan Kantor Pertanahan. Kreditur mencetak catatan hak tanggungan pada kertas stiker dan menempelnya pada sertifikat hak atas tanah dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Juknis Menteri ATR/KBPN 2/2020. Sementara itu, Kantor Pertanahan mencetak catatan hak tanggungan dan menempelnya pada buku tanah hak atas tanah.

g. Royan hak tanggungan.

Pada hak tanggungan konvensional, royas dilakukan secara fisik dengan cara debitur langsung datang ke Kantor Pertanahan pelaksanaannya sama dengan pendaftaran hak tanggungan secara konvensional, sedangkan pada hak tanggungan elektronik, royas dilakukan melalui sistem elektronik yang mana prosedurnya tidak jauh berbeda juga dengan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik.

B. Faktor Yang Menghambat Pendaftaran Hak Tanggungan Dengan Sistem Digital Oleh Kreditur Dan PPAT di Wilayah Kabupaten Lombok Barat

Berbagai hambatan dalam pelaksanaan layanan Hak Tanggungan Elektronik berdasar Permen ATR/KBPN RI No. 5 Tahun 2020 yang telah dilaksanakan serentak secara Nasional sejak bulan Juli 2020 ini banyak sekali dan menjadi tantangan bagi Pengguna Hak Tanggungan Elektronik terutama PPAT dan Kreditur. Sebagai suatu sistem yang baru Permen ATR/BNP Nomor 5 Tahun 2020 pasti memiliki kekurangan dan kelemahan baik secara teknis maupun non teknis yang dapat menjadi hambatan dalam pelayanan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak R. Moenindra Antia Yoga dalam praktek dilapangan pelaksanaan layanan Hak Tanggungan Elektronik tidaklah selalu berjalan dengan lancar, karena Hak Tanggungan Elektronik ini merupakan sesuatu yang baru serta pemberlakuan pelaksanaannya dilakukan tanpa melalui transisi sosialisasi yang memadai mengakibatkan muncullah berbagai hambatan dalam pelaksanaan layanan Hak Tanggungan Elektronik berdasar Permen ATR/KBPN RI No. 5 Tahun 2020 yang telah dilaksanakan serentak secara Nasional sejak Juli 2020 hambatan tersebut menjadi tantangan tersendiri bagi PPAT dan kreditur.

Dalam pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik Pihak kreditur dilarang memberikan akun bank kepada PPAT untuk mengoperasionalkan sebagai pihak yang mewakili kreditur, sebaliknya juga PPAT dilarang memberikan akun PPAT kepada pihak siapapun utk mengakses proses pendaftaran. Jika ini terjadi maka dapat melanggar Pasal 22 Permen Agraria Nomor 5 Tahun 2020, melarang memberikan username dan/atau password kepada pihak lain yang menyebabkan terbukanya akses informasi sehingga bank tidak boleh memberikan kepada PPAT. Sanksi Pemegang Hak Tanggungan dan/atau Pengguna Terdaftar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 dan Pasal 22 dapat dikenakan penutupan hak akses sementara atau permanen, pembatalan Sertifikat HT-el dan/atau dilaporkan kepada aparat penegak hukum.

Kehadiran sistem HT elektronik diharapkan dapat mempermudah proses birokrasi pendaftaran tanah, jangan sampai justru kontra produktif seperti pengecekan sertifikat online, yang terjadi justru dua kali kerja dimana pengecekan harus secara online tetapi pengecekan manual masih tetap dijalankan. Dalam hal apabila terjadi kesalahan dalam pengisian data seperti yang disebutkan dalam Pasal 19 ayat (1) Permen Agraria Nomor 5 Tahun 2020, ditentukan bahwa: dalam hal terjadi kesalahan pengisian data dalam permohonan Pelayanan HT-el yang diketahui setelah hasil Pelayanan HT-el diterbitkan, pemegang Sertipikat HT-el dapat mengajukan perbaikan. Selanjutnya pada ayat (2) nya disebutkan bahwa: permohonan perbaikan Sertipikat HT-el sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan melalui Sistem HT-el paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal Sertipikat HT-el diterbitkan.

Pelaksanaan hak tanggungan elektronik dapat berpotensi menimbulkan masalah baru bukannya mempermudah malah jadi mempersulit pihak pendaftar itu sendiri yang harus

melaporkannya terlebih dahulu bahwa terdapat kesalahan dalam pengisian data yang dimana dalam memperbaikinya memakan waktu yang lama. Akibat dari kesalahan data yang terdapat dalam Sertipikat HT-el dapat menjadikan kekuatan Eksekutorial Sertipikat HT-el tersebut menjadi lemah. Sehingga perlunya kembali Pemerintah untuk mengkaji ulang mengenai peraturan tersebut agar tidak terjadi tumpang tindih dengan peraturan yang ada sebelumnya yang memiliki ketentuan lebih tinggi di atasnya serta mengurangi adanya kekosongan hukum dan memastikan adanya kepastian hukum dalam perkembangan zaman sekarang khususnya dalam dunia teknologi dan informasi dalam Hukum Formal.

C. Upaya-Upaya Yang Dilakukan Untuk Mengatasi Hambatan Pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik di Wilayah Kabupaten Lombok Barat

Berdasarkan hasil penelitian penulis dilapangan menemukan bebarapa upaya yang dilakukan oleh PPAT, kreditur, dan Badan Pertanahan dalam mengatasi hambatan pada pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik, upaya-upaya tersebut antara lain:

1. Pengecekan Sertifikat

Validasi Sertipikat dan jangka waktu pengecekan Sertipikat Hak Atas Tanah yang akan dibebani Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan lama (3 hari atau lebih). Sertipikat ada yang belum siap ketika mau di upload, belum tervalidasi, belum terploating, sertipikat tidak diketemukan dalam sistem, data disertipikat tidak sama antara data fisik dengan data di Kantor Pertanahan karena biasanya data yang ada di Kantor Pertanahan merupakan data lama yang belum diperbaharui. Cara mengatasi kendala jika sertipikat belum tervalidasi atau belum ploating, maka PPAT mengajukan dan memberitahukan kepada pihak BPN dengan cara membawa fotocopy sertifikat selanjutnya pihak BPN akan memperbaiki di sistem tersebut. Untuk pengecekan sertifikat secara konvensional atau dengan cara datang ke loket kantor BPN sudah tidak diberlakukan lagi.

2. Data Pribadi Debitur

Selain hambatan pada sertipikat dan sistem HT-el PPAT juga memiliki hambatan pada identitas debitur yaitu pada Kartu Tanda Penduduk elektronik (e-KTP) yang dimana pada saat PPAT menginput nomor induk kependudukan (NIK) debitur terdapat keterangan ketidak sesuaian antara nomor NIK dengan nama debitur. Cara mengatasi terkait perbedaan data diri debitur dalam hal ini PPAT melakukan konfirmasi kepada pihak kreditur agar pihak kreditur dapat segera memberitahukan kepada pihak debitur agar melakukan perbaikan atau validasi terkait data diri debitur kepada Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil (DUKCAPIL).

3. Kesalahan data saat hak tanggungan terbit

Kendala selanjutnya yaitu kesalahan peringkat hak tanggungan yang menjadi kewenangan BPN menentukannya sering salah. Kesalahan sistem hanya memberikan waktu 30 (tigapuluh) hari untuk perbaikan dengan PNPB Rp. 50.000 (limapuluh ribu). Jika lebih dari itu maka harus dilakukan royalti dan pemasangan hak tanggungan kembali atau Kreditur atau

debito dapat mengajukan gugatan atas kesalahan dalam sertifikat hak tanggungan elektronik yang diajukan lewat jangka waktu perbaikan. Cara menyelesaikan kendala kesalahan data maka PPAT dapat melakukan perbaikan data dengan cara mengakses dari aplikasi <http://htel-pelaksanaan.atrbpn.go.id>. Jangka waktu untuk merevisi apabila ada kesalahan upload berkas, KTP dan KK maka jangka waktu tersebut adalah 3 (tiga) hari melalui aplikasi mitra PPAT.

4. Royo elektronik

Kendala pelaksanaan royo elektronik yang ditemukan dalam praktik aplikasi online yaitu sertifikat tidak terdeteksi dalam sistem yang dikarenakan sertifikat lama yang belum ada NIB meskipun sertifikat sudah diganti blangko, ada beberapa yang belum masuk sistem sehingga proses manual masih diperlukan dengan sebutan cek *plotting*. Mengatasi kendala tersebut dengan cara memberitahukan kepada pihak BPN dengan cara membawa fotocopy sertifikat selanjutnya pihak BPN akan memperbaiki di sistem tersebut.

5. Gangguan saat mengupload APHT

Pada prakteknya PPAT wajib mendaftarkan APHT dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah APHT ditandatangani PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar. Akibat hukum lewatnya batas waktu pendaftaran akta pemberian hak tanggungan, tidak mengurangi ataupun mempengaruhi keabsahan hak tanggungan. Kendala gangguan server dan aplikasi ini mengakibatkan syarat ketentuan jangka waktu pendaftaran hak tanggungan sebagaimana yang disyaratkan oleh ketentuan undang-undang menjadi tidak terpenuhi. Mengatasinya apabila jangka waktu tersebut tidak terpenuhi maka solusinya dengan mendaftarkan kembali pengecekan sertifikat secara online, dan pemberian nomor setelah pengecekan sertifikat baru agar dapat diproses kembali hak tanggungan elektronik.

Hans Kelsen dengan teori keberlakuan hukumnya berpendapat bahwa syarat validitas suatu norma hukum dalam arti keberlakuan hukum adalah dipenuhinya syarat-syarat berikut:

- a. Keberlakuan sosial dan faktual, kenyataannya kaidah hukum diberlakukan dan diterima oleh masyarakat pada umumnya.

Dalam konteks penelitian ini, masyarakat di wilayah Lombok Barat, dengan hadirnya pendaftaran pembebanan hak tanggungan berbasis digital memberi tanggapan positif karena kemudahan yang ditawarkan dan akurasi data yang tinggi meminimalisasi masalah hukum bagi pemohon. Namun demikian, masalah aksesibilitas terjadi dalam masyarakat, mengingat tidak semua masyarakat melek teknologi dan keterbatasan memori perangkat pengguna menjadi problem tersendiri.

- b. Keberlakuan yuridis, aturan hukum dibuat dengan prosedur yang benar dan tidak bertentangan dengan peraturan yang lain, terutama dengan peraturan yang lebih tinggi.

Dalam hal ini, pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik yang disebut sistem HT-el menurut Pasal 1 Ayat 7 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik tentang Hak Tanggungan Elektronik menjelaskan bahwa HT-el adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Kehadiran Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik tentang Hak Tanggungan Elektronik tidak bertentangan maupun menghalangi keberlakuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku yaitu, Undang-Undang Pokok Agraria maupun Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

- c. Keberlakuan moral, kaidah hukum tidak boleh bertentangan dengan nilai-nilai moral, seperti Hak Asasi Manusia dan Hukum Alam. Kebijakan pemerintah menghadirkan pelayanan pendaftaran pembebanan hak tanggungan berbasis digital merupakan wujud komitmen pemerintah memenuhi Hak Asasi Manusia, spesifiknya hak masyarakat atas akses hukum di samping hak atas hidup dan mendapatkan perlindungan hukum.

KESIMPULAN

Berdasarkan uraian hasil penelitian dan pembahasan di atas, maka penulis memberikan kesimpulan bahwa: Perbedaan Pendaftaran Pembebanan Hak Tanggungan Secara Konvensional Dengan Sistem Digital di antaranya:

Pada pendaftaran hak tanggungan konvensional, terdapat 3 (tiga) pihak dengan peran yang berbeda-beda, yaitu PPAT, Kantor Pertanahan, dan debitur, Sedangkan pada pendaftaran hak tanggungan elektronik terdapat 3 (tiga) pihak yang memiliki peran berbeda-beda pula, yaitu kreditur, PPAT, dan Kantor Pertanahan. Kemudian pada pendaftaran hak tanggungan konvensional, PPAT perlu berinteraksi secara tatap muka dengan cara datang dan mengantre di loket pendaftaran Kantor Pertanahan untuk mengajukan permohonan pendaftaran hak tanggungan. Sementara itu, pada hak tanggungan elektronik permohonan pendaftaran disampaikan langsung oleh kreditur melalui sistem elektronik. Hal ini merupakan perbedaan paling signifikan karena pihak yang berkepentingan tidak lagi datang ke Kantor Pertanahan dan menyerahkan dokumen yang diperlukan secara fisik. Segala proses pendaftaran hak tanggungan mulai dari pengajuan permohonan, pengiriman dokumen yang diperlukan, pembayaran PNBPN, dan penerimaan hasil dilakukan melalui sistem elektronik hak tanggungan.

Pada pendaftaran hak tanggungan konvensional, dokumen yang diberikan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan adalah dalam bentuk fisik. Sedangkan, pendaftaran hak tanggungan elektronik membutuhkan dokumen-dokumen persyaratan dari 2 (dua) sumber, yaitu PPAT dan kreditur yang di-*scan* dan diunggah melalui sistem elektronik hak tanggungan. Model pembayarannya, pada hak tanggungan konvensional, PNBPN dibayar oleh PPAT secara langsung ke loket pembayaran Kantor Pertanahan. Sedangkan pada hak tanggungan elektronik, PNBPN dibayar oleh PPAT melalui sistem

elektronik dengan terlebih dahulu menerima kode *billing* dari kreditur. Mengenai Waktu pendaftaran hak tanggungan. Pendaftaran hak tanggungan konvensional harus dilakukan dengan cara datang langsung ke Kantor Pertanahan, sehingga terbatas karena hanya dapat dilakukan di hari dan jam kerja. Sementara itu, pendaftaran hak tanggungan elektronik dapat dilakukan kapan saja dan di mana saja sehingga Kreditur, PPAT, dan Kantor Pertanahan dapat menyesuaikan dengan waktunya masing-masing.

Selanjutnya hasil pendaftaran hak tanggungan. Hasil pelayanan hak tanggungan elektronik sama dengan hak tanggungan konvensional, yaitu sertipikat hak tanggungan dan buku tanahnya, serta catatan pada sertipikat hak atas tanah dan buku tanahnya. Perbedaannya adalah hasil tersebut terbit secara otomatis dengan memanfaatkan sistem elektronik, sehingga juga berbentuk dokumen elektronik. Hasil pelayanan hak tanggungan elektronik lainnya adalah catatan hak tanggungan, yang tidak perlu diketik atau ditulis seperti hak tanggungan konvensional. Kemudian Pada hak tanggungan konvensional, roya dilakukan secara fisik dengan cara debitur langsung datang ke Kantor Pertanahan pelaksanaanya sama dengan pendaftaran hak tanggungan secara konvensional, sedangkan pada hak tanggungan elektronik, roya dilakukan melalui sistem elektronik yang mana prosedurnya tidak jauh berbeda juga dengan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik.

Efektivitas pelaksanaan hak tanggungan secara elektronik di Kabupaten Lombok Barat adalah dengan adanya kebijakan berbasis digital tersebut maka sangat efektif dan efisien bagi seluruh pihak yaitu debitur (masyarakat), kreditur (Bank), PPAT, dan pemerintah dalam proses pendaftaran hak tanggungan. Efektivitas pendaftaran hak tanggungan elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat memperoleh tanggapan yang baik. Meskipun terdapat beberapa keluhan terkait hambatan terhadap pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik Kehadiran sistem HT elektronik diharapkan dapat mempermudah proses birokrasi pendaftaran tanah, jangan sampai justru kontra produktif seperti pengecekan sertifikat *online*, yang terjadi justru dua kali kerja dimana pengecekan harus secara *online* tetapi pengecekan manual masih tetap dijalankan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Majid, 2014, Implementasi Kurikulum 2013 Kajian Teoritis dan Praktis, Interes Media, Bandung.
- Ahmed Alfatino, 2021, Implementasi Pelaksanaan Hak Tanggungan Secara Elektronik Di Kabupaten Sukoharjo, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang
- H. M. Arba dan Diman Ade Mulada, 2020, Hukum Hak Tanggungan, Sinar Grafika, Jakarta.
- H. M. Arba, 2019, Hukum Agraria Indonesia, Sinar Grafika, Jakarta.
- H. Salim HS, 2017, Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia, Jakarta: Raja Grafindo Perkasa.
- Jimly Asshidiqie dan Ali Safa'at, 2006, Teori Hans Kelsen tentang Hukum, Cetakan Pertama (Jakarta: Sekertariat Jendral dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Munir Fuady, 2002, Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 Tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik.

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

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Setyaningsih, Hidayat Abdulah, and Anis Mashdurohatun, “Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto”, Jurnal Akta 5, no 1.

Shinta Pangesti, Prilly Priscilia Sahetapy 2023, Pendaftaran hak tanggungan sebelum dan setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020, dalam jurnal hukum.

Sutan Remy Sjahdani, 1999, Hak Tanggungan (Asas-asas Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang dihadapi Oleh Perbankan), Alumni, Bandung.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

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



This work is licensed under a

Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License