

Bidang Ilmu : Ilmu Hukum

Topik : Perlindungan Hukum

LAPORAN PENELITIAN



TINJAUAN YURIDIS PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK SEBAGAI UPAYA MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM

Disusun oleh :

Anindita, S.H., M.Kn.

NPP/NIDN : 122016060252/0505128801

Dibiayai oleh Anggaran Pendapatan dan Belanja
Universitas Widya Mataram Tahun Akademik 2024/2025

UNIVERSITAS WIDYA MATARAM

Juli 2025

HALAMAN PENGESAHAN

1. Judul : Tinjauan Yuridis Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Sebagai Upaya Menjamin Kepastian Hukum
2. Bidang Ilmu : Ilmu Hukum
3. Ketua Peneliti
- a. Nama Lengkap : Anindita, S.H., M.Kn.
 - b. Jenis Kelamin : Perempuan
 - c. NIP/~~NIK~~/NIDN : 122016060252/-/0505128801
 - d. Pangkat/Golongan : Penata Muda/IIIb
 - e. Jabatan Fungsional : Asisten Ahli
 - f. Fakultas/Jurusan : Hukum/Ilmu Hukum
 - g. Perguruan Tinggi : Universitas Widya Mataram
 - h. Status Dosen : Dosen Tetap Yayasan
4. Jumlah Anggota Tim : 1
- a. Nama Lengkap : Zulaikhah
 - b. ~~NIK/NIDN~~/NIM : -/-/211217907
 - c. Perguruan Tinggi : Universitas Widya Mataram
5. Lokasi Penelitian : Yogyakarta
6. Lama Penelitian : 4 bulan
7. Biaya yang diperlukan :
- a. Sumber dari institusi : Rp 5.000.000,00
 - b. Sumber lain : Rp -
- +
- Jumlah : Rp 5.000.000,00

Mengetahui,
Dekan Fakultas



Dr. Hartanto, S.H., M.Hum.
NPP. 112014120230

Yogyakarta, 1 Juli 2025
Ketua Peneliti

Anindita, S.H., M.Kn.
NPP. 122016060252

Menyetujui,
Kepala LPPM UWM



Prof. Dr. Ir. Ambar Rukmini, MP.
NIP. 196412081992032001

DAFTAR ISI

Halaman Sampul	i
Halaman Pengesahan	ii
Daftar Isi	iii
Ringkasan	iv
Bab 1. Pendahuluan	
A. Latar Belakang	1
B. Tujuan Penelitian	3
C. Manfaat Penelitian	3
Bab 2. Tinjauan Pustaka	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit	4
B. Tinjauan Umum Tentang Hukum Jaminan	5
C. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan	6
Bab 3. Metode Penelitian	9
Bab 4. Hasil Penelitian	
4.1. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul	11
4.2. Hambatan dalam pelaksanaan Pendaftaran pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul	22
Bab 5. Kesimpulan dan Saran	25
Referensi	26

RINGKASAN HASIL PENELITIAN

Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia telah mengeluarkan Peraturan Menteri Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Hal ini merupakan terobosan dengan memanfaatkan perkembangan teknologi informasi untuk memudahkan pelayanan kepada masyarakat. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul serta hambatan-hambatan dalam pelaksanaan Pendaftaran pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul. Jenis penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah penelitian empiris. Metode pendekatan yang digunakan adalah yuridis sosiologis. Hasil pembahasan bahwa proses pendaftaran HT-el dengan sistem elektronik sangat memudahkan proses kerja kreditur, PPAT, dan Kantor Pertanahan yaitu mulai dari mengunggah dokumen, memeriksa, dan memperbaiki data. Setiap pihak juga memiliki koordinasi yang lebih mudah dan cepat antara satu sama lain melalui sistem elektronik, sehingga pendaftaran hak tanggungan elektronik dapat lebih efektif dan efisien. Hambatan dalam melakukan pendaftaran HT-el, masih terdapat gangguan sistem elektronik.

Kata Kunci : Hak tanggungan elektronik, kantor pertanahan, kepastian hukum

BAB 1. PENDAHULUAN

1.1.LATAR BELAKANG

Salah satu faktor yang menjadi modal penting untuk menjalankan dan mengembangkan suatu usaha ekonomi baik secara pribadi, maupun badan hukum privat atau publik, bahkan oleh gabungan orang yang bukan badan hukum sekalipun adalah berupa dana atau uang. Dana atau uang yang dibutuhkan guna pelaksanaan dan pengembangan dapat berupa simpanan atau usaha diperoleh dengan cara pinjaman atau kredit melalui jasa perbankan. Pada dasarnya, pemberian kredit oleh bank diberikan kepada siapa saja yang memiliki kemampuan untuk membayar kembali dengan syarat melalui suatu perjanjian utang piutang diantara kreditur dan debitur.¹ Namun, jasa perbankan dalam membantu bidang perekonomian bukanlah tanpa resiko. Resiko usaha yang terjadi di kalangan perbankan justru terutama menyangkut pemberian kredit oleh bank pada dasarnya harus dilandasi keyakinan bank atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya. Untuk itu dalam pemberian kredit disyaratkan adanya agunan. Menurut ketentuan Pasal 1 butir 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang dimaksud dengan agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah (debitur) kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Agunan dalam konstruksi ini merupakan jaminan tambahan (*accessoir*). Tujuan agunan adalah untuk mendapatkan fasilitas dari bank dalam pemberian kredit, yang diserahkan oleh debitur kepada bank.

Terhadap barang atau benda milik debitur yang dijadikan jaminan, akan dibuat perjanjian pembebanannya yang disebut perjanjian jaminan. Perjanjian jaminan ini timbul karena adanya perjanjian pokok, yang berupa perjanjian pinjam meminjam atau perjanjian kredit. Tidak mungkin ada perjanjian jaminan tanpa adanya perjanjian pokoknya. Perjanjian jaminan tidak dapat berdiri sendiri, melainkan selalu mengikuti perjanjian pokoknya.

Apabila perjanjian pokok berakhir, maka perjanjian jaminan juga berakhir atau hapus. Sifat perjanjian jaminan adalah merupakan perjanjian assesor (*accessoir*). Perjanjian jaminan merupakan perjanjian khusus yang dibuat oleh

¹ Muljadi, 2014, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 17.

kreditur dengan debitur atau pihak ketiga yang membuat suatu janji dengan mengikatkan benda tertentu atau kesanggupan pihak ketiga dengan tujuan memberikan keamanan hukum pengembalian kredit atau pelaksanaan perjanjian pokok.²

Dalam hal Benda tidak bergerak *berupa tanah* yang digunakan sebagai jaminan dalam Perjanjian Kredit maka pengikatan atau pembebanannya menggunakan Hak Tanggungan. Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang selanjutnya disebut dengan UUPA, Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 25, 33, 39, 51 dan 57. Dalam Pasal 25, 33 dan 38 ditunjuk tanah-tanah hak apa yang dapat dijadikan jaminan kredit dengan dibebani Hak Tanggungan. Menurut Pasal 51 UUPA, Hak Tanggungan akan diatur lebih lanjut dengan undang-undang dan selama undang-undang tersebut belum terbentuk, dinyatakan dalam Pasal 57 UUPA, bahwa terhadap Hak Tanggungan berlaku “ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia dan credietverband tersebut dalam S.1908-542, sebagai yang telah diubah dengan S.1937-190”.

Hak Tanggungan kemudian diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah yang selanjutnya disebut UUHT. Dengan demikian Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan dasar hukum yang mengatur lembaga hak jaminan atas tanah, yaitu Hak Tanggungan sebagai pelaksanaan dari Pasal 51 UUPA. Dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT disebutkan pengertian hak tanggungan yaitu : “Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang 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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.”

Pembebanan sebagai pelunasan hutang yang dimaksud dalam hak tanggungan dapat dilihat dalam Pasal 5 UUHT yang menjelaskan bahwa hak yang dibebani hak tanggungan dapat dijadikan jaminan atas lebih dari satu hutang dengan objek hak tanggungan yang sama, sekaligus memberikan pengertian

² Satrio. J, 2017, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal 21.

tentang adanya tingkatan-tingkatan hak tanggungan sebagai jaminan atas hutang. Di era percepatan teknologi saat ini memberikan manfaat bagi kehidupan masyarakat, yang mana kecanggihan teknologi tersebut membuat masyarakat menjadi lebih mudah dalam memenuhi kebutuhannya. Salah satu manfaat dari kecanggihan teknologi tersebut adalah adanya layanan Hak Tanggungan Elektronik yang selanjutnya disebut HT-el yang dilaksanakan oleh Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dengan menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, yang selanjutnya disebut Perkaban Nomor 5 Tahun 2020 yang mulai berlaku sejak diundangkan tanggal 8 April 2020. Ketentuan ini dikeluarkan karena mempertimbangkan peningkatan pelayanan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan dalam rangka pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat maka perlu memanfaatkan teknologi informasi agar prosedur pelayanan hak tanggungan dapat terintegrasi secara elektronik sehingga menjadi lebih efektif dan efisien.

Berkaitan dengan uraian tersebut penulis tertarik untuk melaksanakan penelitian mengenai pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik (HT-el) di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.

1.2.TUJUAN PENELITIAN

Tujuan dari penelitian ini adalah

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul;
- b. Untuk mengetahui hambatan-hambatan dalam pelaksanaan Pendaftaran pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.

1.3.MANFAAT

- a. Penelitian ini diharapkan dapat mengembangkan ilmu pengetahuan bidang hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik;
- b. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi sebagai literatur maupun referensi untuk dijadikan acuan penelitian selanjutnya.

BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia kredit adalah pinjaman uang dengan pembayaran pengembalian secara mengansur atau pinjaman sampai batas jumlah tertentu yang diizinkan oleh bank atau badan lain. Sedangkan Kredit menurut Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana diubah dengan Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 1 ayat 11 adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Perjanjian kredit merupakan salah satu aspek yang sangat penting dalam pemberian kredit. Tanpa perjanjian kredit yang ditanda tangani oleh pihak kreditur dan debitur, maka tidak ada perjanjian debitur tersebut. Perjanjian ini merupakan ikatan atau hubungan hukum yang didalamnya ada kesepakatan-kesepakatan mengenai hak dan kewajiban kedua pihak sehubungan dengan pemberian kredit, dan biasanya perjanjian kredit, selain jaminan berupa barang ataupun benda yang dapat di nilai dengan uang, biasanya perjanjian kredit diikuti dengan perjanjian jaminan perorang (penanggungan), setiap perjanjian kredit antara bank dengan debitur, memberikan kepastian hukum untuk pengajuan dan pemberian kredit, maka dalam pemberian kredit tersebut pihak bank meminta jaminan tersebut. Kredit yang diberikan oleh bank, mengandung resiko, dalam pemberian kredit bank harus memperhatikan atau menilai terlebih dahulu tentang kesanggupan dan kemampuan debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan perjanjian, selain itu bank juga harus melakukan penilaian watak, modal, kemampuan, agunan, dan prospek usaha dari debitur.

Perjanjian kredit harus disepakati oleh para pihak yang ada dalam perjanjian tersebut dan dibuat dengan akta notaris. Apabila terjadi kredit macet, maka langkah awal yang ditempuh dalam penyelesaian masalah tersebut adalah melalui internal perbankan yaitu dengan musyawarah mufakat. Jika secara musyawarah mufakat ini tidak ditemukan kesepakatan dalam penyelesaian masalah secara bertingkat. Di

dalam internal perbankan untuk penyelesaian masalah diposisikan ke divisi yang ditunjuk, seperti divisi kredit untuk penyelesaian pelunasan pelunasan kredit macet. Alasan pihak bank menyelesaikan melalui internal perbankan karena untuk mempermudah penyelesaian masalah, efisien dari segi waktu dan hemat biaya, dan setiap penyelesaian dengan menggunakan pihak ketiga akan mempengaruhi reputasi bank.³

2.2. Tinjauan Umum Tentang Hukum Jaminan

Jaminan utang adalah pemberian keyakinan kepada pihak peminjam terhadap pelunasan hutang-hutang yang sudah ia berikan pada debitur. Hal ini bisa terjadi dikarenakan suatu hukum diterbitkan melalui sebuah perjanjian yang sifatnya *accessoir* pada perjanjian pokok yang berwujud perjanjian terkait hutang piutang.⁴ Terkait praktik kredit perbankan, maka jaminan hutang sering kali diistilahkan dengan agunan/jaminan kredit. Sebagaimana disebutkan dalam Undang Undang No. 10 Tahun 1998 pada Pasal 1 Ayat (23) tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan bahwa “agunan adalah jaminan tambahan diserahkan nasabah (debitur) kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah”.

Adapun mengenai manfaat Jaminan menurut Thomas Suyatno dalam bukunya “Dasar-Dasar Perkreditan” adalah:

- a. Sebagai alat yang kreditur gunakan untuk menjamin kekuasaan dan haknya terkait pelunasan agunan yang debitur telah pinjam jika ia berjanji bahwa akan kembali membayarkan hutang-hutangnya sesuai waktu yang telah disepakati dalam perjanjian.
- b. Untuk memperkecil dan mencegah debitur tidak melunasi hutangnya karena dalam praktik kredit, debitur juga memiliki peran pada transaksi dalam membiayai usahanya, sehingga ia tidak mungkin meninggalkan atau merugikan diri sendiri.
- c. Memberikan jaminan kepada seluruh pihak baik pihak ketiga maupun debitur bahwa mereka tidak akan kehilangan kekayaan yang sudah dijamin karena jaminan ini mendorong debitur agar benar-benar merealisasikan janjinya terkait pelunasan kembali hutangnya sesuai persyaratan yang sudah dibuat bersama.⁵

³ Mariam Darus Badruzaman, 1978, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, hal. 28

⁴ Munir Fuady, 2013, *Hukum Jaminan Utang*, Erlangga, Jakarta, hal. 8.

⁵ Thomas Suyatno dkk, 2007, *Dasar-Dasar Perkreditan Edisi Keempat*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal.8

2.3. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

Hak tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, adalah : “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 lainnya.”

Unsur-unsur pokok dari Hak Tanggungan yang termuat di dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 ialah:

- a. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
- b. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
- c. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja,
- d. tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- e. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
- f. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.⁶

Hak Tanggungan sebagai satu-satunya Lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu mempunyai 4 (empat) asas, yaitu sebagai berikut ⁷:

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan (*preferent*) kepada krediturnya. Hal ini berarti kreditur pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk didahulukan didalam mendapatkan pelunasan atas piutangnya dari pada kreditur-kreditur lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani Hak Tanggungan tersebut.
- b. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada.

Artinya benda-benda yang dijadikan objek Hak Tanggungan itu tetap terbeban Hak Tanggungan walau ditangan siapapun bend aitu berada. Jadi meskipun ha

⁶ AP. Parlindungan, 2011, *Komentor Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah*, Mandar Maju, Bandung, hal.17

⁷ Adrian Sutedi, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika Offset, Jakarta, hal 55.

katas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan tersebut telah beralih atau berpindah-pindah kepada orang lain, namun Hak Tanggungan yang ada tetap melekat pada objek tersebut dan tetap mempunyai kekuatan mengikat.

c. Memenuhi asas spesialis dan publisitas.

Asas spesialis maksudnya benda yang dibebani Hak Tanggungan itu harus ditunjuk secara khusus. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan harus disebutkan secara tegas dan jelas mengenai benda yang dibebani itu berupa apa saja, dimana letaknya, berapa luasnya, apa batas-batasnya, dan apa bukti kepemilikannya.

Adapun asas publisitas artinya hal pembebanan Hak Tanggungan tersebut harus dapat diketahui oleh umum, untuk itu terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan harus didaftarkan.

d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya

Artinya dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan tetap dan pasti.

Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, menyebutkan bahwa yang menjadi Objek Hak Tanggungan adalah :

- a. Hak milik;
- b. Hak guna usaha;
- c. Hak guna bangunan;
- d. Hak pakai atas tanah negara, yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani dengan hak tanggungan.

Walaupun tidak disebutkan secara tegas, tetapi mengingat hak tanggungan merupakan bagian dari pengaturan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (vide Pasal 51 juncto Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria), maka kiranya bisa disimpulkan, bahwa hak-hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan, sebagaimana yang disebut diatas, adalah hak-

hak atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Disamping itu, menurut Pasal 4 ayat

(4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah berbunyi: "Hak

tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada dan yang akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanahnya, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan.” Jadi selain tanah, bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanahnya dapat dijadikan objek hak tanggungan.

BAB 3. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah penelitian empiris, yaitu untuk mengetahui penerapan, pemahaman, sikap, dan tindakan hukum dalam suatu lembaga dengan cara mengkaji peraturan perundangan dan menghubungkannya dengan praktik yang terjadi di lapangan yang kemudian saling dikaitkan. Dalam hal ini adalah mengenai pelaksanaan program Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik (HT-el) di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.

Data yang digunakan pada penelitian ini sebagai berikut :

1. Data primer, yaitu data yang diperoleh dan dikumpulkan dari berbagai sumber secara langsung dari penelitian. Data ini memuat berbagai informasi yang dilihat dan didengar oleh penulis, yang berupa data lapangan dan hasil wawancara dengan responden.
2. Data sekunder, yaitu data yang meliputi buku-buku ilmiah, hasil penelitian terdahulu, jurnal, artikel-artikel, makalah, internet, dan lain- lain yang sesuai dengan tema yang diangkat dalam penelitian bersumber dari sumber tertulis yang diperoleh, dikumpulkan, diolah, dan disajikan dari sumber kedua yang diperoleh tidak secara langsung dari subyek penelitian.⁸ Data sekunder yang digunakan pada penelitian ini antara lain:
 - a. Bahan Hukum Primer yaitu data yang diambil dari sumber aslinya yang berupa undang-undang yang memiliki otoritas tinggi yang bersifat mengikat untuk penyelenggaraan kehidupan bermasyarakat.⁹

Bahan hukum primer ini terdiri dari:

- 1) Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.
- 2) UU No. 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.
- 3) UU No. 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik.
- 4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah
- 5) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁸ Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, 2014, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 89.

⁹ Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Group, Jakarta, hal. 142

- 6) Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang.
 - 7) Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.
 - 8) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - 9) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional.
 - 10) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.
- b. Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer dan diperoleh secara tidak langsung dari sumbernya dengan kata lain dikumpulkan oleh pihak lain, berupa buku jurnal hukum, dokumen-dokumen resmi, penelitian yang berwujud laporan dan buku-buku hukum.
- c. Bahan Hukum Tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum, indeks majalah hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

Untuk memperoleh data yang benar dan akurat dalam penelitian ini, dilakukan metode sebagai berikut:

1. Wawancara, dimaksudkan melakukan tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan responden, narasumber atau informan untuk mendapatkan informasi terkait data yang dibutuhkan.

Studi Kepustakaan (*Library Research*), yaitu metode pengumpulan data dengan membaca dan mempelajari undang-undang, peraturan pemerintah, buku-buku literatur hukum, jurnal penelitian, dan sebagainya yang berkaitan dengan objek penelitian.¹⁰

¹⁰ Zainuddin Ali, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 105

BAB 4. HASIL PENELITIAN

4.1. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, ditujukan 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. Hak Tanggungan Elektronik menyangkut hubungan Pendaftaran dari PPAT dan/atau kreditor pada Kantor Pertanahan setempat. Hubungan antara PPAT, kreditor dan debitor dalam prosedur pembuatan aktanya secara fisik tidak berubah. Hal tersebut dapat dilihat dari Pasal 10 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik sebagai berikut:

1. PPAT menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat (2) melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan Sistem HT-el.
2. Penyampaian dokumen dilengkapi dengan surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan.
3. Seluruh dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disimpan oleh PPAT. (4) Format Surat Pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), merupakan salah satu Pejabat Umum di Indonesia berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT

mempunyai kewenangan membuat Akta (8 jenis Akta PPAT) yang salah satunya adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan yang selanjutnya disebut dengan APHT.

Sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka blanko Akta PPAT dibuat oleh PPAT sendiri dan sesuai format yang telah ditentukan. Bentuk/format akta PPAT secara fisik masih dibuat oleh PPAT karena masih diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang ada Pengguna Hak Tanggungan Elektronik selain PPAT adalah kreditur yang biasanya adalah Lembaga Keuangan (Perbankan) dan bisa juga perseorangan. Bagi dunia perbankan tentu diharapkan dengan adanya layanan Hak Tanggungan Secara Elektronik dapat memberikan manfaat diantaranya adanya ketepatan waktu pendaftaran Hak Tanggungan pada hari ketujuh setelah didaftar. Pendaftaran tersebut dapat lebih ekonomis karena tidak perlu datang ke Kantor Pertanahan setempat.

1. Jenis Layanan HT-el :

Jenis Pelayanan HT-el yang dapat diajukan melalui Sistem HT-el sesuai pasal 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 meliputi:

- a. Pendaftaran Hak Tanggungan;
- b. Peralihan Hak Tanggungan;
- c. Perubahan nama Kreditur;
- d. Penghapusan Hak Tanggungan;
- e. Perbaikan data

2. Pengecekan Sertipikat

Sesuai Petunjuk Teknis Nomor 3/Juknis-HK.02/IV/2022 Tahun 2022 perihal Layanan Pengecekan Sertipikat dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Secara Elektronik, bahwa :

- a. Layanan Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik dapat diajukan oleh PPAT atau pihak selain PPAT seperti perorangan, badan hukum, instansi pemerintah atau pihak lainnya yang berkepentingan yang merupakan pemegang hak atas tanah.

- b. Layanan Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik dilakukan untuk memeriksa kesesuaian Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Layanan ini bertujuan untuk memastikan kesesuaian Data Fisik dan Data Yuridis pada Sertipikat dengan data yang ada pada pangkalan data.
 - c. Apabila terdapat perbedaan data antara hasil Layanan Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik dengan data pada Sertipikat maka:
 - 1) pemohon dapat melakukan konfirmasi secara langsung ke Kantor Pertanahan setempat dengan membawa Bukti Pendaftaran, Asli Sertipikat dan hasil Layanan Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik; dan
 - 2) permohonan tidak dikenakan biaya kembali apabila konfirmasi dilakukan paling lambat 7 hari setelah hasil layanan diterbitkan.
 - d. Hasil Layanan Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik berbentuk digital dan dapat diunduh dan dicetak oleh pemohon.
3. Mekanisme Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik:

Sebelum melakukan proses pendaftaran Hak Tanggungan terlebih dahulu baik PPAT maupun kreditur (BANK) harus mendaftar pada aplikasi mitra kerja PPAT dan BANK di mitra.atrbpn.go.id dan sudah melakukan validasi data serta telah diverifikasi oleh Kantor Pertanahan alur atau mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik dilakukan dari aplikasi <https://htel.atrbpn.go.id> oleh user yang terdaftar sebagai PPAT dan Jasa Keuangan.

Sesuai Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala PBN Nomor 5 Tahun 2020 dengan tahapan :

- a. Kreditur mengajukan permohonan Pelayanan HT-el melalui Sistem HT-el yang disediakan oleh Kementerian;
- b. Dalam hal permohonan Pelayanan HT-el berupa pendaftaran Hak Tanggungan atau peralihan Hak Tanggungan, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh PPAT;
- c. Dalam hal permohonan Pelayanan HT-el berupa perubahan nama Kreditur, penghapusan Hak Tanggungan, atau perbaikan data, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh Kreditur;

- d. Persyaratan permohonan Pelayanan HT-el sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan disampaikan dalam bentuk Dokumen Elektronik;
 - e. PPAT menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan Sistem HT-el.
 - f. Permohonan Pelayanan HT-el yang telah diterima oleh Sistem HT-el diberikan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem.
 - g. Sebelum hasil Pelayanan HT-el diterbitkan, Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk harus memeriksa kesesuaian dokumen persyaratan dan konsep Sertipikat HT-el.
 - h. Pemeriksaan kesesuaian dokumen persyaratan dan konsep Sertipikat HT-el dilakukan melalui Sistem HT-el.
 - i. Apabila terdapat dokumen yang tidak lengkap atau tidak sesuai, diberitahukan kepada Kreditur dan/atau PPAT untuk segera melengkapi berkas.
 - j. Dokumen persyaratan harus dilengkapi paling lama hari ke 5 (lima) sejak permohonan pelayanan diterima oleh Sistem HT-el. Apabila dalam jangka waktu tersebut berakhir dan Kreditur dan/atau PPAT tidak melengkapi berkas, maka permohonan dinyatakan batal.
 - k. Apabila dokumen persyaratan telah sesuai, Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk memberikan persetujuan atas unggahan dokumen persyaratan dan konsep Sertipikat HT-el.
 - l. Apabila Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk tidak melakukan pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) sampai pada hari ke-7 (tujuh) dan hasil Pelayanan HT-el diterbitkan oleh Sistem HT-el, dianggap memberikan persetujuan dan/atau pengesahan.
 - m. Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk bertanggung jawab secara administratif atas hasil Pelayanan HT-el
4. Hasil Pelayanan HT-el berupa Dokumen Elektronik yang diterbitkan oleh Sistem HT-el, meliputi:
- a. Sertipikat HT-el;
 - b. catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;

- c. catatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- d. Penerbitan Sertipikat HT-el dilakukan pada hari ke-7 (tujuh) setelah permohonan Pelayanan HT-el terkonfirmasi Sistem HT-el.
- e. 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. Permohonan perbaikan Sertipikat HT-el tersebut diajukan melalui Sistem HT-el paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal Sertipikat HT-el diterbitkan.

Sertipikat HT-el bisa di download dan dicetak oleh kreditur, sertipikat ini hanya satu lembar dan dalam bentuk pdf, meskipun file ini berbentuk pdf dan bisa saja dikonversi ke format *microsoft word* supaya bisa untuk di *edit* namun hal tersebut sangat minim terjadi karena di dalam sertipikat HT-el terdapat *barcode* yang berisi seluruh informasi terkait Sertifikat Hak Tanggungan tersebut yang dapat digunakan untuk mengecek hasil layanan dengan melakukan *scan* menggunakan aplikasi Sentuh Tanahku. Maka dari itu sangat kecil kemungkinan sertipikat HT-el untuk di salah gunakan oleh kreditur yang mempunyai itikad tidak baik. Dan juga di dalam Pasal 21 Permen Agraria Nomor 5 Tahun 2020 disebutkan larangan untuk mengubah isi, memanipulasi dan lain sebagainya terhadap sertipikat. Bahkan apabila pemegang sertipikat HT-el didapati mengubah atau memanipulasi isi dari sertipikat HT-el dapat dikenai sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sanksi tersebut berupa :

1. Penutupan hak akses sementara atau permanen;
2. Pembatalan Sertipikat HT-el; dan/atau
3. Dilaporkan kepada aparat penegak hukum.

Untuk pendaftaran Hak Tanggungan peringkat kedua dan selanjutnya diterbitkan sertipikat HT-el baru dengan nomor yang baru. Peringkat di dalam Hak Tanggungan merupakan Hak *Preference* bagi kreditur, Masing-masing peringkat pemegang hak tanggungan tersebut hanyalah pemegang hak tanggungan pertama yang mempunyai hak untuk menjual obyek hak

tanggung, ketentuan ini tercantum dalam Pasal 6 Undang- Undang Hak Tanggungan yaitu: “apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Sesuai Pasal 5 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, bahwa :

1. Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.
2. Apabila suatu obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.
3. Peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan

Sebagai contoh, sebidang tanah Hak Milik No 7219/Pendowoharjo pada tanggal 04-09-2023 didaftarkan sebagai Hak Tanggungan, maka ini sebagai Peringkat I (Pertama). Kemudian pada tanggal 10-10-2023 didaftarkan kembali sebagai Hak Tanggungan, maka ini sebagai Peringkat II (Ke dua). Dan pada tanggal 28-11-2023 didaftarkan kembali sebagai Hak Tanggungan, maka ini sebagai Peringkat III (Ke tiga).

Jaminan hak atas tanah tersebut di bebaskan hak tanggungan sampai dengan 6 (enam) peringkat, yaitu :

- a. Peringkat I (Pertama), peringkat I hak tanggungan terjadi karena jaminan hak atas tanah dibebaskan pada permohonan kredit pertama.
- b. Peringkat II (Kedua), peringkat II (kedua) hak tanggungan terjadi karena jaminan hak atas tanah yang sudah dibebaskan hak tanggungan tingkat I (pertama) di bebaskan lagi dalam permohonan penambahan kredit atau addendum perjanjian kredit pertama.
- c. Peringkat III (Ketiga), peringkat III (ketiga) hak tanggungan terjadi karena jaminan hak atas tanah dibebaskan pada permohonan kredit dan addendum perjanjian kredit pertama di bebaskan lagi untuk permohonan penambahan kredit kedua.
- d. Peringkat IV (Keempat), peringkat IV (keempat) hak tanggungan terjadi karena jaminan hak atas tanah dibebaskan pada permohonan kredit,

addendum perjanjian kredit pertama, dan addendum permohonan kredit kedua di bebaskan lagi untuk addendum permohonan kredit ketiga.

- e. Peringkat V (Kelima), peringkat V (kelima) hak tanggungan terjadi karena jaminan hak atas tanah dibebankan pada permohonan kredit, addendum perjanjian kredit pertama, addendum perjanjian kredit kedua dan addendum perjanjian kredit ketiga, di bebaskan lagi untuk permohonan addendum perjanjian kredit keempat.
- f. Peringkat VI (Keenam), peringkat VI (keenam) hak tanggungan terjadi karena jaminan hak atas tanah dibebankan pada permohonan kredit, addendum perjanjian kredit pertama, addendum perjanjian kredit kedua, addendum perjanjian kredit ketiga, dan addendum perjanjian kredit keempat di bebaskan lagi untuk permohonan addendum perjanjian kredit kelima.¹¹

5. Tanggungjawab pelaksanaan pendaftaran HT-el:

Pelaksanaan Pelayanan HT-el menjadi tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan. Sedangkan Kebenaran materiil dokumen yang menjadi dasar hasil Pelayanan HT-el bukan merupakan tanggung jawab Kantor Pertanahan. Dalam hal terdapat dokumen yang dinyatakan palsu dan digunakan sebagai dasar penerbitan Sertipikat HT-el, maka pegawai Kantor Pertanahan tidak dapat dikenai pertanggungjawaban secara hukum. Dokumen yang dinyatakan palsu, sepenuhnya menjadi tanggung jawab pengirim dokumen baik pidana maupun perdata.

6. Pemegang Sertipikat HT-el dilarang:

- a. Mengubah isi, melakukan manipulasi, penciptaan, perubahan, penghilangan, perusakan Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dengan tujuan agar Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik tersebut dianggap seolah-olah data yang otentik; dan/atau menggandakan, mendistribusikan dan/atau mentransmisikan, memindahkan atau mentransfer, mengakibatkan terbukanya Informasi

¹¹ Urip Santoso, 2012, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenanda Media Group, Jakarta, hal 27.

lain yang tidak terkait dalam perbuatan hukum Hak Tanggungan Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik atau salinannya kepada pihak lain.

Terdapat perbedaan antara pelaksanaan Hak Tanggungan secara konvensional dan pelaksanaan sistem HT-el yang diatur dalam peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 atau disebut Peraturan Menteri HT-el. Setelah peraturan tersebut lahir kemudian dikeluarkanlah Petunjuk Teknis Nomor: 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 yang digunakan oleh Kantor Pertanahan, PPAT, serta kreditur sebagai pedoman dalam melaksanakan HT-el. Hal ini bertujuan supaya pelaksanaan sistem HT-el di kantor pertanahan dapat terstruktur sesuai dengan panduan dan petunjuk yang ada, sehingga tujuan penyelenggaraan layanan tersebut dapat berjalan dengan optimal.

Ruang Lingkup Petunjuk Teknis ini meliputi:

- 1) Pengguna Layanan Sistem Hak Tanggungan Elektronik, dalam hal ini terdiri dari tiga pilar yaitu Kantor Pertanahan, PPAT dan Kreditur;
- 2) Objek Hak Tanggungan;
- 3) Persiapan;
- 4) Pelaksanaan oleh PPAT dan Kreditur;
- 5) Pelaksanaan oleh Kantor Pertanahan;
- 6) Pelayanan Lanjutan Hak Tanggungan Manual;
- 7) Pemecahan Hak Atas Tanah Yang dibebani Hak Tanggungan Elektronik

Pada penelitian ini, penulis melakukan wawancara dengan responden mengenai perbandingan pelaksanaan pelayanan Hak Tanggungan secara konvensional menurut Undang Undang Hak Tanggungan dibandingkan dengan pelaksanaan pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik (HT-el) menurut Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, yang disajikan dalam tabel berikut:

Tabel 1

Perbandingan Pelaksanaan HT Konvensional berdasarkan UUHT dan HT-el
Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020.¹²

Perihal	Hak Tanggungan Konvensional Berdasarkan UUHT	HT-el Berdasarkan PMATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020.
Dasar Hukum	<ul style="list-style-type: none"> • UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. • PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah • PMNA 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah 	<ul style="list-style-type: none"> • Pemen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 • Petunjuk teknis Nomor 2/Juknis 400.HR.02/IV/2020
Pihak yang terlibat	PPAT, Kantor Pertanahan dan Debitur.	Didalam pasal 5 ayat 1 dijelaskan secara rinci komponen penyelenggara pelayanan HT-el beserta Kewenangannya, antara lain : a. Kementerian selaku penyelenggara; b. Kantor Pertanahan selaku pelaksana; c. Kreditor, PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian selaku pengguna.
Jangka waktu pemeriksaan berkas	Tidak dijelaskan	Terdapat dalam pasal 14 yaitu sampai hari ke-7
Jangka waktu melengkapi berkas	Pasal 13 ayat 2 : selambat-lambatnya 7 hari kerja.	Pasal 13 ayat 4 : paling lama hari ke 5 (lima) sejak permohonan pelayanan diterima oleh Sistem HT-el.

¹² Hasil wawancara dengan Sigit Pramulianto, S. SiT, selaku Koordinator Sub Penata Pertanahan Pertama pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, Senin 2 Juni 2025, di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, Jln. Ring Road Manding, Trenggo, Bantul.

Penghitungan hari	Tidak dijelaskan (hari kerja atau hari kalender)	Pasal 1 ayat 17 hari adalah hari kalender
Pembayaran PNPB	Dibayarkan oleh PPAT langsung ke loket pembayaran Kantor Pertanahan	Dibayarkan oleh PPAT melalui system elektronik dengan terlebih dahulu menerima kode <i>billing</i> dari Kreditor.
Catatan buku tanah	Pencatatan Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan secara manual , baik menggunakan mesin ketik maupun tulis tangan	Catatan dikirim ke email kreditor dan dicetak oleh kreditor menggunakan kertas stiker warna putih polos (terdapat dalam Juknis)
Sertipikat	Buku sertipikat disediakan oleh Kementrian ATR/BPN	Sertipikat HT-el yang telah dikirim ke email kreditor, dicetak oleh kreditor (terdapat dalam Juknis)
PPAT	PPAT wajib mengirimkan APHT dan dokumen pendukung lainnya dengan datang secara langsung ke Kantor Pertanahan.	Pasal 9 ayat 4, Berkas permohonan dan dokumen pendukung diunggah melalui melalui Sistem HT-el.
Jenis layanan	Pendaftaran HT, peralihan HT, perubahan nama kreditor, penghapusan HT (roya)	Pasal 6 ayat 1, pendaftaran Hak Tanggungan; peralihan Hak Tanggungan; perubahan nama Kreditor; penghapusan Hak Tanggungan, dan perbaikan data.
Persiapan pelaksanaan	Tidak ada	Bab V , pasal 27 - 32. Kantor Pertanahan melakukan persiapan pelaksanaan Pelayanan HT-el, meliputi: a. validasi data; b. pendaftaran akun; c. pendaftaran tanda tangan Elektronik.

Penundaan layanan	Dilakukan dengan cara menghubungi pemohon	Bab.IV pasal 24 dapat ditolak atau dibatalkan
Metode	Diperlukan interaksi tatap muka antara Kreditur, PPAT dan Kantor Pertanahan.	Tidak perlu tatap muka karena permohonan dilakukan melalui sistem elektronik (online)
	Harus antri di loket pendaftaran	Mendaftar secara langsung melalui Sistem HT-el
Persyaratan dan kelengkapan dokumen	berupa fotokopi dan asli	Discan dan diunggah pada sistem elektronik.
Waktu	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pendaftaran hanya dapat dilakukan pada hari dan jam kerja 2. Hasil pendaftaran Hak Tanggungan biasanya diperoleh lebih dari 7 hari. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pendaftaran dapat dilakukan kapan saja dan dimana saja. 2. Hasil pendaftaran hak tanggungan langsung dapat diakses kreditur pada hari ke-7 (tujuh) setelah permohonan pendaftaran terkonfirmasi.
Hasil Pendaftaran	<ol style="list-style-type: none"> 1. Hasil pendaftaran hak tanggungan berupa sertifikat hak tanggungan dan catatan pada sertifikat hak atas tanah dan buku tanahnya; 2. Hasil pendaftaran diketik atau ditulis tangan oleh petugas Kantor Pertanahan; 3. Kantor Pertanahan menerbitkan hasil pendaftaran secara fisik dalam bentuk kertas; 4. Kreditur menerima hasil pendaftaran yang telah diterbitkan Kantor Pertanahan melalui PPAT. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Hasil pendaftaran hak tanggungan berupa sertifikat hak tanggungan dan catatan pada sertifikat hak atas tanah dan buku tanahnya; 2. Hasil pendaftaran diterbitkan secara otomatis oleh sistem elektronik berdasarkan data-data yang telah diunggah oleh PPAT dan kreditur 3. Kantor Pertanahan menerbitkan hasil pendaftaran dan mencetak dan menempel catatan hak tanggungan pada buku tanah hak atas tanah; 4. Kreditur mengakses dan mencetak hasil pendaftaran secara mandiri, serta menempel catatan hak tanggungan pada sertifikat hak atas tanah
Penyimpanan Arsip	Diperlukan ruang penyimpanan warkah hasil pendaftaran HT	Warkah telah tersimpan dalam bentuk digital pada sistem elektronik.

Dari hasil analisis pada tabel 4 dapat disimpulkan bahwasannya terdapat perbedaan yang terlihat secara signifikan dan nyata antara pelaksanaan Hak Tanggungan konvensional menurut UUHT dengan pelaksanaan pelayanan HT-el menurut Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 pelaksanaan HT-el sampai saat ini memiliki beberapa keunggulan daripada pelaksanaan Hak Tanggungan secara konvensional baik dari segi waktu, biaya, tahapan pelaksana, serta produk yang dihasilkan.

4.2. Hambatan dalam pelaksanaan Pendaftaran pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul

Semenjak dimulainya Pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 sampai saat penelitian dilakukan sudah berjalan dengan baik, diawal-awal pelaksanaannya dahulu kendala yang sering terjadi didalam sistem (Informasi Teknologi) atau aplikasi HT-el itu sendiri, dimana sistem tersebut disiapkan oleh Kementerian ATR/BPN dalam hal ini oleh PUSDATIN (Pusat Data Informasi Pertanahan dan Tata Ruang). Dalam perjalanan waktu tentunya telah ada upaya-upaya penyempurnaannya, sehingga saat ini telah berjalan dengan baik. Hanya waktu-waktu tertentu saja terjadi gangguan pada sistem elektronik, namun hal ini tidak menjadi hambatan yang signifikan.

Berkaitan dengan gangguan sistem elektronik bahwa dalam Undang Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tidak mengatur mengenai pertanggungjawaban Kantor Pertanahan apabila terjadi kendala dalam sistem HT-el.

Dalam Petunjuk Teknis Nomor: 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 yang menjadi pedoman bagi Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pelayanan HT-el hanya menyebutkan bahwasannya:

1. Permohonan Pelayanan HT-el dibatalkan apabila terdapat keadaan tertentu (*force majeure*) yang menyebabkan Sistem HT-el terganggu sehingga mengakibatkan hasil layanan Hak Tanggungan tidak dapat diterbitkan dan permohonan Pelayanan HT-el dinyatakan batal, antara lain:
 - a. *Server* mengalami *blackout* atau tidak berfungsi;

- b. Servis yang disediakan oleh instansi lain tidak berjalan; atau
 - c. Jaringan komunikasi ke server terputus. yang dinyatakan oleh Penyelenggara Pelayanan HT-el,
2. Apabila terdapat permasalahan yang tidak dapat diselesaikan, maka Tim Pembina dan Pengawas Pelaksanaan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional berkoordinasi dengan tim di tingkat Kementerian untuk mendapat alternatif penyelesaian.

Sedangkan di dalam UUHT pasal 23 hanya mengatur mengenai sanksi administratif bagi pejabat yang melanggar atau lalai dalam melaksanakan tugas jabatannya. Namun dalam kenyataannya pertanggungjawaban yang diberikan oleh Kantor Pertanahan apabila terjadi kendala dalam sistem HT-el hanya merupakan pertanggungjawaban secara teknis saja dan bukan pertanggungjawaban secara yuridis yang mengacu pada peraturan dan adanya penjatuhan sanksi, seperti yang disebutkan dalam Petunjuk Teknis Nomor: 2/Juknis- 400.HR.02/IV/2020 apabila terjadi kendala dalam sistem HT-el salah satunya ialah *server* mengalami *blackout* atau tidak berfungsi yang mengakibatkan hasil layanan Hak Tanggungan tidak dapat diterbitkan dan permohonan Pelayanan HT-el dinyatakan batal, kemudian dengan alasan *force majeure* tersebut pemohon dapat mengajukan permohonan pengembalian biaya pelayanan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan ibu Martha Herawati, selaku Staf Notaris dan PPAT di Kabupaten Bantul, dalam praktek dilapangan pelaksanaan layanan Hak Tanggungan Elektronik berdasar Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang telah dilaksanakan selama ini yang kadang masih terdapat kendala adalah:

1. Apabila ada revisi dalam APHT ataupun terdapat kekurangan / kesalahan dokumen pendukung yang mendapatkan notifikasi/pemberitahuan melalui email terkadang hanya dikirim ke email BANK, dan sering kali PPAT tidak mendapatkan notifikasi. Hal ini dapat beresiko keterlambatan dalam melangkapi kekurangan ataupun memperbaiki kesalahan, sehingga dapat

melebihi batas waktu yang telah ditentukan. Namun hal ini telah diupayakan solusinya dengan lebih intens koordinasi antara PPAT dan Bank (kreditur).

2. Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik hanya untuk tanah-tanah yang sudah bersertifikat, bagi tanah yang belum bersertifikat harus dilakukan pendaftaran konversi terlebih dahulu.

Dalam rangka memastikan proses kegiatan pendaftaran HT-el berjalan dengan benar dan tertib, maka sesuai pasal 31 PMNATR/BPN No. 5 Tahun 2020 dilakukan monitoring dan evaluasi oleh Tim Monitoring Dan Evaluasi yang dibentuk pada setiap Kantor Pertanahan.

Adapun indikator dalam pelaksanaan monitoring dan evaluasi tersebut adalah:

1. Asas Keterbukaan Berdasarkan penjelasan Pasal 4 huruf (h) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2019 keterbukaan merupakan kemudahan dalam melakukan akses dan memperoleh informasi mengenai pelayanan yang diinginkan oleh penerima pelayanan peneliti akan melakukan evaluasi keterbukaan dari segi sistem mekanimse dan prosedur HT-el.
2. Ketepatan waktu Penyelesaian setiap jenis pelayanan dilakukan tepat waktu sesuai dengan standar pelayanan. Ketetapan waktu suatu komponen yang sangat penting demi meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap layanan HT-el. Keterlambatan waktu penyelesaian seharusnya tidak terjadi lagi dimana Peralihan dari HT Konvesioanl menjadi elektronik sudah berjalan secara otomatis.
3. Kecepatan, kemudahan, dan keterjangkauan.
Kecepatan suatu layanan akan diperoleh jika pelaksanaannya memiliki sumber daya manusia yang kompetensi dengan jumlah yang memadai sesuai kebutuhan penyelenggara layanan. Ketentuan persyaratan seharusnya dapat dengan mudah dipahami oleh berbagai pihak yang berkepentingan. Selain itu, keterjangkauan biaya/tarif yang telah ditetapkan besarnya harus sesuai ketentuan yang telah ditetapkan secara keseluruhan akan meningkatkan rasa kepercayaan bagi masyarakat.

BAB 5. KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti mengenai Tinjauan Yuridis Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Sebagai Upaya Menjamin Kepastian Hukum, maka dapat disimpulkan beberapa hal, antara lain :

1. Pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik (HT-el) di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul yang dilaksanakan sejak bulan Juni 2020 sampai saat ini telah dapat dilaksanakan dengan baik sesuai dengan arah dan tujuan program prioritas dilingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Proses pendaftaran hak tanggungan dengan sistem elektronik sangat memudahkan proses kerja kreditur, PPAT, dan Kantor Pertanahan yaitu mulai dari mengunggah dokumen, memeriksa, dan memperbaiki data. Setiap pihak juga memiliki koordinasi yang lebih mudah dan cepat antara satu sama lain melalui sistem elektronik, sehingga pendaftaran hak tanggungan elektronik dapat lebih efektif dan efisien.
2. Hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik (HT-el), walaupun frekwensinya sudah cukup jarang terjadi tetapi disaat-saat tertentu masih terdapat gangguan sistem elektronik, seperti gangguan *server* dan gangguan pada aplikasi HT-el itu sendiri. Namun secara umum hal ini tidak mengakibatkan hambatan yang signifikan. Disamping itu juga notifikasi pemberitahuan kekurangan berkas ataupun koreksi akta yang tidak dapat diketahui pihak PPAT karna pemberitahuan kekurangan/koreksi hanya dikirim ke alamat email Bank sehingga hal ini berpotensi keterlambatan dalam menindaklanjutinya. Namun hal ini telah diupayakan solusinya dengan lebih intens koordinasi antara PPAT dan Bank (kreditur).

REFERENSI

Buku

- Adrian Sutedi, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika Offset, Jakarta
- AP. Parlindungan, 2011, *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah*, Mandar Maju, Bandung
- Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, 2014, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Sinar Grafika, Jakarta
- Mariam Darus Badruzaman, 1978, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung
- Muljadi, 2014, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Munir Fuady, 2013, *Hukum Jaminan Utang*, Erlangga, Jakarta
- Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Group, Jakarta
- Satrio. J, 2017, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Thomas Suyatno dkk, 2007, *Dasar-Dasar Perkreditan Edisi Keempat*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- Zainuddin Ali, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta

Peraturan Perundang-undangan

- Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.
- UU No. 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.
- UU No. 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik.
- Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang.
- Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional.

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