

## Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik

Sandi Halim<sup>1</sup>, Muhammad Yamin<sup>2</sup>, Syafruddin Kalo<sup>3</sup>, Rudi Haposan Siahaan<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> Mahasiswa Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, Indonesia.

E-mail: sandi.halim19@gmail.com (CA)

<sup>2-3-4</sup> Dosen Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, Indonesia.

---

**Abstrak:** Tujuan penulisan ini untuk mengetahui dan menganalisis tentang pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik pasca Permen ATR/BPN tentang Hak Tanggungan Elektronik, hambatan-hambatan dengan dilakukannya pendaftaran hak tanggungan elektronik pasca Permen ATR/BPN tentang Hak Tanggungan Elektronik, dan solusi yang diusulkan apabila terdapat hambatan dalam pendaftaran hak tanggungan elektronik. Menggunakan jenis penelitian yuridis normatif dengan menggunakan data primer dan data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan terseier. Hasil penelitian ditemukan bahwa pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik dinilai lebih aman, lebih terjangkau, dan lebih mutakhir. Disamping kelebihanannya, terdapat hambatan dalam pelaksanaannya yaitu terkait ketidakpastian terkait siapa pihak yang melaksanakan pendaftaran hak tanggungan elektronik antara PPAT dengan penerima hak tanggungan. Selain itu hambatan juga terjadi secara teknis yaitu gangguan server yang menyebabkan sering terjadi gangguan konektivitas server dan error database dimana adanya ketidaksesuaian antara data di Kantor Pertanahan dengan database yang ada di Kantor BPN Pusat. Untuk menanggulangi hambatan tersebut perlunya sinkronisasi dan harmonisasi antara Permen ATR/BPN tentang Hak Tanggungan Elektronik dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, serta diiringi dengan meningkatkan teknologi dan digitalisasi terkait server yang ada pada saat ini dan menyempurnakan database pada Kementerian ATR/BPN.

**Kata Kunci:** Hak Tanggungan Elektronik, Kantor Pertanahan, PPAT.

---

**Sitasi:** Halim, S., Yamin, M., Kalo, S., & Siahaan, R. H. (2022). Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik. *Locus Journal of Academic Literature Review*, 1(8), 449–464. <https://doi.org/10.56128/ljoalr.v1i8.110>

### 1. Pendahuluan

Hak tanggungan termasuk dalam jaminan regulatif yaitu suatu lembaga jaminan yang sudah diatur dan telah mendapat pengakuan dalam peraturan perundang-undangan. Lembaga jaminan hak tanggungan harus tunduk pada pengaturan dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT). Menurut Pasal 1 ayat 1 UUHT, 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 (selanjutnya disebut UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Berkaitan dengan Permen ATR/BPN tentang Hak Tanggungan Elektronik, tahap pendaftaran hak tanggungan yang diubah menjadi terintegrasi secara elektronik sementara tidak terdapat perbedaan pada tahap pemberian hak tanggungannya. Oleh karena itu, fokus penelitian ada pada tahap pendaftaran hak tanggungan yang berubah pasca pengaturan Permen ATR/BPN tentang Hak Tanggungan Elektronik.

Pendaftaran hak tanggungan juga dapat dilihat dari 2 (dua) segi yaitu dari segi pendaftaran hak tanggungan itu sendiri, maupun dari segi pendaftaran hak atas tanah. Menurut Penjelasan Pasal 44 ayat 1 UUHT, dipandang dari sudut hak tanggungan, pendaftaran pemberian hak tanggungan merupakan pendaftaran pertama. Hal ini berarti pemberian hak tanggungan pertama kalinya akan dibuatkan buku tanah hak tanggungan. Sementara dipandang dari sudut hak yang dibebani, pencatatannya dalam buku tanah dan sertifikat tanah yang dibebani merupakan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Hal ini berarti pembebanan hak tanggungan dicatatkan dalam buku tanah maupun sertifikat hak atas tanah dalam rangka menyesuaikan data yuridis.

Seharusnya pengaturan Permen ATR/BPN tentang Hak Tanggungan Elektronik harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang hak tanggungan dan tentang pendaftaran tanah yang lebih tinggi. Hal ini dikarenakan Permen ATR/BPN tentang Hak Tanggungan Elektronik merupakan peraturan pelaksanaan daripada peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, utamanya UUHT. Namun sayangnya, terdapat *rechtvacum* atau inkonsistensi antar peraturan yang pada akhirnya menimbulkan ketidakpastian hukum, misalnya kedudukan dokumen fisik lembar kedua APHT yang menurut UUHT turut dikirimkan sebagai dokumen dasar pendaftaran hak tanggungan, sementara menurut Permen ATR/BPN tentang Hak Tanggungan Elektronik dokumen fisiknya disimpan oleh PPAT. Selanjutnya perlu diteliti pula, kesiapan Kantor Pertanahan sebagai pelaksana dari hak tanggungan elektronik, misalnya perlunya persiapan Kantor Pertanahan untuk melakukan validasi buku tanah maupun surat ukur tanah sebelum pelaksanaan hak tanggungan elektronik. Lebih lanjut, PPAT, kreditor, debitor, maupun *stakeholder* lainnya juga harus memahami betul perubahan sebelum dan sesudah pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik.

Adapun urgensi daripada penelitian ini dikarenakan hak tanggungan adalah instrumen hukum penting dalam menggerakkan roda perekonomian nasional (Asril, 2020). Hal ini dikarenakan sertifikat hak tanggungan sebagai produk akhir pelayanan hak tanggungan selain menjamin kepastian hukum, juga memiliki nilai keekonomisan yang dapat diterima sebagai surat berharga. Tentu dalam hal ini keberadaan hak tanggungan mempunyai *multiplier effect* karena dapat diaktifkan dalam kegiatan ekonomi masyarakat sehingga bagi yang menggunakannya telah membantu untuk meningkatkan usaha dalam meningkatkan pendapatan si pemilik tanah sekaligus dapat meningkatkan tingkat perekonomian secara makro, sebab dia telah

mengaktifkan modal yang diberikan bank ataupun membuka lapangan pekerjaan (Lubis & Lubis, 2008).

Data di Kementerian ATR/BPN pada tahun 2020, menunjukkan bahwa pembiayaan perbankan nasional yang diikat dengan hak tanggungan mencapai Rp.1.000.000.000.000.000 (seribu triliun rupiah) pertahunnya (Asril, 2020). Suatu nominal besar yang memerlukan jaminan kepastian hukum dan perlindungan bagi kembalinya dana tersebut kepada kreditor. Sementara ditinjau dari segi pelayanan Kantor Pertanahan, jumlah permohonan hak tanggungan merupakan jenis permohonan yang paling tinggi di Kantor Pertanahan yaitu hampir mencapai 40% (empat puluh persen) dari keseluruhan permohonan (Margaret & Sapardiyono, 2021). Meskipun jumlah permohonan tampak relatif tinggi namun diiringi pula dengan tingginya persentase berkas yang ditutup dengan penolakan oleh Kantor Pertanahan. Berkas yang ditolak mencakup sekitar 8% (delapan persen) dari berkas yang dimohonkan. Hal ini dikarenakan terdapat hambatan-hambatan dalam pelaksanaannya. Hambatan-hambatan ini pula yang akan diteliti dalam penelitian ini.

## 2. Metode Penelitian

Jenis penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis normatif dan bersifat deskriptif analitis. Adapun jenis dan sumber data yang penulis gunakan dalam melaksanakan penelitian ini adalah dengan menggunakan data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data primer dilakukan melalui studi kepustakaan. Data yang telah diperoleh selanjutnya akan disusun dan dianalisis secara kualitatif. Selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif, yaitu cara berpikir yang dimulai dari hal-hal yang umum untuk selanjutnya menarik hal-hal yang khusus dengan menggunakan ketentuan berdasarkan pengetahuan umum seperti teori-teori, dalil-dalil atau prinsip-prinsip dalam bentuk proposisi-proposisi untuk menarik kesimpulan terhadap fakta-fakta yang bersifat khusus.

## 3. Hasil dan Pembahasan

### 3.1 Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik

Sejak tanggal 8 Juli 2020, pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan wajib didaftarkan secara elektronik melalui sistem elektronik. Oleh karena itu, pendaftaran hak tanggungan secara elektronik didahului dengan pendaftaran akun, pembuatan APHT, lalu selanjutnya pendaftaran hak tanggungan. Pendaftaran hak tanggungan secara elektronik dapat pula ditolak secara elektronik oleh Kantor Pertanahan apabila tidak sesuai dengan syarat dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik guna meningkatkan hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan, dan keterjangkauan dalam rangka pelayanan publik, serta menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat. Menurut Pasal 2 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT berkewajiban untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat APHT sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan pemberian hak

tanggungan mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Kewajiban pendaftaran itu dilakukan PPAT dengan cara mengirimkan APHT dan dokumen pendukung (warkah) yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Dengan adanya sistem hak tanggungan elektronik, PPAT berkewajiban untuk mengunggah dokumen-dokumen tersebut pada. <https://mitra.atrbpn.go.id>.

Berbeda dengan ketentuan hak tanggungan yang didaftarkan secara manual, dengan sistem hak tanggungan elektronik, kreditor juga mengambil peran yaitu kreditor akan masuk ke <https://htel.atrbpn.go.id>. dan meng-*entry* 3 (tiga) jenis data yaitu nama PPAT, nomor akta, dan kode akta sebagaimana tercantum pada surat pengantar akta. Satu salinan surat pengantar akta yang didapat dari PPAT. Nanti sistem akan mengirimkan Surat Perintah Setor. Setelah Kreditor menyetor maka sistem hak tanggungan elektronik akan menampilkan *draft* sertifikat hak tanggungan elektronik. Kalau terdapat kesalahan data yang diinput Kantor Pertanahan, maka kreditor langsung berkoordinasi langsung dengan Kantor Pertanahan. Pada hari ketujuh maka akan terbit sertifikat hak tanggungan dalam bentuk dokumen elektronik. Dan juga kreditor berkewajiban untuk melekatkan *sticker* putih di Sertifikat Hak Atas tanah yang berisi data pembebanan hak tanggungan.

Berdasarkan wawancara dengan Syafwan Aulia dan Nur Fauziah terkait data di Kantor Pertanahan Kota Medan pada tahun 2022, banyaknya permohonan pendaftaran hak tanggungan berdasarkan tabel berikut.

Bulan	Berkas selesai	Berkas ditutup
Januari	516	43
Februari	502	41
Maret	499	42
April	554	47
Mei	547	46
Juni	558	42
Juli	554	43
Agustus	527	42
September	471	41
Oktober	589	49
Total	5317	436

Kantor Pertanahan selaku pelaksana bertanggungjawab memverifikasi dokumen-dokumen yang diunggah PPAT maupun kreditor. Setiap Kantor Pertanahan juga harus mempunyai Tanda Tangan Elektronik atas nama lembaga, dan seluruh pejabat struktural dan pejabat fungsional harus mempunyai Tanda Tangan Elektronik Individu. Tanda Tangan Elektronik adalah tanda tangan yang terdiri atas Informasi Elektronik yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan Informasi Elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentikasi sebagaimana dimaksud dalam

Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

Perbedaan antara pendaftaran hak tanggungan manual dengan elektronik dapat ditinjau berdasarkan asas-asas dalam pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu asas sederhana, asas aman, asas terjangkau, asas mutakhir, dan asas terbuka dan juga apakah bagaimana kaitannya dengan pencapaian tujuan pendaftaran tanah yaitu memberikan kepastian hukum kepada penerima hak tanggungan, menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan, maupun terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pelayanan hak tanggungan elektronik lebih menjamin kepastian hukum momen lahirnya hak tanggungan bagi penerima hak tanggungan karena sertifikat hak tanggungan pasti terbit dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari apabila tidak ada kekurangan atau ketidaksesuaian berkas. Sertifikat tersebut otomatis dikirimkan melalui sistem hak tanggungan elektronik. Sebelumnya, penyerahan sertifikat dari Kantor Pertanahan terlebih dahulu diserahkan kepada PPAT, lalu kemudian PPAT menyerahkan kepada pemegang hak tanggungan dimana sudah barang pasti melewati 7 (hari) sejak persetujuan berkas. Hal ini dikarenakan pencantuman hari ketujuh tersebut hanyalah dilakukan secara formal tanggal tersebut pada pengirisan Daftar Isian 208 sebagai tanda bukti telah dilaksanakan pekerjaan pembukuan, sedang pencatatan tanggal baik pada buku tanah hak atas tanah maupun buku tanah hak tanggungan serta pada masing-masing sertifikatnya, selalu tidak dapat dipenuhi jangka waktu 7 (tujuh) hari dan demikian juga dengan penyelesaian pekerjaan bisa seminggu atau lebih, setelah dicantumkan tanggal pada masing-masing buku tanah dan sertifikat (Lubis & Lubis, 2008). Hal ini dapat dilakukan oleh Kantor Pertanahan karena sertifikat hak tanggungan tersebut meskipun sudah ditandatangani pada hari ketujuh, namun boleh saja tidak diserahkan ke PPAT maupun pemegang hak tanggungan.

Ketidakpastian waktu ini belum termasuk lagi keterlambatan PPAT dalam menyerahkan sertifikat ke pemegang hak tanggungan. Dengan pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik, maka sudah ada jaminan sertifikat hak tanggungan elektronik sudah ditandatangani pada hari ketujuh dan dikirimkan kepada Kreditor pemegang hak tanggungan. Oleh karena itu, Kantor Pertanahan tidak dapat memberi tanggal dahulu barusan ditandatangani belakangan. Dengan demikian, maka pelayanan hak tanggungan elektronik juga menjamin kepastian hukum dalam hal ini kepastian waktu pemegang hak tanggungan mendapatkan alat buktinya atas hak tanggungan.

Dengan pendaftaran hak tanggungan elektronik, maka penyediaan informasi pertanahan dapat dilakukan lebih cepat, terjangkau dan datanya lebih mutakhir karena dilakukan secara *online*. Pendaftaran hak tanggungan elektronik telah mengadopsi Layanan Informasi Pertanahan secara Elektronik dan Layanan Pengecekan Tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat 9 dan Pasal 1 ayat 10 Petunjuk Teknis Permen ATR/BPN tentang Hak Tanggungan Elektronik. Layanan Informasi Pertanahan secara

Elektronik adalah proses memberikan informasi secara elektronik meliputi konfirmasi kesesuaian data fisik dan data yuridis sertipikat hak atas tanah serta informasi lainnya di pangkalan data. Sementara, Layanan Pengecekan Tanah adalah layanan untuk pemeriksaan kesesuaian data fisik dan data yuridis Sertipikat Hak atas Tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dengan data elektronik pada pangkalan data.

Selain hal tersebut, maka penyediaan informasi lebih cepat karena tidak PPAT tidak perlu lagi secara prosedural dan birokratis mendatangi Kantor Pertanahan, demikian pula berakibat lebih terjangkau karena menghemat ongkos transportasi maupun meminimalisir biaya tidak resmi lainnya. Informasi tanah ini memuat semua keterangan fisik tanah, apa haknya dan siapa pemegang hak atas tanah tersebut. Inilah yang dibutuhkan Notaris atau PPAT sebagai pembantu pendaftaran tanah untuk melakukan perbuatan hukum atasnya, yang sering disebut mereka sebagai Keterangan Cek Bersih. Setiap pelaksanaan pendaftaran tanah, maka akan diberikan rekomendasi atasnya berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT). Hal ini dikarenakan informasi-informasi yang digunakan untuk mengecek sertifikat hak atas tanah tersebut sudah dalam bentuk elektroniknya yaitu buku tanah elektronik dan surat ukur elektronik. Meskipun dalam pelaksanaannya, akan ditemui hambatan-hambatan karena buku tanah dan surat ukur belum tervalidasi dengan baik yang mengakibatkan informasi yang diperoleh juga keliru, demikian pula hasil pengecekan sertifikat tersebut.

Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Dengan pendaftaran hak tanggungan elektronik yang telah mengadopsi teknologi informasi dan komunikasi (TIK), maka akan mewujudkan tertib administrasi data pertanahan. Namun terdapat satu aspek dimana Kantor Pertanahan tidak melaksanakan kewajibannya yaitu Pasal 13 ayat 3 UUHT yaitu melekatkan catatan hak tanggungan pada sertifikat hak atas tanah dilekatkan, yang sekarang catatan tersebut dilekatkan oleh kreditor. Lebih lanjut, pendaftaran hak tanggungan elektronik juga mengakibatkan ketidaktertiban administrasi mengenai penyimpanan berkas fisik dasar pendaftaran hak tanggungan. Hal ini dikarenakan adanya ambiguitas tanggungjawab penyimpanan berkas fisik dasar pendaftaran hak tanggungan yang semula dari Kantor Pertanahan menjadi tanggungjawab PPAT. Secara yuridis, pengalihan tanggungjawab tersebut melalui kewajiban PPAT membuat Surat Pernyataan Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Data dan Dokumen Elektronik yang pada intinya PPAT menyatakan kesediaannya untuk menyimpan asli akta dan seluruh kelengkapan dokumen, untuk keperluan pembuktian dan/atau keperluan lainnya di kemudian hari.

Persoalan yuridisnya adalah Kantor Pertanahan menurut Pasal 35 bertanggungjawab untuk menyimpan dokumen asli tersebut, sementara Kantor Pertanahan dengan PPAT bukan dalam hubungan struktural subordinatif sehingga tidak tepat jika terjadi adanya pengalihan tanggungjawab untuk urusan tersebut. Meskipun Kantor Pertanahan menyimpan dokumen elektronik dari berkas-berkas tersebut, namun menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, otentisitas dokumen tetap ada pada dokumen fisiknya, bukan pada bentuk elektroniknya.

### 3.2 Hambatan Pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik

Substansi Permen ATR/BPN tentang Hak Tanggungan Elektronik inkonsisten dengan UUHT menyangkut Bab IV tentang Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, Peralihan, dan Hapusnya Hak Tanggungan UUHT dan Bab VI tentang Pencoretan Hak Tanggungan. Hal ini dikarenakan sebetulnya keseluruhan substansi Permen ATR/BPN Tentang Hak Tanggungan Elektronik adalah mengenai tindakan administratif pendaftaran hak tanggungan itu sendiri, utamanya adalah tindakan administratif tersebut kini dilakukan dengan sistem elektronik. Oleh karena itu, Permen ATR/BPN Tentang Hak Tanggungan Elektronik tidak mengatur bab-bab lainnya karena bukan merupakan substansi pengaturan dari Permen ATR/BPN Tentang Hak Tanggungan Elektronik misalnya pengaturan tentang definisi-definisi, objek hak tanggungan, pemberi dan penerima hak tanggungan, eksekusi hak tanggungan, dan sanksi administratif. Adapun inkonsistensi antara Permen ATR/BPN Tentang Hak Tanggungan Elektronik dengan UUHT.

Menurut Penulis, Permen ATR/BPN Tentang Hak Tanggungan Elektronik tidak dibentuk berdasarkan landasan hukum yang jelas, terutama dari payung hukum hak tanggungan yaitu UUHT. Padahal, Permen ATR/BPN Tentang Hak Tanggungan Elektronik sebagai peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat 1 Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undang (selanjutnya disebut UU PPP) harus patuh dan taat asas pada tata cara pembentukan peraturan perundang-undangan. Konsekuensinya, maka setiap peraturan perundang-undangan dibentuk oleh norma yang lebih tinggi (Indrati, 2007). Pasal 17 UUHT mengatur soal peraturan delegasian pada Peraturan Pemerintah yang memuat substansi-substansi pengaturan seperti bentuk dan isi APHT, bentuk dan isi buku tanah hak tanggungan, dan hal lain-lain yang berkaitan dengan tata cara pemberian dan pendaftaran hak tanggungan.

Dikatakan inkonsisten karena UUHT sama sekali tidak mengenal sistem hak tanggungan elektronik dan tidak mengenal penggunaan dokumen elektronik dalam pelayanan hak tanggungan, yang dikenal dalam UUHT adalah sistem hak tanggungan manual dan dengan menggunakan dokumen fisik. Oleh karena itu, pendaftaran hak tanggungan secara elektronik belum dapat diberlakukan karena UUHT masih berlaku dan aturan yang mengatur hak tanggungan terintegrasi secara elektronik merupakan Peraturan Menteri yang memerlukan pelimpahan kewenangan dari peraturan yang lebih tinggi kedudukan dalam pemberlakuannya (Wiguna, 2020).

Menurut Penulis, Petunjuk Teknis Permen ATR/BPN Tentang Hak Tanggungan Elektronik yang mengatur PPAT wajib meng-*upload* sertifikat hak atas tanah inkonsisten dengan ketentuan Pasal 11 ayat 1 dari UUHT yang jelas dan terang memperbolehkan pembuatan APHT yang objek hak tanggungan yang masih berupa tanah belum terdaftar. Oleh karena Permen ATR/BPN Tentang Hak Tanggungan Elektronik secara hierarki peraturan perundang-undangan adalah dibawah Undang-Undang, dalam hal ini UUHT, maka seharusnya berlaku asas *lex superior derogate legi inferiori*. Asas *lex superior derogat legi inferiori* bermakna norma/aturan hukum yang



lebih tinggi meniadakan keberlakuan norma/aturan hukum yang lebih rendah. Dengan demikian maka ketentuan dalam UUHT harus didahulukan daripada ketentuan dalam Permen ATR/BPN Tentang Hak Tanggungan Elektronik. Namun ironinya dalam praktek, justru peraturan dalam Permen ATR/BPN Tentang Hak Tanggungan Elektronik yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan maupun PPAT. Dengan demikian maksud diberikannya kesempatan bagi pemilik hak atas tanah yang belum bersertipikat untuk memperoleh kredit sebagaimana ditentukan oleh UUHT menjadi tidak terwujud (Sihombing, 2021).

Dalam konteks pengaturan Permen ATR/BPN Tentang Hak Tanggungan Elektronik dalam Pasal 10 ayat 3 mengatur lembar kedua itu disimpan di Kantor PPAT. Namun menurut Penulis, Kantor Pertanahan sebagai lembaga yang memonopoli *recording of title* dan *continuous recording* harus tetap memiliki arsip asli atas pendaftaran hak tanggungan tersebut, dikarenakan PPAT bukan merupakan pejabat struktural dibawah Kantor Pertanahan, sebaliknya PPAT justru merupakan pejabat pembuat akta tanah yang berperan sebagai *recorder of deeds* (Satrio, 1998). Pengaturan Permen ATR/BPN Tentang Hak Tanggungan Elektronik juga mengalihkan tanggungjawab kearsipan tersebut ke Kantor PPAT saja, dan membebaskan Kantor Pertanahan untuk menyimpan dan bertanggungjawab atas dokumen dasar pendaftaran hak tanggungan tersebut.

Kantor Pertanahan demi kecepatan pelayanan publik mempermudah pendaftaran hak tanggungan, namun di sisi lain terkesan mengabaikan kewajiban administratif untuk melakukan verifikasi/pemeriksaannya dan bahkan mengalihkan pertanggungjawaban terhadap data yang diunggah kepada PPAT semata. Pengalihan tanggungjawab ini tampak pada diwajibkannya PPAT untuk mengunggah surat pernyataan pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik.

Selain itu, secara historis grosse akta hipotik sebagai bukti adanya hipotik (atau hak tanggungan), berubah menjadi sertifikat hak tanggungan yang didalamnya masih dilekatkan salinan APHT. Terakhir dengan Permen ATR/BPN Tentang Hak Tanggungan Elektronik tersebut salinan APHT tersebut sudah bukan merupakan bagian dari sertifikat hak tanggungan dan bentuknya menjadi dokumen elektronik. Oleh karena itu ketentuan UUHT yang menyangkut tentang bentuk sertifikat hak tanggungan secara fundamental diubah oleh Permen ATR/BPN Tentang Hak Tanggungan Elektronik dengan dilepaskannya kewajiban pelekatan salinan APHT di sertifikat tersebut. Namun perlu diingat hakikat dari sertifikat hak tanggungan adalah tanda bukti adanya hak tanggungan sebagaimana diatur Pasal 14 ayat 1 UUHT. Oleh karena itu, sertifikat hak tanggungan sebenarnya sangat penting kedudukannya dalam pembuktian adanya suatu hak tanggungan di peradilan tatkala terjadi sengketa. Namun persoalannya, ditinjau dari hukum pembuktian, dokumen elektronik sertifikat hak tanggungan yang berupa alat bukti elektronik belum diatur dengan jelas dan tegas norma hukum formilnya atau hukum acaranya. Norma hukum formil atau hukum acara yang dimaksud adalah pengaturan tata cara penyerahannya di persidangan dan tata cara memperlihatkannya kepada pihak lawan. Bahkan lebih lanjut, norma hukum formil atau hukum acara yang perlu dipikirkan juga termasuk mengenai prosedur



pemeriksaan kebenaran daripada sistem sertifikasi elektronik yang bersangkutan. Ironinya, hingga kini pengaturan mengenai dokumen elektronik hanya mencakup norma hukum materilnya saja dalam UU ITE. Tanpa pengaturan norma hukum formilnya atau hukum acaranya, konsekuensinya adalah diserahkan masing-masing kepada praktek peradilan. Sikap hakim dalam memandang suatu alat bukti dokumen elektronik dapat beragam. Dengan demikian, maka pemegang sertifikat hak tanggungan elektronik akan menghadapi ketidakpastian hukum di persidangan.

Keberadaan pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik, Kantor Pertanahan terhambat untuk melakukan kewajiban menyalin catatan pembebanan hak tanggungan pada sertifikat hak atas tanah. Hal ini dikarenakan Kantor Pertanahan hanya melihat dan memeriksa hasil alih media sertifikat hak atas tanah yang diunggah oleh PPAT. Kantor Pertanahan jelas tidak dapat menyalin catatan pada sertifikat hak atas tanah yang hanya diterimanya dalam bentuk dokumen elektronik hasil alih media sertifikat hak atas tanah yang asli. Alhasil, kewajiban Kantor Pertanahan tersebut secara parsial diserahkan ke Kreditor sebagai pihak yang memegang secara riil sertifikat hak atas tanah tersebut. Hal itu dilakukan dengan Kreditor mencetak stiker yang didalamnya sudah ada catatan pembebanan hak tanggungan, lalu ditempelkan pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Padahal, kewajiban pencatatan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan merupakan tindakan administrasi yang seharusnya dilakukan oleh negara, bukan oleh pihak lain (Siahaan, 2020).

Adapun hambatan-hambatan budaya hukum dalam pelaksanaan hak tanggungan dapat ditinjau dari pejabat-pejabat dalam lingkungan Kantor Pertanahan, dan juga para pihak yang terlibat dalam pelaksanaan hak tanggungan. Seperti misalnya dalam praktik perbankan, pihak perbankan sudah ada melakukan kerjasama dengan PPAT/Notaris tertentu untuk mengurus perjanjian kredit berikut perjanjian jaminannya termasuk APHT. Bahkan, PPAT/Notaris juga turut mengurus sampai tuntas proses pendaftaran hak tanggungan tersebut sampai selesai dan menyerahkan sertifikat hak tanggungan tersebut kepada kreditor penerima hak tanggungan. Namun dengan diberlakukannya Permen ATR/BPN Tentang Hak Tanggungan Elektronik, PPAT yang semula bertugas dalam seluruh rangkaian proses pendaftaran hak tanggungan menjadi terhenti di tahap penyampaian dokumen ke dalam sistem hak tanggungan elektronik sementara kreditor penerima hak tanggungan menjadi lebih terlibat dalam pendaftaran hak tanggungan elektronik.

Pengembalian biaya layanan hanya dapat diajukan apabila pelayanan Hak Tanggungan dinyatakan batal karena keadaan *force majeure*. Yang dimaksud dengan *force majeure* adalah yang menyebabkan sistem hak tanggungan elektronik terganggu sehingga mengakibatkan hasil layanan hak tanggungan tidak dapat diterbitkan dan permohonan pendaftaran hak tanggungan elektronik dinyatakan batal, antara lain *server* mengalami *blackout* atau tidak berfungsi; servis yang disediakan oleh instansi lain tidak berjalan; atau haringan komunikasi ke *server* terputus.

Sebenarnya gangguan *server* ini dikarenakan gangguan terjadi pada *server* pusat yang koneksinya sering mengalami permasalahan karena digunakan oleh seluruh Indonesia pada jam dan hari yang bersamaan, maka koneksinya menjadi lambat (Siahaan, 2020).

Oleh karena itu, batalnya permohonan pendaftaran yang diakibatkan keterlambatan melengkapi atau menyesuaikan berkas karena saling lempar tanggungjawab antara PPAT dengan kreditor penerima hak tanggungan tidak dapat dimohonkan pengembalian biaya pelayanan pendaftaran hak tanggunganya.

### 3.3 Solusi Terhadap Hambatan dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik

Mengenai hambatan yang terjadi akibat adanya materi atau substansi peraturan perundang-undangan yang bermasalah secara yuridis, solusi yang diusulkan adalah perubahan UUHT, Permen ATR/BPN Tentang Hak Tanggungan Elektronik beserta penyempurnaan Petunjuk Teknis Permen ATR/BPN Tentang Hak Tanggungan Elektronik agar terwujud pengaturan yang konsisten secara vertikal antara UUHT dengan Permen ATR/BPN Tentang Hak Tanggungan Elektronik. Selanjutnya perlu dilakukan sinkronisasi dan harmonisasi antara UUHT dengan UU ITE.

Pertama, perlu dilakukan perubahan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan sehingga Konsisten dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik. Ditinjau dari UUHT, apabila dianalisis secara lebih menyeluruh dan mendalam peraturan-peraturan terbaru mengenai pendaftaran tanah termasuk pendaftaran hak tanggungan, UUHT dapat dikatakan sudah tidak sesuai dengan perkembangan zaman, terutama dengan perkembangan terbaru yaitu Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (selanjutnya disebut UU Cipta Kerja). Jadi, UU Cipta Kerja sudah mengenal nomenklatur sertifikat elektronik, akta elektronik, dokumen elektronik, sampai kepada sistem elektronik. Sementara UUHT sama sekali tidak mengenal nomenklatur tersebut. UUHT yang pada pembentukannya dimaksudkan sebagai payung hukum jaminan hak atas tanah, namun banyak pengaturan yang tidak relevan lagi dengan perkembangan zaman. Alhasil, banyak pengaturan hak tanggungan yang diambil alih peraturan perundang-undangan yang lain. Oleh karena itu, UUHT sebaiknya segera mengadopsi nomenklatur sertifikat elektronik, akta elektronik, dokumen elektronik, sampai kepada sistem elektronik agar terjadi sinkronisasi dan harmonisasi dengan peraturan perundang-undangan terbaru, sekaligus selaras juga dengan Permen ATR/BPN Tentang Hak Tanggungan Elektronik.

Kedua, pengintegrasian Sistem Pendaftaran Hak Atas Tanah Pertama Kali Dengan Sistem Hak Tanggungan Elektronik Dalam Hal Objeknya Adalah Tanah Belum Terdaftar. Sistem hak tanggungan elektronik secara tidak langsung menghambat pelaksanaan ketentuan Pasal 10 ayat 3 UUHT yang membolehkan objek hak tanggungan merupakan tanah belum terdaftar dengan syarat pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Petunjuk Teknis Permen ATR/BPN Tentang Hak Tanggungan Elektronik seakan membatasi objek hak tanggungan hanya terbatas pada tanah terdaftar dengan mewajibkan pengunggahan sertipikat hak atas tanah. Solusi yang diusulkan adalah Kantor Pertanahan harus mengintegrasikan sistem pendaftaran hak atas tanah pertama kali dengan sistem hak tanggungan elektronik. Diproses atau tidaknya sistem pendaftaran hak tanggungan tetap akan digantungkan pada hasil pendaftaran hak atas tanah pertama kalinya, yang akan dilaksanakan oleh tim

adjudikasi sebagaimana diatur dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan terintegrasinya sistem pendaftaran hak atas tanah pertama kali dan sistem hak tanggungan elektronik, maka ketentuan Pasal 15 ayat 4 UUHT yang mengatur batasan jangka waktu SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan, dapat dijalankan. Justru pengintegrasian tersebut dapat memberikan kepastian hukum terkait waktu tanah yang belum terdaftar itu kemudian menjadi terdaftar karena terekam dengan jelas prosesnya oleh sistem elektronik. Pendaftaran hak atas tanah juga akan menghasilkan kepastian hak atas tanah, kepastian subjek hak atas tanah, kepastian objek hak atas tanah dan kepastian hukum hak atas tanah (Handayani et al., 2015). Perubahan ini dapat memperbaiki praktik yang ada sebelumnya dan praktik yang sekarang berjalan bahwa pendaftaran tanah memakan jangka waktu yang lama dan berbelit-belit.

Ketiga, Perlunya Pengiriman Dokumen Fisik Dasar Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Langsung. Karena dengan pemberlakuan Permen ATR/BPN Tentang Hak Tanggungan Elektronik, kedudukan hukum lembar kedua APHT tidak jelas. Oleh karena itu, solusi yang diusulkan Penulis terhadap persoalan tersebut adalah harus adanya proses autentikasi. Menurut Peraturan Kepala Arsip Nasional Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Pedoman Autentikasi Arsip Elektronik, yang dimaksud dengan autentikasi adalah proses pemberian tanda dan/atau pernyataan tertulis atau tanda lainnya sesuai dengan perkembangan teknologi yang menunjukkan bahwa arsip yang diautentikasi adalah asli atau sesuai dengan aslinya.

Keempat, perlu dilakukan perluasan norma pengiriman dokumen dasar pendaftaran hak tanggungan dalam UUHT mencakup melalui sistem elektronik. Persoalan masalah keempat adalah terkait norma dalam Penjelasan Pasal 13 ayat 2 UUHT yang membatasi pengiriman dokumen dasar pendaftaran hak tanggungan dalam bentuk elektronik. Penjelasan Pasal 13 ayat 2 UUHT tersebut yang memberi penjelasan bahwa pengiriman oleh PPAT berarti APHT disampaikan ke Kantor Pertanahan melalui petugasnya atau dikirim melalui pos tercatat. PPAT wajib menggunakan cara yang paling baik dan aman dengan memperhatikan kondisi daerah dan fasilitas yang ada, serta selalu berpedoman pada tujuan untuk didaftarnya hak tanggungan itu secepat mungkin. Penjelasan Pasal tersebut jelas memiliki maksud bahwa pengiriman APHT adalah dokumen fisiknya, sama sekali tidak mengindikasikan kemungkinan bentuk lain dari dokumen tersebut. Solusi yang diusulkan Penulis adalah perubahan Penjelasan Pasal 13 ayat 2 UUHT "Dengan pengiriman oleh PPAT berarti akta dan warkah lain yang diperlukan itu disampaikan ke Kantor Pertanahan sesuai dengan tata cara pendaftaran hak tanggungan yang ditetapkan peraturan perundang-undangan. PPAT berkewajiban menggunakan cara yang paling baik dan aman, serta selalu berpedoman pada tujuan untuk didaftarnya Hak Tanggungan itu secepat mungkin." Adapun rumusan norma tersebut bertujuan agar pengiriman dokumen dasar pendaftaran hak tanggungan dapat dilakukan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik

Kelima, mengenai bentuk sertifikat hak tanggungan elektronik. Keutuhan dan keotentikan data tidak hanya dijaga dari segi penandatanganan tersebut, namun juga

Pasal 21 ayat 1 Permen ATR/BPN Tentang Hak Tanggungan Elektronik melarang pemegang sertifikat hak tanggungan elektronik untuk mengubah isi, melakukan manipulasi, penciptaan, perubahan, penghilangan, perusakan Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dengan tujuan agar Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik tersebut dianggap seolah-olah data yang otentik; dan/atau b. menggandakan, mendistribusikan dan/atau mentransmisikan, memindahkan atau mentransfer, mengakibatkan terbukanya Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik atau salinannya kepada pihak lain yang tidak terkait dalam perbuatan hukum hak tanggungan. Selain lebih aman, kepastian waktu penerbitan sertifikat hak tanggungan elektronik juga lebih terjamin. Hal ini dikarenakan apabila menggunakan tandatangan manual pada sertifikat hak tanggungan maupun pencatatan manual pada buku tanah hak tanggungan maupun buku tanah, maka bisa terjadi waktu penandatangiannya yang tidak sesuai dengan pencantuman tanggal pada buku tanah dan sertifikat tersebut sebab ada yang terlebih dahulu dicantumkan nomor dan tanggal buku tanah baru dilakukan penandatangan.

Perubahan-perubahan yang dilakukan dalam rangka membuat sinkronisasi horizontal antara UUHT dengan UU ITE. Secara pokok, ketidaksinkronan terjadi karena norma-norma pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik mewajibkan PPAT untuk membuat bentuk dokumen elektronik dari APHT maupun SKMHT melalui *scan* akta tersebut, namun disisi lain proses tersebut tidak dilindungi oleh ketentuan Pasal 5 ayat 4 huruf b UU ITE yang pada pokoknya yang tidak mengakui bentuk dokumen elektronik dari SKMHT maupun APHT.

Usulan sinkronisasi dilakukan dengan perubahan Pasal 5 ayat 4 huruf b UU ITE menjadi mengakui bentuk dokumen elektronik dari suatu akta notariil atau akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta. Bentuk dokumen elektronik dari SKMHT maupun APHT tidak lagi dikecualikan oleh ketentuan Pasal 5 ayat 4 huruf b UU ITE. Jadi sebetulnya perubahan ini tidak serta merta berimplikasi SKMHT maupun APHT dibuat secara elektronik, namun bentuk dokumen elektronik dari surat atau akta diakui juga sebagai alat bukti hukum yang sah dan diberi kekuatan pembuktian yang jelas. Hal ini tidak juga berarti bentuk dokumen elektronik dari SKMHT maupun APHT memiliki kekuatan seperti alat otentik sebagaimana diatur 1868 KUHPerdara, namun dokumen elektronik dari SKMHT maupun APHT merupakan alat bukti yang sah sebagaimana prinsip umum pengakuan informasi elektronik dan dokumen elektronik sebagai alat bukti sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat 1 UU ITE.

Pengakuan bentuk dokumen elektronik dari SKMHT maupun APHT sebagai alat bukti adalah logis dikarenakan pembuatan bentuk dokumen elektronik tersebut merupakan kewajiban yang diperintahkan oleh UUHT dan juga dibuat oleh pejabat umum yang berwenang untuk itu yaitu PPAT. Hal ini dikarenakan menurut Penulis kedua hal tersebut sudah cukup untuk memberikan kekuatan pembuktian dari dokumen elektronik dari aspek hukum dan teknis.

Dalam konteks dokumen elektronik dari SKMHT dan APHT, belum ada sistem elektronik yang akuntabel dan reliabel. Oleh karena itu, perlu pengaturan untuk sistem komputer yang digunakan untuk mengalihmediakan SKMHT maupun APHT menjadi

dokumen elektronik. Namun hal ini tidak serta merta membuat dokumen elektronik tersebut tidak mempunyai kekuatan pembuktian. Untuk menganalisis kekuatan dari alat bukti dokumen elektronik tersebut, maka Penulis menggunakan metode analogis. Dokumen elektronik yang diperoleh dari hasil *scan* SKMHT dengan APHT dapat dipandang kedudukannya sebagai salinan dari akta aslinya. Hal ini dikarenakan menurut Pasal 6 UU ITE, sistem elektronik pada dasarnya beroperasi dengan cara penggandaan. Namun dikarenakan pengaturan hukum UUHT belum mampu menjamin sistem elektronik alih media yang akuntabel dan reliabel, maka dokumen elektronik tersebut hanya dapat didudukkan sebagai salinan dari akta aslinya.

Perspektif lain, persoalan yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan adalah Buku Tanah dan Surat Ukur yang belum secara keseluruhan divalidasi pada Sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP), akibatnya pemeliharaan data termasuk pelayanan hak tanggungan belum terintegrasi secara elektronik. Solusi yang diusulkan Penulis adalah percepatan validasi buku tanah dan surat ukur, dan peningkatan kualitas data pertanahan. Percepatan dapat dilakukan dengan membentuk tim khusus yang dasar kewenangannya adalah Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan setempat. Tim khusus terdiri dari Kepala Kantor Selaku Mentor, Kepala Seksi Hubungan Hukum selaku *Project Leader* dan jajaran Pegawai di Kantor Pertanahan sebagai Anggota. Kepala Kantor selaku mentor memberikan arahan dan masukan serta strategi bekerja kepada *project leader* dan seluruh anggota tim agar dapat bekerja sebagaimana tugas, fungsi masing-masing dan menyelesaikannya sesuai waktu yang telah ditentukan.

Persoalan lainnya yang dihadapi Kantor Pertanahan adalah Kantor Pertanahan tidak dapat melaksanakan kewajiban mencatatkan catatan pembebanan hak tanggungan pada sertifikat hak atas tanah sebagaimana diamanatkan pasal 13 ayat 3 UUHT karena Kantor Pertanahan tidak lagi mengecek sertifikat hak atas tanah secara langsung pada dokumen fisik, melainkan hanya mengecek dokumen elektronik yang diunggah PPAT. Terhadap hambatan ini, Penulis mengusulkan solusi berkas-berkas dasar pendaftaran hak tanggungan fisik tetap dikirimkan kepada Kantor Pertanahan dan dipelihara oleh Kantor Pertanahan. Solusi ini selaras dengan solusi yang Penulis usulkan pada persoalan tingkat kepercayaan dokumen-dokumen dasar pendaftaran hak tanggungan berbentuk elektronik yang tidak diperiksa secara langsung dokumen fisiknya oleh Kantor Pertanahan. Dengan dikirimkannya dokumen-dokumen tersebut secara fisik, maka Kantor Pertanahan dapat membebaskan catatan pembebanan hak tanggungan pada sertifikat hak atas tanah tersebut, lalu kemudian diserahkan kepada pihak yang berhak memegang sertifikat tersebut sesuai kesepakatan para pihak dalam APHT.

Hal lainnya mengenai persoalan budaya koruptif oknum Kantor Pertanahan dapat diminimalisir dengan cara mencegah adanya tatap muka secara langsung. Meskipun pelayanan hak tanggungan sudah terintegrasi secara elektronik, namun oknum Kantor Pertanahan memanfaatkan celah-celah peraturan yang memungkinkan adanya tatap muka secara langsung kepada pemohon pendaftaran hak tanggungan. Kemungkinan tersebut dibuka pada Petunjuk Teknis Permen ATR/BPN Tentang Hak Tanggungan Elektronik yaitu pada tahap Kreditor dapat segera memeriksa (pratinjau) draft sertifikat hak tanggungan elektronik dan catatan dimaksud, dan apabila terdapat

ketidaksesuaian maka Kreditor dapat berkoordinasi langsung dengan Kantor Pertanahan untuk dilakukan perbaikan.

Kepala Kantor Pertanahan juga harus melakukan evaluasi terhadap kinerja bawahannya. Adapun parameter yang harus dinilai adalah kecepatan dalam pemrosesan permohonan hak tanggungan, dan ketepatan dalam menginput data-data permohonan hak tanggungan. Apabila pejabat Kantor Pertanahan melakukan kesalahan-kesalahan yang sudah melampaui sebagaimana ditetapkan dalam parameter evaluasi, maka pejabat tersebut harus diberi sanksi administratif. Apabila ditemukan adanya unsur-unsur tindak pidana, maka Kantor Pertanahan harus berkoordinasi dengan aparat penegak hukum untuk menindak tegas bawahannya.

Lebih lanjut, sebelum pelayanan hak tanggungan elektronik, pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan ada pada PPAT karena pengaturan Pasal 13 UUHT yang diejawantahkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan ada pada PPAT. Hal ini dikuatkan pula dengan praktik pemberian kuasa dari kreditor penerima hak tanggungan kepada PPAT untuk mengurus proses pemasangan hak tanggungan dan pengambilan sertifikat di Kantor Pertanahan. Dengan penyelenggaraan pendaftaran hak tanggungan elektronik, pelaksanaan prosesnya terbagi antara PPAT dengan kreditor penerima hak tanggungan dan tidak ada lagi pemberian kuasa dari kreditor penerima hak tanggungan kepada PPAT. Oleh karena itu, demi mencapai kejelasan pelaksanaan antara PPAT, kreditor penerima hak tanggungan, dan Kantor Pertanahan maka perlu dilakukan revisi mengenai peraturan perundang-undangan mengenai pembagian tugas serta sanksi bagi pengguna serta pelaksana sistem hak tanggungan elektronik. Pengaturan pembagian tugas tersebut mencakup pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan diletakkan pada PPAT dengan pelaksanaan pemantauan diletakkan pada kreditor penerima hak tanggungan, sementara tanggungjawab atas kegagalan sistem hak tanggungan elektronik ada pada Kantor Pertanahan.

Adapun pembagian tugas dan fungsi tersebut didasarkan PPAT dan Kantor Pertanahan jauh lebih mengerti prosedur teknis pendaftaran hak tanggungan dibandingkan dengan kreditor penerima hak tanggungan yang dilaksanakan oleh operator yang merupakan karyawan perbankan yang dapat berganti sewaktu-waktu. Sementara, jangka waktu yang diberikan sistem hak tanggungan elektronik relatif singkat yaitu 3 (tiga) hari untuk pembayaran biaya PNBK sejak SPS diterbitkan, dan 5 (lima) hari untuk melengkapi atau memperbaiki ketidaksesuaian berkas. Sementara PPAT sebagai pejabat pembuat akta tanah adalah pribadi yang dibekali kompetensi dan terampil karena harus lulus jenjang strata dua kenotariatan, lulus ujian PPAT yang diselenggarakan Kementrian, dan telah menjalani magang minimal 1 (satu) tahun dengan pembagian waktu 6 (enam) bulan di Kantor Pertanahan dan 6 (enam) bulan di kantor PPAT. Namun Kreditor penerima hak tanggungan tetap akan terlibat yaitu memantau pekerjaan yang dikerjakan PPAT dan Kantor Pertanahan, karena

bagaimanapun juga kreditor penerima hak tanggungan adalah pihak yang berkepentingan terdaftarnya hak tanggungan tersebut

#### 4. Penutup

Berdasarkan pembahasan di atas, diperoleh kesimpulan bahwa pendaftaran hak tanggungan elektronik merupakan serangkaian proses pendaftaran hak tanggungan melalui sistem hak tanggungan elektronik yang berfungsi menyimpan, menampilkan, maupun mengirimkan dokumen pendaftaran hak tanggungan dalam bentuk elektronik. Adapun perbedaan dari pendaftaran hak tanggungan manual adalah lebih aman, lebih terjangkau, dan lebih mutakhir. Lebih aman dikarenakan sertifikat hak tanggungan elektronik dilengkapi dengan proses pengamanan informasi menggunakan teknologi persandian, lebih terjangkau dikarenakan meminimalkan kemungkinan tindakan koruptif karena pengaturannya hampir meniadakan pertemuan fisik langsung, dan lebih mutakhir karena pencatatan pembebanan hak tanggungan lebih tepat waktu karena sudah terdata dan teradministrasi dengan baik. Namun disamping kelebihannya, terdapat hambatan dalam pelaksanaannya yaitu terkait ketidakpastian terkait siapa pihak yang melaksanakan pendaftaran hak tanggungan elektronik antara PPAT dengan penerima hak tanggungan. Disamping itu, hambatan juga terjadi secara teknis yaitu gangguan *server* yang menyebabkan sering terjadi gangguan konektivitas *server* dan *error database* dimana adanya ketidaksesuaian antara data di Kantor Pertanahan dengan *database* yang ada di Kantor BPN Pusat. Untuk menanggulangi hambatan tersebut perlunya sinkronisasi dan harmonisasi antara Permen ATR/BPN tentang Hak Tanggungan Elektronik dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, serta diiringi dengan meningkatkan teknologi dan digitalisasi terkait *server* yang ada pada saat ini dan menyempurnakan *database* pada Kementrian ATR/BPN.

#### Referensi

- Asril, J. (2020). Beberapa Permasalahan Terkait Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah. *Jurnal Ilmiah MEA (Manajemen, Ekonomi, & Akuntansi)*, 4(2), 492–510.
- Handayani, S., Triwahyudi, P., & Soehartono, S. (2015). *Pendaftaran Hak Atas Tanah Asal Leter C, Girik dan Petuk D Sebagai Alat Bukti Permulaan Di Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta*. Sebelas Maret University.
- Indrati, M. F. (2007). *Ilmu perundang-undangan: jenis, fungsi dan materi muata*.
- Lubis, M. Y., & Lubis, A. R. (2008). *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju. Bandung.
- Margaret, A. T. P., & Sapardiyono, S. (2021). Pelaksanaan Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. *Widya Bhumi*, 1(2), 136–148.
- Pertiwi, G. G. (2020). *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah atas Dokumen Palsu dalam Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*. UNIVERSITAS AIRLANGGA.
- Satrio, J. (1998). *Hukum jaminan, hak jaminan kebendaan, hak tanggungan*. Citra Aditya Bakti.



- Siahaan, Rudy Haposan. 2020. *Perjanjian Kreditur Perbankan: Aspek Hukum dalam Teori dan Praktek*. Medan: USU Press.
- Syafwan Aulia dan Nur Fauziah, Kantor Pertanahan Kota Medan, wawancara dengan Kantor Pertanahan Kota Medan, tanggal 2 November 2022.
- Sihombing, C. M. (2021). Pembebanan Hak Tanggungan Pada Tanah Yang Belum Bersertipikat. *Dharmasisya*, 1(2), 11.
- Wiguna, I. (2020). Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik. *Jurnal Acta Comitatus*, 81.

\*\*\*\*\*