

MEKANISME PELAYANAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK

Ketut Ita Cahyanti, Fakultas Hukum, Universitas Udayana,

e-mail: itacahyanti2404@gmail.com

Gede Made Subha Karma Resen, Fakultas Hukum Universitas Udayana,

e-mail: karma_resen@unud.ac.id

ABSTRAK

Tujuan penelitian yaitu mengetahui dan memahami mekanisme pelayanan HT-el dan mengetahui serta memahami hambatan apakah yang ditemui dalam pelayanan HT-el. Metode penelitian yang dipakai adalah jenis penelitian hukum empiris. Hasil penelitian adalah mekanisme pelayanan hak tanggungan secara elektronik secara spesifik diatur dalam Permen ATR/BPN No. 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Hambatan yang ditemui adalah terjadi perbedaan peringkat karena tidak adanya menu peringkat, tidak ada menu untuk memasukkan dua sertifikat dan adanya keraguan pada lembar kedua apht.

Kata Kunci: Pengaturan, Pelayanan, Hak tanggungan, Elektronik.

ABSTRACT

The purpose of this research is to know and understand the mechanism of electronic mortgage service and to know and understand what obstacles are encountered in the electronic mortgage service. The research method used is a type of empirical legal research. The result of the research is that the mechanism for electronic mortgage services is specifically regulated in the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Defense Agency Number 9 of 2019 concerning Electronically Integrated Mortgage Services. The obstacles encountered were that there was a difference in ranking because there was no ranking menu, there was no menu to enter two certificates and there were doubts on the second sheet of apht.

Keywords: Regulation, Service, Mortgage, Electronic.

1. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang Masalah

Teknologi informasi menjadi bagian dari ilmu pengetahuan yang terus mengalami perkembangan yang cepat setiap tahunnya. Sebagian besar aktivitas manusia saat ini berhubungan dengan perlengkapan dan peralatan modern dengan berbasis pada teknologi digital, begitu juga dengan interaksi yang terjalin saat ini lebih didominasi dengan interaksi digital melalui media tertentu. Konsep tersebut dikenal dengan istilah *Computer Mediated Communication (CMC)*, dimana komunikasi dan interaksi dilakukan melalui bantuan komputer atau teknologi digital lainnya. Sebagai contoh dapat dilakukan melalui *e-mail*, internet, ataupun web cam.

Perkembangan jaringan komputer berlangsung dengan cepat, ditandai dengan munculnya *Local Area Network (LAN)* yang merupakan jaringan pada wilayah lokal, dan

jaringan yang lebih besar lagi dikenal dengan *Wide Area Network* (WAN).¹ Perkembangan internet yang pesat ini melahirkan berbagai persoalan atau konflik hingga ke ranah hukum, sebagaimana yang terjadi saat ini banyak para pengguna internet yang terjerat kasus hukum belakangan ini. Konflik tersebut dikarenakan kemajuan teknologi yang tidak dapat diprediksi seperti munculnya *e-governance* dan *e-commerce*.² Beberapa transaksi melalui internet yang ada di Indonesia sejauh ini belum mampu dijangkau sepenuhnya oleh hukum. Pengimplementasian Undang-undang Nomor 19 Tahun 2016 merupakan dasar hukum dari sistem elektronik yang berlaku di Indonesia.

Pemerintah memiliki berbagai sarana yang mendukung permodalan melalui pemberian kredit lewat lembaga keuangan baik BUMN ataupun swasta, hal ini dilakukan untuk meningkatkan perekonomian negara. Adanya fasilitas pemberian kredit juga diikuti dengan penyediaan jaminan untuk melunasi hutang. Sesuai dengan perkembangan usaha yang ada saat ini, sebagian pengusaha memanfaatkan kredit untuk menambah modal usaha atau memperlancar usaha dengan membuat perjanjian kredit.

Keberadaan bank sejatinya merupakan lembaga keuangan yang mengumpulkan dari masyarakat, selanjutnya dana tersebut dikelola dengan memberikan kredit kepada masyarakat hingga kembali pada bank lagi. Adapun untuk jaminan yang diberikan masyarakat secara umum yaitu tanah, hal ini sesuai dengan data HT yang diterbitkan tahun 2019 hingga 10 Oktober 2020 sebanyak 1.053 permohonan. Dari 1.053 permohonan tersebut, 1.030 yang selesai, 6 ditutup dan 5 ditangguhkan.³

Berkaitan dengan pemberian jaminan berupa tanah, maka harus melibatkan lembaga hak jaminan yang dapat menyediakan kepastian hukum untuk beberapa pihak terkait dalam menciptakan masyarakat adil, sejahtera, dan makmur sebagaimana UUD 1945 dan Pancasila. Adapun untuk Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 mengenai UUHT dirumuskan unukk mencukupi kebutuhan masyarakat yang berkaitan dengan hak tanggungan tanah. Pemerintah memberikan pelayanan seperti pendaftaran atas hak tanggungan yang dilakukan secara online sebagaimana Peraturan Kepala BPN No.9 Tahun 2019 dan Permen ATR No.5 Tahun 2020 mengenai layanan Hak Tanggungan Berbasis Elektronik.⁴

Sesuai Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tersebut, maka untuk Peraturan Kepala BPN sudah tidak diberlakukan. Adapun tujuan peraturan tersebut yaitu megimplementasikan layanan hak tanggungan yang terhubung secara elektronik untuk meningkatkan pelayanan secara terbuka, mudah, cepat, tepat waktu, dan terjangkau bagi masyarakat. Selain itu juga untuk menyeduaikan dengan perkembangan teknologi, kebutuhan masyarakat, dan hukum.

Penelitian oleh Ni Nyoman Indah Pratiwi dan AA. Sri Indrwati mengenai bagaimana pengaturan terkait dengan tanda tangan elektronik (TTE) dalam sertifikat hak tanggungan elektroik sebagaimana UU No. 19 Tahun 2016 tentang ITE. Permasalahan lain yaitu bagaimana legalitas TTE pada sertifikat hak tanggungan

¹ Nyoman Santi Dewi, Ni Nyoman Sukerti dan Ida Ayu Sukihana, Pembentukan Kontrak Manajemen Hotel Jaringan Internasional Bali, *Kertha semaya*, Vol. 01 No. 04 (2013): 1-5.

² Gustav Satria Arief, dan I Guati Ketut Ariawan, Peranan Asas GCG Dalam Pengelolaan Dan Pengembangan Industri Perbankan, *Kertha Semaya*, Vol. 01 No. 06 (2013): 1-5.

³ Pelaksanaan, "Aplikasi HT-el" (<https://htel-pelaksana.atrbpn.go.id/>), Diakses 20 April 2022).

⁴ Nadira, Pendaftaran HT-el Yang Akan Mulai Dilaksanakan di BPN, *Fairness and justice: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 17 No. 11: 162-165.

elektronik tersebut.⁵ Penelitian kedua oleh Maria Nadea Ambarsari dan I Gusti Ngurah Darma Laksana mengenai apakah peranan notaris/PPAT dalam pendaftaran HT di kantor BP Kab. Gianyar?, dan apakah permasalahan yang terjadi pada saat mendaftarkan HT di kantor BP Kab. Gianyar.⁶ Penelitian oleh Ida Bagus Jaya Maha Putra, dan I Wayan Wiryawan mengenai bagaimana mekanisme roya parsial pada tanah yang memiliki hak tanggungan dari pengembang yang mendapatkan kredit konstruksi, dimana tanah dan bangunan dijual pada pembeli secara kredit ataupun tunai pada BPR Lestari Denpasar?, dan bagaimana mekanisme pembebanan hak tanggungan dengan munculnya roya parsial dan kredit konstruksi pengembang dikarenakan masih ada hutang yang belum dibayarkan nasabah.⁷

1.2. Rumusan Masalah

Rumusan masalah penelitian ini meliputi dua permasalahan yaitu:

1. Bagaimana implementasi mekanisme pelayanan HT-el bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah?
2. Apakah hambatan yang ditemui dalam pelayanan HT-el yang dihadapi baik oleh PPAT maupun bank sebagai kreditor?

1.3. Tujuan Penulisan

Tujuan penelitian ini yaitu pertama mengetahui dan memahami mekanisme pelayanan hak tanggungan yang dilakukan secara elektronik dan apakah hambatan apa yang dirasakan baik oleh PPAT maupun bank sebagai kreditor.

2. Metode Penelitian

Jenis penelitian ini yaitu hukum yuridis normatif yang dianalisis melalui wawancara atau mencari keterangan-keterangan dari dan pada narasumber.⁸ Adapun untuk narasumber penelitian ini yaitu pengguna Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) seperti PPAT yang memiliki status akademisi, berpengalaman > 10 tahun, dan kreditor bank. Adapun dasar hukum mengenai HT-el diantaranya yaitu UU No. 5 Tahun 1960 mengenai Ide Pokok Agraria, PP No. 24 Tahun 1997 mengenai pendaftaran tanah, UU No. 4 Tahun 1996 mengenai HT, PP 37 Tahun 1998 juncto PP 24 Tahun 2016 mengenai PPAT, Permen ATR/BPN, UU No. 9 Tahun 2019 mengenai pelayanan HT-el, jurnal, artikel, buku, dan sumber lainnya mengenai masalah penelitian ini. Pendekatan penelitian ini yaitu konseptual dan perundang-undangan, sementara untuk analisis datanya melalui deskripsi kualitatif.

⁵ Ni Nyoman Indah Pratiwi, dan AA. Sri Indrwati, Legalitas TTE Dalam Sertifikat HT-el, *Jurnal Kertha Semaya*, Vol.09 No. 07 (2021):1249-1261.

⁶ Maria Nadea Ambarsari dan I Gusti Ngurah Darma Laksana, Peranan Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran HT-el di Kantor BP Kab. Gianyar, *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 07 No. 10 (2019): 1-15.

⁷ Ida Bagus Jaya Maha Putra, dan I Wayan Wiryawan, Roya Parsial Terhadap HT Bagi Pengembang Yang Menerima Kredit Konstruksi Di BPR Lestari, *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 08 No. 02 (2020):1-16.

⁸ Mukti Fajar, dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Empiris dan Normatif*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, h. 280.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Mekanisme Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el)

Mekanisme pelayanan HT-el masih membutuhkan catatan pada buku tana oleh kreditur hingga sertifikat hak tanggungan tercetak dan menggabungkan pada sertifikat hak atas tanah. Pemakai layanan HT-el adalah badan hukum atau perorangan (kreditur) PPAT, dan ASN Kementerian ATR/BPN. PPAT wajib menggunakan aplikasi yang dirancang Kementerian ATR/BPN dalam bentuk kemitraan kerja.⁹ Pembuatan dan pendaftra akun dilakukan secara online yang dapat diakses pada portal mitra kerja. Apabila tidak menyelesaikan pemutakhiran data, akses dan pendaftaran layanan tidak dapat dilakukan melalui aplikasi layanan pertanahan online. Dengan demikian PPAT tidak termasuk menjadi pengguna layanan HT-el tersebut.

Mekanisme pemberian HT dapat dijelaskan bahwa sebelum adanya Permen ATR No.5 Tahun 2020, PPAT mengecek sertifikat secara online atau langsung datang ke kantor pertanahan terdekat. Namun pada 8 Juli 2020 untuk seluruh pelayanan dilakukan secara online, selanjutnya PPAT memberikan akte pemberian HT-el di laman aplikasi mitra kerja PPAT dengan kantor pertanahan pada saat APHT sudah dibuat, mekanisme tersebut harus dilakukan PPAT sebagaimana perintah jabatannya. Lembar kedua APHT dan dokumen yang lain di unggah ke aplikasi mitra, dijadikan wadah elektronik, dan memberikan salinan sertifikat atau aktanya kepada perbankan. Laporan akta PPAT secara otomatis dan selanjutnya akan keluar surat tanda telah diterima (STTD) dari kantor pertanahan terdekat.¹⁰

Kreditur melakukan pendaftaran dengan mengupload dokumen yang sudah disiapkan pada portal. Adapun untuk dokumennya meliputi surat permohonan, akta pendirian kreditur apabila berbadan hukum, surat pengantar, surat penunjuk bagi admin yang sedang bertugas memberikan pelayanan HT-el apabila krediturnya berbadan hukum, NPWP kantor, KTP, dan surat pengangkatan operator.

Pada saat pendaftaran sudah dilakukan, selanjutnya cetak form pendaftaran yang sudah diberikan tanda tangan dari perbankan dan cetak form data administrator pusat untuk selanjutnya kedua form tersebut dikirim dengan jasa pengiriman surat yang dicatat Pusdatin Kementerian ART untuk dilakukan validasi data. Apabila telah selesai, maka untuk kreditur tersebut sudah sah bertatus sebagai pengguna yang terdaftar dan dapat mengoperasikan sistem HT-el.

Beberapa permasalahan yang ditemui pada saat melakukan pendaftaran yaitu pada waktu melakukan upload persyaratan dokumen, belum lengkap ataupun proses scan akta pendirian PT yang buruk dapat menghambat pelaksanaan HT-el, oleh karena itu pihak kantor pertanahan memberikan pemberitahuan mengenai persyaratan atau dokumen yang kurang, selanjutnya kreditur memperbaiki dan mengirimkan lagi. Apabila sudah selesai dan siap, maka selanjutnya sistem layanan HT-el dapat dioperasikan.

Kreditur yang merupakan pihak pemohon HT-el mendaftar dan membayar HT-el online melalui admin yang sudah ditugaskan kreditur yang memiliki badan hukum. Apabila pada proses pelayanan HT-el dan pada jangka waktu kegiatan layanan mengalami asakagm maka selanjutnya berkas tersebut akan tertunda Apabila ditunda

⁹ Anggreini Shirly, dan Marwanto, Kewenangan dan Tanggung Jawab Hukum PPAT Dalam Pelaksanaan Pendaftaran HT-el, *Acta Comitatus Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 05 No. 02 (2020):261-273.

¹⁰ Putri, C.A. dan Gunarto, Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses PHAT, *Jurnal Akta*, Vol. 05 No. 01 (2018): 255-269.

maka untuk pengguna diharuskan segera memperbaiki sesuai waktu yang sudah ditentukan UUHT dimana HT-el wajib didaftarkan pada 7 hari kerja sesudah menandatangani APHT.¹¹ Selama tujuh hari tersebut kantor pertanahan memverifikasi berkas permohonan atas HT-el. Apabila ada permohonan untuk blokir, sita, atau terjadinya kesalahan pada saat unggah dokume, maka kantor berwenang menunda pelayanan HT-el. Jika penundaannya > 7 hari setelah pelayanan diterima sistem HT-el dan pemakai sistem tersebut tidak segera memperbaikinya maka pelayanan dapat berstatus batal.

Pembatalan atau penundaan proses pendaftaran HT-el disampaikan dengan malalui domisili ataupun sistem, sementara untuk pemohon yang sudah membayarkan biaya pendaftaran HT-el maka untuk uang yang sudah dibayarkan dapat diberikan kembali pada pemohon sebagaimana aturan yang sudah ada. Apabila ada pembatalan, maka hanya proses porses yang dapat dibatalkan saja, sementara APHT yang sudah dibuatkan PPAT tetap, namun harus melakukan pendaftaran dari pertama. Apabila tidak adanya pembatalan ataupun penundaan, artinya kantor pertanahan sudah setuju adanya penerbitan HT.

Kepala Kantor pertanahan harus melakukan validasi semua data digital dan tekstual pada KKP. Adapun untuk hasil validasinya adalah dokumen elektronik berkekuatan hukum sama sebagaimana yang dicetak. Petugas yang sudah ditetapkan menjadi verifikator melakukan tandatangan sertifikat HT-el secara tidak langsung atau *online*. Apabila seluruh mekanisme pendaftaran telah dilakukan, sertifikat secara otomatis diterima kreditur di hari yang ke tujuh, jika ada perbaikan pada data, maka sertifikat HT-el dapat langsung diperbaiki maksimal 30 hari sesudah penerbitan sertifikat. Pihak kreditur harus mencetak sertifikat HT-el yang berasal dari kantor pertanahan untuk selanjutnya memberikan hasil cetakan yang dikeluarkan sistem pada hak kepemilikan tanah yang dijadikan HT.

Adapun jenis pelayanan hak tanggungan pada HT-el yang boleh diajukan dengan sistem HT-el diantaranya:

1. Proses pendaftaran;
2. Proses peralihan;
3. Merubah nama krediturnya;
4. Roya (menghapus HT); dan
5. Memperbaiki data.

Layanan HT-el yang sesuai dengan Permen ATR No. 9 Tahun 2019 memiliki tujuan mencukupi dasar keterbukaan, kecepatan, ketepatan waktu, keterjangkauan, dan kemudahan. Tujuan lainnya untuk meningkatkan layanan HT secara efisien dan efektif melalui penyesuaian berkembangnya teknologi informasi dan hukum. Adaun untuk objek HT yang mampu diproses yaitu sebagaimana yang sudah dituangkan pada aturan undang-undang. Bentuk pelayanan HT-el yaitu sertifikat Ht-el untuk pengguna sepertihalnya kreditur (berbentuk lembaga keuangan/instansi, perseorangan) yang menerima HT-el.

3.2. Hambatan Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik

Hambatan yang dialami pada pelaksanaan HT-el dihadapi baik oleh PPAT maupun ank sebagai kreditur dalam menggunakan hak tanggungan elektronik yang mengalami perbedaan peringkat dikarenakan tidak ada menu pilihan perangkat, menu

¹¹ Adrian Sutedi, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 72.

untuk memasukan data sertifikat, dan adanya keraguan pada lembar kedua APHT yang diberikan pada kreditur/ PPAT yang dijadikan satu dengan lembar pertama, padahal secara umum untuk lembar kedua diberikan kepada kantor pertanahannya.

Hambatan yang terjadi pada pejabat pembuat akta tanah antara lain; Pertama, masalah tugas dan kewenangan PPAT yang dulunya menyampaikan dan melakukan pendaftaran APHT, namun sekarang cukup dengan menyampaikan saja. Selanjutnya kedua harus ada pilihan untuk menyampaikan APHT pada aplikasi dikarenakan sering mengalami kesalahan pada peringkat ketika dokumen HT-el keluar. Pentingnya pilihan peringkat tersebut dikarenakan objek HT mampu dibebani dua atau lebih untuk memberikan jaminan pelunasan beberapa hutang.

Adany HT pada jenis beberapa kredit berbeda, jika kreditur sudah percaya dengan kemampuan dari debitur melunasi hutang dan bentuk jaminan yang bisa diagunkan lagi, sehingga bisa diikatkan dengan HT kedua. Selanjutnya harus ada pilihan memasukan sertifikat yang berbeda pada satu jenis permohonan hak tanggungan. Penjabaran Pasal 2 ayat (2) UUHT yaitu “apabila Hak Tanggungan itu dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai secara tersendiri, asas tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi asal hal itu diperjanjikan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan”. Sesuai dengan penjelasan tersebut, dibutuhkan pilihan untuk memasukan dua atau lebih sertifikat pada proses pendaftaran HT melalui sistem HT-el.

Selanjutnya untuk kantor pertanahan menanggapi kesalahan pengunggahan permohonan berkas kapan saja selagi berkas tersebut sudah terdaftar, hal ini dikarenakan pada peraturan HT-el maksud hari yaitu hari dalam kalender bukanla hari kerja. Sehingga dapat dilakukan pemeriksaan dan menanggapi di hari libur, sehingga PPAT memperbaikinya pada saat masuk hari kerja. Kondisi ini disebabkan oleh persyaratan sebagaimana perbaikan PBB hanya pada saat hari kerja dan Dispenda sendiri tutup pada saat masuk hari libur. Hambatan selanjutnya PPAT meragukan lembar yang ke-2 pada APHT diberikan pada kreditur ataukah disimpan sendiri PPAT. Adapun untuk proses pendaftaran HT yang konvensional warkah, APHT, dan linnya diberikan pada kantor pertanahan, tetapi pada HT-el tidak ditemukan berkas yang diberikan pada kantor secara langsung. Nadira mengungkapkan akibat adanya pelayanan secara elektronik dalam Permen ATR/BPN yaitu menghapuskan dokumen warkah. HT-el ini adalah proses awal mempersiapkan kantor dengan sistem *zero* warkah dan *e-office*. Tetapi hal tersebut tidak sejalan dengan UUHT, dimana untuk hak tanggungan hanya dilakukan langsung (bukan dengan elektronik), Pasal 13 ayat (2) “pejabat pembuat akta tanah wajib mengirimkan APHT dan dokumen lainnya kepada Kantor Pertanahan”. Adapun Sinaga mengungkapkan “secara hirarki UUHT posisinya berada di atas atau lebih tinggi dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 9 Tahun 2019, oleh karena itu, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 9 Tahun 2019 tidak boleh bertentangan dengan UUHT, akan tetapi faktanya tidak demikian”.

Beberapa hambatan yang dialami bank yaitu membutuhkan perpanjangan waktu untuk pembayaran > 3 hari, hal ini dikarenakan pada HT-el tidak memiliki hari kerja tetapi terdapat hari kalender. Jika HT didaftarkan bank pada kamis maka permintaan penyeteroran pada kamis sore, selanjutnya untuk jumat adalah libur nasional, dengan demikian dapat menyebabkan adanya keterlambatan untuk pembayaran, dan harus mengulangi lagi pendaftarannya sehingga membutuhkan waktu dan tenaga lagi. Hambatan selanjutnya keterbatasan akun supervisor dan operator pada bank yang menghambat keterlambatan pelayanan, seharusnya diberikan akun dua atau lebih

untuk menyelesaikan pekerjaan tepat waktu.¹² Hambatan yang ketiga yaitu membayasi akun yang diperbolehkan mendaftar hak tanggungan hanya 10 dokumen untuk setiap hari ditambahkan kuota atau dihapus.

Beberapa hambatan tersebut, baru disampaikan bagian operator bank namun tidak diketahui bagian admin HT-el. Selanjutnya pihak perbankan masih kesulitan memperoleh akun khususnya bagi bank cabang. Akun supervisor dan admin diperoleh menyesuaikan dengan admin cabang perbankan yang membuat, dengan ketentuan fotocopy KTP, pas foto, SK pengangkatan pegawai, dan surat penunjukan operator atau supervisor.¹³ Sesuai dengan ketentuan tersebut, artinya tidak terdapat hubungan akun dan kantor pertanahan, keduanya diterbitkan sesuai dengan kelengkapan syarat dan admin cabangnya yang melakukan pendaftaran.

Pada pelaksanaan di lapangan, masih ada kendala yang dialami di Kantor Pertanahan seperti:

1. Proses validasi data yang merupakan kendala utama pada layanan elektroik saat ini;
2. Admin HT-el mempunyai tugas lain dikarenakan harus melihat kembali sertifikat pada KKP untuk memastikan keaslian dari sertifikat, catatan, dan peringkatnya;
3. Masalah aplikasi atau server HT-el yang mana jika mengalami permasalahan diharuskan menunggu hingga hari besok untuk melihat kembali permohonan HT-el;
4. Harus segera menyelenggarakan pemeriksaan secara elektronik dalam rangka percepatan kerja.¹⁴

Solusi permasalahan dan hambatan yang dialami pemakai HT-el khususnya untuk PPAT dan kreditur mengacu pada petunjuk teknis dari Permen ART/BPK, hal ini dikarenakan permasalahan dan hambatan tersebut hampir sebagian besarnya berhubungan dengan server dan sistem IT HT-el. PPAT dan Kreditor diharuskan terus melakukan konfirmasi permasalahan it pada penyelenggara pelayanan HT-el dalam hal ini adalah kantor pertanahan terdekat, dengan demikian pemakai layanan HT-el harus mampu dan menyesuaikan diri untuk memanfaatkan berbagai perangkat yang diperlukan dalam menyelesaikan permasalahan hingga dikeluarkannya sertifikat HT-el.

4. Kesimpulan

Sesuai dengan pembahasan di atas, kesimpulan pertama yaitu prosedur pelayanan HT-el selalu diawali pembuatan APHT didepan PPAT anatar pihak debitor dengan kreditor. Adapun untuk APHT yang digunakan sudah sesuai dengan kualifikasi akta autentik yang baik berdasarkan substansi, wewenang PPAT yang meresmikan, dan substansi. APHT tersebut kemudian didaftarkan oleh PPAT secara elektronik maksimal tujuh hari sesudah APHT resmi dikeluarkan sebagai dasar penerbitan sertifikat HT-el, selanjutnya sertifikat tersebut dimohon dan dicetak pihak kreditor yang menerima HT

¹² Ni Wayan Ponik, dan I Putu Tuni Cakabawa Landra, Akibat Hukum Lewatnya Jangka Waktu Permohonan Pendaftaran Jaminan Fidusia, Secara Elektronik, *Kertha Semaya*, Vol. 06 No. 02 (2015): 1-16.

¹³ Ni Ketut Narayani, dan I Ketut Sudantra, Pemberian HT Dalam Perjanjian Kredit Yang Tidak didaftarkan APHT, *Kertha Semaya*, Vol. 03 No. 03 (2015):1-16.

¹⁴ I Wayan Wiguna, Tinjauan Yuridis mengenai Pendaftaran Ht-el, *Acta Commitas Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, Vol. 05 No. 01 (2020): 79-88.

dengan melakukan pembayaran PNPB yang sudah ditetapkan. Adapun sertifikat tersebut hanya dapat dicetak sesudah tujuh hari setelah mendaftarkan APHT oleh PPAT. Kesimpulan kedua permasalahan secara teknis seperti minimnya fasilitas berupa pemilihan peringkat, penentuan sertifikat dua atau lebih, dan pengadaan fasilitas pengecekan data sertifikat pada aplikasi HT-el. Sementara pada hambatan selain teknis yaitu adanya Permen ATR No.5 Tahun 2020 yang bertentangan dengan UUHT, dimana pada lembaran kedua APHT dan warkah lain diberikan pada instansi pertanahan berbentuk fisik, tetapi pada Permen tersebut hanya berbentuk digital hasil pemindaian saja.

Adapun bentuk saran yang mampu penulis berikan yaitu:

Bagi PPAT baiknya terus memperbaharui semua informasi perubahan TI, bersedia terus belajar mengoperasikan perangkat secara elektronik mengenai tugas jabatan setiap hari, melihat kembali subjek yang menjadi pemohon HT-el melalui KTP pembacayang terhubung dengan Disdukcapil terdekat;

Bagi Kreditur seperti Perbankan atau yang lain baiknya membuat MoU bersama pemakai pelayanan HT-el (PPAT dan Permen ART) mengintegrasikan aplikasi mitra kerja.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

Adrian, Sutedi, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta.
Mukti, Fajar, dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Empiris dan Normatif*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

Jurnal Ilmiah:

Nyoman Santi Dewi, Ni Nyoman Sukerti dan Ida Ayu Sukihana, Pembentukan Kontrak Manajemen Hotel Jaringan Internasional Bali, *Kertha semaya*, Vol. 01 No. 04 (2013).
Gustav Satria Arief, dan I Guati Ketut Ariawan, Peranan Asas Good Corporate Governance Dalam Pengelolaan Dan Pengembangan Industri Perbankan, *Kertha Semaya*, Vol. 01 No. 06 (2013).
Nadira, Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Yang Akan Mulai Dilaksanakan Di Badan Pertanahan, *Fairness and justice: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 17 No. 11 (2018).
Ni Nyoman Indah Pratiwi, dan AA. Sri Indrwati, Legalitas Tanda Tangan Elektronik Dalam Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik, *Jurnal Kertha Semaya*, Vol.09 No. 07 (2021):1249-1261.
Maria Nadea Ambarsari dan I Gusti Ngurah Darma Laksana, Peranan Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Gianyar, *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 07 No. 10 (2019).
Ida bagus Jaya Maha Putra, dan I Wayan Wiryawan, Roya Parsial Terhadap Hak Tanggungan Bagi Pengembang Yang Menerima Kredit Konstruksi Di BPR Lestari, *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 08 No. 02 (2020).
Anggreini Shirly, dan Marwanto, Kewenangan dan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik, *Acta Comitatus Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 05 No. 02 (2020).

- Putri, C.A. dan Gunarto, Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah, *Jurnal Akta*, Vol. 05 No. 01 (2018).
- Ni Wayan Ponik, dan I Putu Tuni Cakabawa Landra, Akibat Hukum Lewatnya Jangka Waktu Permohonan Pendaftaran Jaminan Fidusia, Berbasis Elektronik, *Kertha Semaya*, Vol. 06 No. 02 (2015).
- Ni Ketut Narayani, dan I Ketut Sudantra, Pemberian hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Yang Tidak didaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan, *Kertha Semaya*, Vol. 03 No. 03 (2015).
- I Wayan Wiguna, Tinjauan Yuridis Terkait Dengan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara elektronik, *Acta Commitas Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, Vol. 05 No. 01 (2020).

Internet:

Pelaksanaan, "Aplikasi HT-el" (<https://htel-pelaksana.atrbpn.go.id/>), Diakses 20 April 2022).

Peraturan Perundang-Undangan:

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043).
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632).
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik