

**PENERAPAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN
TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK
DI KANTOR PERTANAHAN
KOTA MEDAN**

SKRIPSI

**Ditulis Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

**Ridho Alfalah Manurung
NPM. 1806200421**



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATRA UTARA
MEDAN
2024**



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [fumsu.medan](https://www.facebook.com/umsu.medan) [umsu.medan](https://www.instagram.com/umsu.medan) [umsu.medan](https://www.youtube.com/umsu.medan) [umsu.medan](https://www.tiktok.com/umsu.medan)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Kamis, Tanggal 20 Februari 2025 Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

MENETAPKAN

Nama : Ridho Alfalah Manurung
NPM : 1806200421
Prodi/Bagian : Hukum/Hukum Perdata
Judul Skripsi : Penerapan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Medan
Dinyatakan : (A-) Lulus Yudisium dengan Predikat Istimewa
() Lulus Bersyarat, Memperbaiki/Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Perdata.

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, SH., M.Hum

NIDN: 0122087502

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, SH., M.H

NIDN: 0118047901

ANGGOTA PENGUJI:

1. PADIAN ADI SALAMAT SIREGAR, S.H., M.H
2. Dr. M. SYUKRAN YAMIN, S.H., CN., M.Kn
3. M. NASIR SITOMPUL, S.H., M.H

1.

2.

3.

PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : PENERAPAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN
TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK DI KANTOR
PERTANAHAN KOTA MEDAN

Nama : RIDHO ALFALAH MANURUNG

NPM. : 1806200421

Prodi/Bagian : Hukum/Hukum Perdata

Skripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas
Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal: 20 Februari 2025

Dosen Penguji

		
<u>Padian Adi Siregar, S.H., M.H.</u> NIDN. 0121018602	<u>Dr. M. Syukran Yamin Lubis, S.H., CN., M.Kn.</u> NIDN. 0103057201	<u>M. Nasir Sitompul, S.H., M.H.</u> NIDN. 0118097203

Disahkan Oleh:

Dekan Fakultas Hukum UMSU



Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum
NIDN: 0122087502



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Sila kunjungi website agar diketahui nomor dan tanggapan

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 191/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XI/2022
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [fahum@umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#)

BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Skripsi:

Nama : Ridho Alfalah Manurung

NPM : 1806200421

Prodi/Bagian : Hukum/Hukum Perdata

Judul Skripsi : Penerapan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Medan

Dosen Pembimbing : M. Nasir Sitompul, S.H., M.H

Selanjutnya layak untuk diujikan.

Medan, 17 Februari 2025

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum
NIDN: 0122087502

Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H
NIDN: 0118047901



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Wib mengabdikan diri di agar pendidikan
samar dan unggul

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/AK/KP/PT/XI/2012
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [fahumedsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)



PENETAPAN

**HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari Rabu, tanggal 20 Februari 2025, Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa:

Nama : Ridho Alfalah Manurung
NPM : 1806200421
Prodi/Bagian : Hukum/Hukum Perdata
Judul Skripsi : Penerapan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Medan

Penguji : 1. Padian Adi Salamat, S.H., M.H. NIDN. 0121018602
2. Dr. M. Syukran Yamin, S.H., CN., M.Kn. NIDN. 0103057201
3. M. Nasir Sitompul, S.H., M.H. NIDN. 0118097203

Lulus, dengan nilai A, Predikat Istimewa

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar Sarjana Hukum (SH).

Ditetapkan di Medan

Tanggal, 20 Februari 2025

Unggul | Cerdas | Terpercaya

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN: 0122087502

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, SH., M.H
NIDN: 0118047901



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Sila kunjungi kami di apa pun kalian
temui dan bergabung

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XII/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id>

fahum@umsu.ac.id

[umsu](#)

[umsu](#)

[umsu](#)

[umsu](#)

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : RIDHO ALFALAH MANURUNG
NPM : 1806200421
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : PENERAPAN PENDAFTARAN HAK
TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA
ELEKTRONIK DIKANTOR PERTANAHAN KOTA
MEDAN

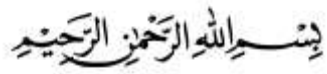
Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya saya sendiri. Kecuali bagian – bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 31 November 2024

Saya yang menyatakan,

RIDHO ALFALAH MANURUNG
NPM. 1806200421

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul: **“PENERAPAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN”**.

Dengan selesainya skripsi ini, perkenalkanlah diucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Kepada kedua Orang Tua tercinta, Ayahanda dan Ibunda yang telah melahirkan, merawat, membimbing, melindungi dengan tulus serta mendoakan dengan penuh keikhlasan, mencurahkan segala kasih sayang dan cintanya, dukungan lahir batin, materi, dan bantuan tak ternilai lainnya yang telah diberikan kepada penulis hingga bisa mencapai titik ini.
2. Kepada Keluarga penulis, yang selalu memberikan semangat dan dukungan baik moril maupun materil.
3. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Prof. Dr. Agussani., M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini.

4. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I, Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H dan Wakil Dekan III, Ibu Dr. Atikah Rahmi, S.H., M.H.
5. Terima kasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak Mhd Nasir Sitompul, S.H., M.H selaku pembimbing, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.
6. Seluruh dosen/staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
7. Teman-teman bagian Hukum Perdata yang dari awal hingga kini menjadi keluarga besar selama berkuliah di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dan semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya, dengan tidak bermaksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka, dan untuk itu disampaikan ucapan terimakasih yang setulus-tulusnya atas semua kebaikan yang telah diberikan kepada penulis. Semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian semua.

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah kecuali Illahi Robbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna. Untuk itu, diharapkan adanya masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Dalam penyusunan skripsi ini, penulis banyak mendapat pelajaran, dukungan

motivasi, bantuan berupa bimbingan yang sangat berharga dari berbagai pihak mulai dari penyusunan hingga penyelesaian skripsi ini. Terima kasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata, semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Aamiin.

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Medan, 20 Oktober 2024
Penulis,

Ridho Alfalah Manurung
NPM. 1806200421

ABSTRAK

Penerapan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Medan

Ridho Alfalah Manurung
NPM. 1806200421

Penerapan pendaftaran hak tanggungan secara terintegrasi elektronik di Kantor Pertanahan Kota Medan merupakan upaya untuk mengatasi permasalahan-permasalahan yang sering terjadi dalam proses pembebanan hak tanggungan secara konvensional. Penelitian ini untuk mengetahui mekanisme pendaftaran hak tanggungan terintegrasi secara elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Medan, faktor penghambat dalam penerapan pendaftaran hak tanggungan terintegrasi secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Medan, serta upaya mengatasi hambatan dalam penerapan pendaftaran hak tanggungan terintegrasi secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Medan.

Penelitian ini bersifat yuridis empiris dengan pendekatan perundang-undangan. Sumber data terdiri dari data primer melalui wawancara serta data sekunder berupa bahan hukum. Pengumpulan data dilakukan melalui studi lapangan dan kepustakaan, lalu dianalisis secara kualitatif untuk menggambarkan penerapan sistem pendaftaran hak tanggungan elektronik di Kantor Pertanahan Kota Medan.

Sistem pendaftaran hak tanggungan terintegrasi secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Medan merupakan implementasi Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 yang bertujuan untuk meningkatkan efisiensi, transparansi, dan kemudahan pelayanan publik di bidang pertanahan. Proses pendaftaran dilakukan secara daring oleh pengguna terdaftar, dengan mengajukan permohonan, membuat surat pernyataan, dan melakukan pembayaran melalui bank. Penerbitan sertifikat hak tanggungan elektronik dilakukan dalam 7 hari kerja setelah permohonan terkonfirmasi. Sistem ini memberikan banyak manfaat bagi PPAT, kreditor, dan Badan Pertanahan, seperti efisiensi waktu, kemudahan akses, dan kepastian proses. Namun, terdapat beberapa faktor penghambat, seperti kesiapan Badan Pertanahan, pembenahan data, kesiapan SDM, masalah teknis, dan persyaratan yang dianggap memberatkan. Badan Pertanahan Kota Medan telah melakukan upaya mengatasi kendala melalui peningkatan kualitas data, komitmen pengguna, serta sosialisasi dan komunikasi yang intensif, untuk mengoptimalkan penerapan hak tanggungan elektronik.

Kata Kunci: Pendaftaran Hak Tanggungan, Terintegrasi, Elektronik, BPN.

DAFTAR ISI

Pengesahan Skripsi	
Bukti Pendaftaran Ujian Skripsi	
Penetapan Hasil Ujian Skripsi	
Pernyataan Keaslian Skripsi	
Kata Pengantar	i
Abstrak	iv
Daftar Isi.....	v

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	5
2. Tujuan Penelitian	5
3. Manfaat Penelitian	6
B. Definisi Operasioanal.....	6
C. Keaslian Penelitian.....	7
D. Metode Penelitian.....	8
1. Jenis Penelitian.....	8
2. Sifat Penelitian	8
3. Pendekatan Penelitian	9
4. Sumber Data Penelitian.....	9
5. Alat Pengumpul Data	10
6. Analisis Data	11

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

A. Pendaftaran Tanah.....	12
B. Hak Tanggungan	19
C. Pelayanan Terintegrasi Secara Elektronik	30
D. Badan Pertanahan Nasional (BPN)	32

BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Pada Kantor Pertanahan Kota Medan	35
B. Faktor Penghambat Dalam Penerapan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Medan.....	48
C. Upaya Mengatasi Hambatan Dalam Penerapan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Medan	64

BAB IV: KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	70
B. Saran.....	71

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan teknologi informasi dan komunikasi di era digital telah membawa perubahan paradigma dalam berbagai aspek kehidupan, termasuk dalam penyelenggaraan pelayanan publik. Sektor pertanahan, sebagai salah satu elemen fundamental dalam pembangunan nasional, tidak luput dari tuntutan modernisasi ini. Di Indonesia, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) telah menginisiasi transformasi digital dalam sistem administrasi pertanahan, termasuk dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan. Langkah ini merupakan respons terhadap kebutuhan akan pelayanan yang lebih efisien, transparan, dan akurat dalam pengelolaan data pertanahan.¹

Kota Medan, sebagai ibukota Provinsi Sumatera Utara dan salah satu pusat ekonomi terbesar di luar Pulau Jawa, menghadapi tantangan yang semakin kompleks dalam administrasi pertanahan. Pertumbuhan ekonomi yang pesat, ekspansi kawasan perkotaan, dan meningkatnya aktivitas properti telah menciptakan tekanan yang signifikan terhadap sistem pendaftaran tanah konvensional. Kantor Pertanahan Kota Medan, sebagai ujung tombak pelayanan pertanahan, seringkali dihadapkan pada berbagai kendala operasional seperti antrian panjang, proses birokrasi yang rumit, serta potensi kesalahan manusia dalam pengelolaan data. Situasi ini tidak hanya menghambat efisiensi pelayanan

¹ Kementerian ATR/BPN. 2020. *Rencana Strategis Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Tahun 2020-2024*. Jakarta: Kementerian ATR/BPN, halaman 63.

tetapi juga berpotensi mengurangi kepercayaan publik terhadap sistem administrasi pertanahan.

Penerapan sistem pendaftaran Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Medan merupakan langkah strategis untuk mengatasi berbagai permasalahan tersebut. Sistem ini didesain tidak hanya untuk meningkatkan efisiensi proses pendaftaran, tetapi juga untuk memperkuat integritas dan keamanan data pertanahan. Melalui integrasi data secara elektronik, risiko duplikasi, inkonsistensi, dan manipulasi data dapat diminimalisir secara signifikan. Hal ini pada gilirannya akan menciptakan basis data pertanahan yang lebih akurat, terpercaya, dan mudah diakses.²

Implementasi sistem elektronik ini juga sejalan dengan agenda reformasi birokrasi dan perwujudan tata kelola pemerintahan yang baik (*good governance*) yang telah lama didengungkan oleh pemerintah Indonesia. Transparansi dan akuntabilitas dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan dapat ditingkatkan melalui sistem yang terintegrasi dan dapat diakses secara *real-time*. Fitur pelacakan status permohonan secara online, misalnya, memungkinkan pemohon untuk memantau progres pendaftaran tanpa perlu datang langsung ke kantor pertanahan, sehingga mengurangi potensi praktik percaloan dan pungutan liar.

Sistem elektronik ini membuka peluang untuk meningkatkan sinergi antar lembaga terkait dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan. Integrasi dengan sistem perbankan, notaris, dan lembaga keuangan lainnya dapat mempercepat proses verifikasi dan validasi dokumen, sehingga memperpendek waktu

² Perkaban No. 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

pemrosesan secara keseluruhan. Hal ini tidak hanya menguntungkan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi properti, tetapi juga berpotensi mendorong pertumbuhan sektor properti dan investasi di Kota Medan. Namun demikian, penerapan sistem baru ini bukannya tanpa tantangan. Infrastruktur teknologi informasi yang memadai menjadi prasyarat utama keberhasilan implementasi. Kantor Pertanahan Kota Medan perlu memastikan kesiapan jaringan, perangkat keras, dan perangkat lunak yang dapat mendukung operasional sistem secara optimal. Selain itu, aspek keamanan siber (*cyber security*) juga menjadi perhatian utama, mengingat sensitifitas data pertanahan yang dikelola.

Kesiapan sumber daya manusia juga menjadi faktor kritis dalam transisi menuju sistem elektronik. Pelatihan komprehensif bagi staf Kantor Pertanahan Kota Medan tidak hanya mencakup aspek teknis pengoperasian sistem, tetapi juga pemahaman mendalam tentang aspek hukum dan prosedural pendaftaran Hak Tanggungan. Perubahan mindset dari sistem manual ke digital juga perlu diinternalisasi untuk memastikan adopsi yang efektif.

Sosialisasi kepada masyarakat dan pemangku kepentingan terkait juga menjadi komponen penting dalam implementasi sistem ini. Edukasi mengenai prosedur baru, manfaat, dan cara mengakses layanan elektronik perlu dilakukan secara intensif untuk memastikan partisipasi aktif dari semua pihak. Kolaborasi dengan asosiasi profesi seperti Ikatan Notaris Indonesia (INI), Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), serta lembaga perbankan dapat memperluas jangkauan sosialisasi dan mempercepat adopsi sistem.

Penerapan sistem pendaftaran Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik di Kota Medan dapat menjadi katalis bagi peningkatan iklim investasi di daerah. Dengan proses yang lebih cepat, transparan, dan terpercaya, kepastian hukum dalam transaksi properti dapat ditingkatkan. Hal ini berpotensi menarik lebih banyak investasi di sektor properti dan infrastruktur, yang pada gilirannya dapat mendorong pertumbuhan ekonomi dan pembangunan di Kota Medan.

Keberhasilan implementasi di Kota Medan juga dapat menjadi model percontohan bagi kota-kota lain di Indonesia. Sebagai salah satu kota terbesar di Sumatera, pengalaman Medan dalam mengatasi berbagai tantangan teknis, operasional, dan sosial dalam penerapan sistem ini dapat memberikan pembelajaran berharga. Hal ini dapat mendorong percepatan transformasi digital dalam administrasi pertanahan di seluruh Indonesia, sejalan dengan visi pemerintah untuk mewujudkan pelayanan publik yang modern dan berorientasi pada kepuasan masyarakat.

Penerapan pendaftaran Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Medan merepresentasikan lebih dari sekadar adopsi teknologi. Ini adalah langkah transformatif dalam modernisasi layanan publik yang berpotensi memberikan dampak luas terhadap efisiensi administrasi, kepastian hukum, dan pertumbuhan ekonomi. Meskipun tantangan dalam implementasinya tidak dapat dipungkiri, manfaat jangka panjang yang ditawarkan sistem ini menjadikannya investasi yang strategis dalam pembangunan Kota Medan dan peningkatan tata kelola pertanahan di Indonesia secara keseluruhan.

Berdasarkan hal tersebut, maka perlu dilakukan kajian secara mendalam dalam sebuah penelitian dengan judul: **“PENERAPAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN”**.

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan hal tersebut, adapun permasalahan dalam penulisan skripsi adalah:

- a. Bagaimana mekanisme pendaftaran hak tanggungan terintegrasi secara elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Medan?
- b. Bagaimana faktor penghambat dalam penerapan pendaftaran hak tanggungan terintegrasi secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Medan?
- c. Bagaimana upaya mengatasi hambatan dalam penerapan pendaftaran hak tanggungan terintegrasi secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Medan?

2. Tujuan Penelitian

Berdasarkan hal tersebut, adapun tujuan dalam penelitian skripsi ini, yaitu:

- a. Untuk mengetahui mekanisme pendaftaran hak tanggungan terintegrasi secara elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Medan.
- b. Untuk mengetahui faktor penghambat dalam penerapan pendaftaran hak tanggungan terintegrasi secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Medan.
- c. Untuk mengetahui upaya mengatasi hambatan dalam penerapan pendaftaran hak tanggungan terintegrasi secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Medan.

3. Manfaat Penelitian

a. Secara Teoritis

Penelitian hukum ini, diharapkan bisa memberikan gambaran mengenai penerapan pendaftaran hak tanggungan terintegrasi secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Medan, serta diharapkan akan menambah literatur ilmiah, khususnya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

b. Secara Praktis

Hasil penelitian ini secara praktis diharapkan dapat memberikan masukan ataupun informasi kepada praktisi-praktisi hukum mengenai penerapan pendaftaran hak tanggungan terintegrasi secara elektronik.

B. Definisi Operasional

Berdasarkan judul peneliti ini mengenai “Penerapan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Medan”, sehingga secara operasional diperoleh hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan ditentukan:

1. Tanah adalah permukaan bumi, dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi.
2. Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.
3. Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang selanjutnya disebut Sistem Hak tanggungan elektronik adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data

pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.

4. Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah salah satu lembaga pemerintah untuk membantu masyarakat dalam mengatur legalisasi tanah.

C. Keaslian Penelitian

Berdasarkan permasalahan dan cara yang terdapat dalam penelitian ini. Penulisan ini merupakan hasil karya asli penulis dan bukan merupakan bahan duplikasi ataupun plagiat dari hasil karya penulis lain. Walaupun ada beberapa penelitian lain yang hampir sejenis dengan penelitian yang peneliti lakukan, akan tetapi ini terbukti bukan merupakan duplikasi ataupun plagiat dari hasil karya penulis lain. Berdasarkan hal tersebut, adapun penelitian penulis lain, diantaranya:

1. Penelitian yang dilakukan oleh Pandam Nurwulan, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, pada tahun 2021 dengan judul penelitian: “Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah”, penelitian ini menjelaskan rumusan masalah antara lain:
 - a. Bagaimana implementasi mekanisme pelayanan Hak Tanggungan elektronik bagi Kreditor dan PPAT?
 - b. Bagaimana penyelesaian kendala yang dihadapi oleh pengguna pelayanan Hak Tanggungan Elektronik?
2. Penelitian yang dilakukan oleh Damar Sagari, Mahasiswa Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Maluku Utara, pada tahun 2022 dengan judul penelitian: “Efektivitas Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara

Elektronik Di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten”, Penelitian ini menjelaskan rumusan masalah antara lain :

- a. Bagaimana perbandingan pelaksanaan hak tanggungan konvensional dan elektronik?
- b. Bagaimana efektivitas layanan Hak tanggungan elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten?
- c. Apa saja faktor pendukung dan penghambat pelaksanaan layanan Hak tanggungan elektronik ?

Secara konstruktif, substansi dan pembahasan terhadap kedua penelitian tersebut diatas, maka dapat dikatakan cukup berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini, yakni terkait penerapan pendaftaran hak tanggungan terintegrasi secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Medan.

D. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian yang dilakukan adalah penelitian yuridis empiris yang dengan kata lain adalah penelitian hukum sosiologis. Penelitian hukum sosiologi/empiris menurut Soerjono Soekanto meliputi penelitian terhadap identifikasi hukum (hukum tidak tertulis) dan penelitian terhadap efektifitas hukum.³

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis karena penelitian ini mendeskripsikan secara terperinci fenomena sosial yang menjadi pokok

³ Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi. 2018. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 18.

permasalahan. Suatu penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberikan data seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.⁴

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan. Pendekatan perundang-undangan adalah menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang diketengahkan. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dalam rangka penelitian hukum untuk kepentingan praktis maupun penelitian hukum untuk kepentingan akademis.⁵

4. Sumber Data Penelitian

Sumber data dalam penelitian ini adalah berupa data yang terdiri dari:

- a. Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari penelitian di Badan Pertanahan Kota Medan.
- b. Data sekunder diperoleh melalui sumber data yang diperoleh dalam materi penelitian terdiri atas:
 - 1) Bahan Hukum Primer yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

⁴ Soerjono Soekanto. 2018. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia Press, halaman. 10.

⁵ *Ibid.*, halaman 110.

Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik, Petunjuk Teknis Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/JUKNIS-400.HR.02/IV/2020 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik.

- 2) Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang berupa karya ilmiah, buku, serta yang berhubungan dengan permasalahan ini.
- 3) Bahan hukum tersier yaitu berupa bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, internet, dan sebagainya yang ada hubungannya dengan permasalahan yang sesuai dengan judul ini.

5. Alat Pengumpul Data

Metode pengumpulan yang digunakan adalah studi lapangan (*field research*) dan penelitian kepustakaan (*library reseacrh*). Studi Lapangan (*field research*) yaitu suatu cara memperoleh data dengan langsung ke lapangan yang menjadi objek penelitian, yaitu Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Kota Medan. Studi lapangan ini dilakukan untuk memperoleh data yang bersifat primer, dimana data tersebut diperoleh dengan cara wawancara kepada Shinta Sri Hanna Siahaan, SH, selaku Analis Hukum Pertanahan di

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Kota Medan. Sedangkan penelitian Kepustakaan (*Library Reseacrh*) adalah dengan melakukan penelitian terhadap berbagai sumber bacaan, yakni buku, pendapat sarjana, artikel, dan media masa yang berhubungan dengan masalah di atas.

6. Analisis Data

Analisis data menguraikan tentang bagaimana memanfaatkan data yang terkumpul untuk dipergunakan dalam memecahkan permasalahan penelitian. Jenis analisis data yang dipergunakan dalam penelitian hukum biasanya dilakukan dengan analisis kualitatif sesuai dengan tipe dan tujuan penelitian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pendaftaran Tanah

Tanah adalah anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa kepada manusia. Oleh karenanya manusia wajib untuk memelihara, mengelola dan memanfaatkan tanah dengan sebaik-baiknya sebagai sumber kehidupan dan penghidupan.⁶ Tanah memiliki fungsi yang luas bagi manusia. Mulai dari kehidupan manusia yang berasal dari tanah, tumbuh dan berkembang serta beraktivitas di atas tanah sampai dengan dikuburnya manusia ke dalam tanah dalam rangka memenuhi janjinya kepada sang pencipta.⁷

Tanah merupakan salah satu jenis benda tetap yang memiliki kedudukan yang sangat penting dalam tata kehidupan masyarakat. Terlebih lagi ketika era modernisasi, segenap lintasan mulai dipacu, peranan tanah semakin mengedepan.⁸ Tanah merupakan kebutuhan pokok manusia, yang dalam kehidupan manusia mempunyai arti sangat penting, karena sebagian besar dari kehidupan manusia salah satunya bergantung pada keberadaan dan kepemilikan hak atas tanah.⁹

Mendapatkan hak milik atas tanah saat ini yaitu dengan melakukan peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui

⁶ Rahmat Ramadhani, “Konstruksi Hukum Kepemilikan Bangunan Di Atas Tanah Hak Milik Orang Lain Berdasarkan Perjanjian Build Operate And Transfer (BOT)”, *Jurnal EduTech*, Vol. 4 No.1 Maret 2018, halaman 21.

⁷ Rahmat Ramadhani, “Eksistensi Hak Komunal Masyarakat Hukum Adat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, *Jurnal De Jure*, Akreditasi: Kep. Dirjen. Penguatan Risbang. Kemenristekdikti: No:30/E/KPT/2018, halaman 98.

⁸ Muhammad Yusrizal, “Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, *dalam Jurnal De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 1, Januari – Juni 2017, halaman 114.

⁹ Fajaruddin, “Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf”, *dalam Jurnal De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 2, Juli – Desember 2017, halaman 285.

pelaksanaan jual beli, tukar menukar, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah atau cara lain yang disepakati dengan pihak lain selain pemerintah guna pelaksanaan pembangunan termasuk pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus. Terdapat dua cara dalam mendapatkan ataupun memperoleh hak milik, yakni dengan peralihan, yang meliputi beralih dan dialihkan, dalam hal ini berarti ada pihak yang kehilangan yaitu pemilik semula dan pihak lain yang mendapatkan suatu hak milik.¹⁰

Permasalahan tanah muncul atas hak tanah yang diberikan karena ketidakpahaman masyarakat maupun adanya perbuatan yang melawan hukum dimana persoalan itu sampai terbawa ke proses persidangan.¹¹ Atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai baik secara sendirian maupun secara bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum, dimana hak atas tanah ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sedemikian rupa, begitu pula bumi dan air serta ruang udara di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.¹² Hak menguasai Negara atas tanah pada prinsipnya merupakan perwujudan mandat dari hak bangsa atas tanah

¹⁰ Faisal Imam Harahap, Ahmad Fauzi dan Masitah Pohan, “Akibat Hukum Terhadap Keabsahan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Mengurangi Nilai Jual Tanah Aset Desa Berdasarkan Harga Nilai Jual Objek Pajak (Studi Putusan Nomor 194/Pid.Sus/TPK/2014/PN.SBY)”, dalam *Jurnal Iuris Studia; Jurnal Kajian Hukum*, Volume 1 Nomor 2, Oktober 2020, halaman 171.

¹¹ Effendi Perangin. 2016. *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali, halaman. 107.

¹² Kartasapoetra. 2016. *Masalah Pertanahan di Indonesia*. Jakarta: Bina Aksara, halaman. 1.

bersifat publik yang memberikan tugas dan kewenangan kepada Negara untuk mengatur dan mengelola tanah bersama tersebut bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat sebagaimana diatu dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA.¹³

Undang-Undang Pokok Agraria dengan seperangkat peraturan pelaksanaannya bertujuan untuk terwujudnya jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia. Jika kita hubungkan dengan usaha-usaha Pemerintah dalam rangka penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, maka pendaftaran tanah/pendaftaran hak atas tanah adalah merupakan suatu sarana penting untuk terwujudnya kepastian hukum di seluruh wilayah Republik Indonesia dan sekaligus turut serta dalam penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah.¹⁴

Sertipikat hak atas tanah merupakan benang merah yang menghubungkan antara kepastian hukum, bidang tanah dan pemegang hak. Lebih jauh, meskipun Pasal 19 ayat (2) huruf (c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa: "Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat", tetapi hal yang ditegaskan dalam pasal tersebut belum menjamin sepenuhnya kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah., karena sistem pendaftaran tanah Indonesia yang menganut sistem stelsel negatif bertendensi positif, artinya segala apa yang tercantum dalam buku tanah

¹³ Rahmat Ramadhani. 2022. *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*. Medan: Umsu Press, halaman 34.

¹⁴ Bachtiar Effendie. 2016. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni, halaman. 5.

dan Sertipikat hak atas tanah berlaku sebagai tanda bukti yang kuat sampai dapat dibuktikan suatu keadaan sebaliknya yang tidak benar.¹⁵

Tujuan dilakukannya pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 salah satunya adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Jika ditelaah ada dua indikator yang ingin dicapai oleh pasal tersebut sebagai salah satu tujuan dari dilakukannya pendaftaran tanah, yaitu; kepastian hukum dan perlindungan hukum. Pada dasarnya hubungan hukum antara kepastian hukum hak atas tanah dengan perlindungan hukum dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum itu adalah sarana untuk memperoleh perlindungan hukum.¹⁶

Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga untuk mengetahui status bidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasannya, untuk apa dipergunakan dan lain sebagainya.¹⁷ Sebenarnya bahwa tujuan pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah. Pendaftaran tanah adalah tugas dan beban pemerintah, akan tetapi untuk mensukseskannya atau keberhasilannya sangat tergantung pada partisipasi aktif atau peranan masyarakat terutama pemegang hak.¹⁸

¹⁵ Rahmat Ramadhani, “Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah”, *dalam Jurnal De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 1, Januari – Juni 2017, halaman 140.

¹⁶ Rahmat Ramadhani. 2018. *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*. Medan: Pustaka Prima, halaman 28.

¹⁷ Rahmat Ramadhani. 2018. *Buku Ajar: Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*. Medan: UMSU Press, halaman 87.

¹⁸ Faisal, “Akibat Hukum Ketidadaan Akta Ikrar Wakaf Atas Perwakafan Tanah”, *dalam Jurnal De Lega Lata*, Volume 3 Nomor 2, Juli-Desember 2018, halaman 146.

Berangkat dari salah satu tujuan pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum hak atas tanah. Dalam kaitannya dengan kepastian hukum adalah bagaimana kemudian pendaftaran tanah dapat dengan mudah dan jelas menunjukkan siapa yang berhak atau tidak pada suatu hak atas sebidang tanah. Artinya, tujuan yang ingin dicapai dengan terciptanya kepastian hukum adalah menciptakan suatu keadaan yang mampu memberikan informasi tentang pihak mana yang memiliki akses, berhak menguasai, memanfaatkan dan seterusnya terhadap sesuatu bidang tanah.¹⁹

Kepastian hukum akan tanah merupakan sesuatu hal yang mutlak yang harus ada guna menjaga kestabilan penggunaan tanah dalam pembangunan serta mewujudkan kepastian hukum atas kepemilikan tanah bagi sesama masyarakat yang mau berhubungan dengan tanah tersebut. Kepastian hukum yang dimaksudkan dalam pendaftaran tanah akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah (sertifikat) oleh BPN sebagai lembaga penyelenggara administrasi negara kepada yang berhak, dan dapat diandalkan pemilik atas miliknya untuk berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap hak-hak atas tanah seseorang tersebut.²⁰

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah: rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, yang berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan

¹⁹ Rahmat Ramadhani. 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan: Pustaka Prima, halaman 98.

²⁰ Hermit Herman. 2019. *Cara Memperoleh Hak Milik, Tanah Negara, Tanah Pemda dan Peraktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju, halaman. 10.

dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidangbidang tanah satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Menurut Pasal 2 pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional atau disingkat BPN menurut Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaga BPN sekarang bernama Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk selanjutnya cukup disebut Kementerian. Kementerian merupakan lembaga yang mempunyai tugas, wewenang, dan fungsi di bidang pertanahan dan ada di setiap jenjang lingkup pemerintahan. Di tingkat kabupaten atau kota bernama Kantor Pertanahan, di tingkat provinsi bernama Kantor Wilayah BPN, dan tingkat pusat bernama Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Penerbitan sertipikat merupakan salah satu tahapan dalam tata cara pendaftaran tanah. Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilaksanakan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, serta penyajian dan pemeliharaan tanah selain itu juga termasuk data fisik dan yuridis berupa peta dan daftar mengenai

bidang tanah dan satuan rumah susun, serta penerbitan surat bukti hak atas bidang tanah yang telah ada.²¹

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tujuan pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:

1. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sebidang tanah, satuan rumah susun, atau hak-hak terdaftar lainnya, yang memungkinkannya untuk sekadar menunjukkan kepemilikannya atas hak-hak yang hakiki;
2. Untuk memberikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, yang mudah diperoleh untuk melakukan kegiatan hukum yang melibatkan bidang tanah terdaftar dan rumah susun;
3. Untuk memastikan administrasi pertanahan yang efisien.

Pelaksanaan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah meliputi:

1. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan
2. Pemeliharaan data pendaftaran tanah secara terus menerus.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali berdasarkan Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah meliputi:

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
2. Pembuktian hak dan pembukuannya;
3. Penerbitan sertifikat;
4. Penyajian data fisik dan yuridis; dan
5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

²¹ Muhammad Farid Alwajdi, "Pengaturan Sertipikat Elektronik Dalam Sistem Hukum Pertanahan Dan Usaha Meningkatkan Indeks Kemudahan Berusaha Pada Masa Pandemi Covid-19", *Jurnal Pertanahan*, Vol. 11, No.1, (2021), halaman 40.

Berdasarkan Pasal 12 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa kegiatan pemeliharaan data dilakukan jika terdapat perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Kegiatan tersebut meliputi:

1. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, dan
2. Pendaftaran perubahan data pendaftaran pada tanah lain.

B. Hak Tanggungan

Pengertian Hak tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah “hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan atas 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 tersebut, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kreditur tertentu dengan kreditur-kreditur lainnya”.²² Di samping itu, Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria, telah menegaskan jaminan atas tanah, yang menyatakan bahwa hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, Pasal 33, dan Pasal 39 diatur dengan undang-undang.

Rumusan tersebut di atas menetapkan bahwa pada dasarnya suatu hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan hutang, dengan hak

²² Djaja S. Meliala. 2019. *Perkembangan Hukum Perdata tentang Benda dan Hukum Perikatan*. Bandung: Nuansa Aulia, halaman 31.

mendahului bagi kreditor pemegang hak tanggungan dengan objek (jaminan) nya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.²³

Rumusan Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek jaminan berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Pengertian Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian pembayaran lunas utang debitur kepadanya. Sesungguhnya hak tanggungan ini dimaksudkan sebagai pengganti lembaga dan ketentuan *hypothek* (hipotek) sebagaimana diatur dalam Buku Kedua Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan *credietverband* dalam *Staatsblad* 1908 Nomor 542 sebagaimana yang telah dirubah dengan *Staatsblad* 1937 Nomor 190, yang berdasarkan ketentuan Pasal 57 UUPA diberlakukan hanya untuk sementara waktu sampai menunggu terbentuknya Undang-Undang Hak Tanggungan sebagaimana dijanjikan oleh Pasal 51 UUPA.²⁴

Unsur-unsur yang tercantum dalam pengertian hak tanggungan yakni:

1. Hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah

²³ Lilawati Ginting, “Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Yang Beritikad Baik Akibat Pembatalan Hak Tanggungan”, dalam *Jurnal De Lega Lata*, Volume I, Nomor 2, Juli – Desember 2016, halman 375-376.

²⁴ Racmadi Usman. 2019. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 316.

2. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu
3. Untuk melunaskan hutang tertentu
4. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.²⁵

Hak tanggungan ini mempunyai sifat-sifat sebagai berikut:

1. Kreditur pemegang hak tanggungan diutamakan (*droit de preference*) dari pada kreditur-kreditur lainnya dalam rangka pelunasan atas piutangnya;
2. Tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan oleh kreditur dan debitur dilaksanakan *roya partial*;
3. Objek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan;
4. Hak tanggungan tetap mengikuti objeknya ditangan siapa pun objek tersebut berada;
5. Hak tanggungan hanya dapat diberikan oleh orang yang berwenang atau yang berhak atas objek hak tanggungan yang bersangkutan;
6. Hak tanggungan dapat beralih kepada kreditur lain apabila perjanjian kreditnya dipindahkan kepada kreditur yang bersangkutan karena *cessie* atau *subrograsi*;
7. Pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperbolehnya menurut UUHT, apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit.²⁶

Hak jaminan kebendaan dapat diartikan sebagai hak kebendaan yang dimiliki oleh para kreditur, atas benda milik debitur sebagai sumber pelunasan utang debitur apabila debitur tersebut cedera janji atau tidak mampu membayar kembali hutangnya.²⁷ Sebenarnya hak tanggungan adalah suatu hak kebendaan yang harus dibuat dengan akta outentik dan didaftarkan serta bersifat *accessoir* dan *eksekutorial* yang diberikan oleh debitur kepada kreditur sebagai jaminan atas pembayaran utang-hutangnya yang berobjekkan tanah dengan atau tanpa segala sesuatu yang ada diatas tanah tersebut.

²⁵ H. Salim. 2018. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, halaman 96.

²⁶ P.N.H. Simanjuntak. 2009. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Djambatan, halaman 238.

²⁷ Debiana Dewi Sudrajat. 2019. *Bunga Rampai Hukum Keperdataan*. Bandung: Nuansa Aulia, halaman 35-36.

Pasal 2 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas

Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyebutkan:

Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi kecuali jika diperjanjikan dalam akta pemberian hak tanggungan, apabila hak tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek hak tanggungan yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa objek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Budi Harsono mengartikan:

Hak tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kredittur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji, dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.²⁸

Berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui 2 tahap kegiatan yaitu:

1. Tahap Pemberian Hak Tanggungan.

Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang

²⁸ Salim HS. *Op. Cit.*, halaman 109.

berlaku. Sesuai dengan sifat *accessoir* dari hak tanggungan, pemberiannya harus merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu.

2. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan.

Pemberian hak tanggungan menurut Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, wajib didaftarkan pada Badan Pertanahan. Adapun yang menjadi tata cara pendaftaran hak tanggungan adalah sebagai berikut:

- a. Setelah dilakukannya penandatanganan APHT yang dibuat oleh PPAT dilakukan oleh para pihak, PPAT mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan oleh Badan Pertanahan. pengiriman tersebut harus dilakukan oleh PPAT selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT itu.
- b. Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Badan Pertanahan dengan membuatkan buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang di-perlukan bagi pendaftarannya dan jika

hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya. hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan. Dengan dibuatnya buku tanah hak tanggungan, asas publisitas terpenuhi dan hak tanggungan itu mengikat juga pihak ketiga.

- c. Sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, Badan Pertanahan menerbitkan sertipikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Sertipikat hak tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.
- d. Setelah Sertipikat hak tanggungan diterbitkan, Sertipikat hak tanggungan diserahkan kepada pemegang hak tanggungan.

Pemberian hak tanggungan menurut Pasal 13 ayat (2) dan (3) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dijelaskan bahwa selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Badan Pertanahan. Warkah lain yang dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta

Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ini disebutkan secara terperinci dalam PMNA/Ka.BPN No.3 Tahun 1997, yaitu :

1. Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Badan Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari:
 - a. Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
 - b. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
 - c. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
 - d. Sertifikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
 - e. Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
 - f. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Badan Pertanahan untuk pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan;
 - g. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.
2. Pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar tetapi belum atas nama pemberi Hak Tanggungan dan diperoleh pemberi Hak Tanggungan karena peralihan hak melalui pewarisan atau pemindahan hak, Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta tersebut

menyerahkan kepada Badan Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari:

- a. Surat pengantar dari Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
- b. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemberi Hak Tanggungan;
- c. Fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud huruf b;
- d. Sertifikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
- e. Dokumen asli yang membuktikan terjadinya peristiwa/perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun kepada pemberi Hak Tanggungan yaitu :
 - 1) Dalam hal pewarisan : surat keterangan sebagai ahli waris dan Akta Pembagian Waris apabila sudah diadakan pembagian waris;.
 - 2) Dalam hal pemindahan hak melalui jual beli : Akta Jual Beli;
 - 3) Dalam hal pemindahan hak melalui lelang : Kutipan Risalah Lelang;
 - 4) Dalam hal pemindahan hak melalui pemasukan modal dalam perusahaan (inbreng) (Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan);
 - 5) Dalam hal pemindahan hak melalui tukar-menukar : Akta Tukar Menukar;
 - 6) Dalam hal pemindahan hak melalui hibah : Akta Hibah;
- f. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
- g. Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.
- h. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
- i. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- j. Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- k. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Badan Pertanahan untuk pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan;
- l. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.

Pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar tetapi belum atas nama pemberi Hak Tanggungan dan diperoleh oleh pemberi Hak Tanggungan karena peralihan hak, pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan dilaksanakan lebih dahulu.

3. Pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa sebagian atau hasil pemecahan atau pemisahan dari hak atas tanah induk yang terdaftar dalam suatu usaha real estat, kawasan industri atau Perusahaan Inti Rakyat (PIR) dan diperoleh pemberi Hak Tanggungan melalui pemindahan hak, Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambatlambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Badan Pertanahan berkas yang diperlukan terdiri dari :

- a. Surat pengantar dari yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
- b. Permohonan dari pemberi Hak Tanggungan untuk pendaftaran hak atas bidang tanah yang merupakan bagian atau pecahan dari bidang tanah induk;
- c. Fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran hak atas bidang tanah sebagaimana dimaksud huruf b;
- d. Sertifikat asli hak atas tanah yang akan dipecah (sertifikat induk);
- e. Akta Jual Beli asli mengenai hak atas bidang tanah tersebut dari pemegang hak atas tanah induk kepada pemberi Hak Tanggungan;
- f. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
- g. Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.
- h. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;

- i. Foto copy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- j. Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- k. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Badan Pertanahan untuk pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan;
- l. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan/apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.

Pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah yang memerlukan pemisahan atau pemecahan bidang tanah dan pendaftaran hak atas bidang tanah atas nama pemberi Hak Tanggungan terlebih dahulu, maka pemisahan atau pemecahan hak dan pendaftaran hak atas bidang tanah atas nama pemberi Hak Tanggungan tersebut dilaksanakan lebih dahulu.

4. Pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah yang belum terdaftar, Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Badan Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri :

- a. Surat pengantar dari Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
- b. Surat permohonan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak milik adat dari pemberi Hak Tanggungan;
- c. fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran hak atas bidang tanah sebagaimana dimaksud huruf b;
- d. Surat keterangan dari Badan Pertanahan atau pernyataan dari pemberi Hak Tanggungan bahwa tanah yang bersangkutan belum terdaftar;
- e. Surat-surat sebagaimana dimaksud Pasal 76 PMNA / Ka.BPN No.3 Th.1997, yaitu petuk Pajak Bumi, girik, kekitir, Verponding Indonesia atau akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Desa yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961, atau akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat

Akta Tanah yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan;

- f. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
- g. Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang;
- h. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
- i. Foto copy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- j. Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- k. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Badan Pertanahan untuk pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan;
- l. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.

Pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah bekas hak milik adat yang belum terdaftar, pendaftaran hak yang bersangkutan dilaksanakan lebih dahulu, baik melalui penegasan konversi maupun melalui pengakuan hak. Segera sesudah berkas yang bersangkutan lengkap sesuai dengan kondisi obyek hak atas tanahnya maka Kepala Badan Pertanahan melakukan: Pendaftaran Hak Tanggungan; dilakukan oleh Badan Pertahanan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ke tujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan tersebut merupakan tanggal lahirnya Hak Tanggungan.

Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menentukan bahwa sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Badan Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam Pasal 14 ayat (4) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ditentukan bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Tetapi kreditor dapat memperjanjikan lain di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, yaitu agar sertifikat hak atas tanah tersebut diserahkan kepada kreditor. Setelah sertifikat Hak Tanggungan diterbitkan oleh Badan Pertanahan dan sertifikat hak atas tanah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan, sertifikat Hak Tanggungan diserahkan oleh Badan Pertanahan kepada pemegang Hak Tanggungan. Ketentuan ini di atur dalam pasal 14 ayat (5) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

C. Pelayanan Terintegrasi Secara Elektronik

Sistem integrasi (*integrated system*) merupakan sebuah rangkaian proses untuk menghubungkan beberapa sistem komputerisasi dan software aplikasi, baik secara fisik maupun secara fungsional. Sistem terintegrasi akan menggabungkan komponen sub-sub sistem ke dalam satu sistem dan menjamin fungsi-fungsi dari

sub sistem tersebut sebagai satu kesatuan sistem. Pengintegrasian sistem informasi merupakan salah satu konsep kunci dari sistem Informasi Manajemen. Berbagai sistem dapat saling berhubungan satu dengan yang lain dengan berbagai cara yang sesuai dengan keperluannya. Aliran informasi diantara sistem sangat bermanfaat bila data dalam file suatu sistem diperlukan juga oleh sistem yang lainnya, atau output suatu sistem menjadi input bagi sistem lainnya. Secara manual juga dapat dicapai suatu integrasi tertentu, misalnya data dari satu bagian dibawa kebagian lain, dan oleh petugas administrasi data tersebut digabung dengan data dari sistem yang lain. Jadi kalau secara manual maka derajat integrasinya menjadi tinggi.²⁹

Konsep Integrasi sistem adalah yaitu suatu konsep sistem yang dapat saling berhubungan satu dengan yang lain dengan berbagai cara yang sesuai dengan keperluan. Hal ini sangat bermanfaat bila suatu data dalam file suatu sistem diperlukan juga oleh sistem yang lainnya atau output suatu sistem menjadi Input sistem lainnya. Keuntungan dari integrasi sistem ini adalah membaiknya suatu arus informasi dalam sebuah organisasi. Suatu pelaporan biasanya memang memerlukan waktu, namun demikian akan semakin banyak informasi yang relevan dalam kegiatan manajerial yang dapat diperoleh bila diperlukan. Keuntungan ini merupakan alasan yang kuat untuk mengutamakan (mengunggulkan) sistem informasi terintegrasi karena tujuan utama dari sistem informasi adalah memberikan informasi yang benar pada saat yang tepat.³⁰

²⁹ Selvi, "Penerapan Integrasi Sistem dalam Pemerintahan", melalui <https://sulselprov.go.id/welcome/post/penerapan-integrasi-sistem-dalam-pemerintahan>, diakses pada tanggal 10 November 2023, Pukul 10.10 Wib.

³⁰ *Ibid.*

D. Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) adalah salah satu instansi pemerintah yang memiliki tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara. Dalam melaksanakan tugasnya Kementerian ATR/BPN mempunyai Visi yaitu “Terwujudnya Penataan Ruang dan Pengelolaan Pertanahan yang terpercaya dan berstandar dunia dalam melayani masyarakat untuk mendukung tercapainya “Indonesia Maju yang berdaulat, mandiri, dan berkepribadian berlandaskan gotong royong. Untuk mencapai visi tersebut, berdasarkan mandat Kementerian ATR/BPN dijalankan dalam 2 (dua) Misi, yaitu:

1. Menyelenggarakan penataan ruang dan pengelolaan pertanahan yang produktif, berkelanjutan dan berkeadilan;
2. Menyelenggarakan pelayanan pertanahan dan penataan ruang yang berstandar dunia.

Mendukung tercapainya visi dan misi, Kementerian ATR/BPN telah menetapkan Rencana Strategis (Renstra) tahun 2020 s/d tahun 2024 dengan 7 (tujuh) sasaran strategis sebagai berikut:

1. Terwujudnya keadilan pertanahan melalui optimalisasi dan penajaman pelaksanaan dan manfaat Reforma Agraria;
2. Mendaftarkan bidang-bidang tanah di seluruh Indonesia dalam rangka mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah dan pemberlakuan sistem pendaftaran tanah dengan Stelsel Positif;
3. Penataan ruang berbasis Rencana Detil Tata Ruang (RDTR) hingga mencakup seluruh wilayah Indonesia untuk mewujudkan tujuan pembangunan berkelanjutan yang mendorong pertumbuhan ekonomi;
4. Meningkatkan standar kompetensi SDM unggul dan kompetitif dalam rangka menuju birokrasi berstandar dunia;
5. Mewujudkan kantor layanan modern dengan produk dan layanan elektronik;

6. Mengoptimalkan layanan informasi pertanahan dan tata ruang untuk meningkatkan Pendapatan Negara Bukan Pajak (PNBP);
7. Menjadi Pusat Informasi Pertanahan dan Tata Ruang berbasis teknologi informasi.

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Badan Pertanahan Nasional dahulu dikenal dengan sebutan Kantor Agraria. Badan Pertanahan Nasional diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 dan Peraturan Presiden Nomor 85 Tahun 2012.

Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi:

1. Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan.
2. Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan.
3. Koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.
4. Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan.
5. Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan.
6. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum.
7. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah.
8. Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus.
9. Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan.
10. Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah.
11. Kerja sama dengan lembaga-lembaga lain.
12. Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.
13. Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan.
14. Pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan.
15. Pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan.

16. Penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan.
17. Pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.
18. Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan.
19. Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan.
20. Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
21. Fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud, Badan Pertanahan Nasional

menyelenggarakan fungsi:

1. Membangun kepercayaan masyarakat pada Badan Pertanahan Nasional.
2. Meningkatkan pelayanan dan pelaksanaan pendaftaran, serta sertifikasi tanah secara menyeluruh di seluruh Indonesia.
3. Memastikan penguatan hak-hak rakyat atas tanah (*land tenureship*).
4. Menyelesaikan persoalan pertanahan di daerah-daerah korban bencana alam dan daerah-daerah konflik.
5. Menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa, dan konflik pertanahan di seluruh Indonesia secara sistematis.
6. Membangun Sistem Informasi Pertanahan Nasional (SIMTANAS), dan sistem pengamanan dokumen pertanahan di seluruh Indonesia.
7. Menangani masalah KKN serta meningkatkan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat.
8. Membangun data base pemilikan dan penguasaan tanah skala besar.
9. Melaksanakan secara konsisten semua peraturan perundang-undangan Pertanahan yang telah ditetapkan.
10. Menata kelembagaan Badan Pertanahan Nasional.
11. Mengembangkan dan memperbarui politik, hukum dan kebijakan Pertanahan.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Pada Kantor Pertanahan Kota Medan

Terdapat perbedaan antara pelaksanaan Hak Tanggungan secara konvensional dan pelaksanaan sistem hak tanggungan elektronik yang diatur dalam peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 atau disebut Peraturan Menteri hak tanggungan elektronik. Setelah peraturan tersebut lahir kemudian dikeluarkanlah Petunjuk Teknis Nomor: 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 yang digunakan oleh Badan Pertanahan, PPAT, serta kreditur sebagai pedoman dalam melaksanakan hak tanggungan elektronik. Hal ini bertujuan supaya pelaksanaan sistem hak tanggungan elektronik di Badan 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 Badan Pertanahan, PPAT dan Kreditor;
2. Objek Hak Tanggungan;
3. Persiapan;
4. Pelaksanaan oleh PPAT dan Kreditor;
5. Pelaksanaan oleh Badan Pertanahan;
6. Pelayanan Lanjutan Hak Tanggungan Manual;
7. Pemecahan Hak Atas Tanah Yang dibebani Hak Tanggungan Elektronik.

Sistem pendaftaran Hak Tanggungan di Indonesia telah mengalami perkembangan signifikan sejak diberlakukannya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Seiring dengan kemajuan teknologi dan tuntutan

efisiensi, pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) telah menghadirkan inovasi berupa sistem Hak Tanggungan Elektronik yang diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020. Untuk memahami perubahan dan perbedaan antara sistem konvensional dan elektronik, berikut disajikan tabel perbandingan pelaksanaan Hak Tanggungan berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 dan Hak Tanggungan Elektronik berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020:

Tabel 1.
Perbandingan Pelaksanaan Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 dan Hak Tanggungan Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020

Perbedaan	Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996	Hak Tanggungan Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020.
Petunjuk Teknis	Tidak ada petunjuk teknis pelaksanaan	Petunjuk teknis terdapat dalam Nomor 2/Juknis 400.HR.02/IV/2020
Pihak yang terlibat	PPAT, Kreditur, Badan pertanahan (belum dijelaskan)	Didalam pasal 5 ayat 1 dijelaskan secara rinci komponen penyelenggara pelayanan hak tanggungan elektronik beserta kewenangannya
Ruang lingkup peraturan	-	Terdapat dalam pasal 2. Diganti menjadi penolakan/pembatalan layanan dan persiapan pelaksanaan
Penghitungan hari	Tidak dijelaskan	Terdapat dalam pasal 1 ayat 17. Hari adalah hari kalender
Catatan buku tanah	Pencatatan Hak Tanggungan dilakukan oleh Badan Pertanahan secara manual, baik menggunakan mesin ketik maupun tulis	Catatan dikirim ke email kreditur dan dicetak oleh kreditur menggunakan kertas stiker warna putih polos (terdapat dalam Juknis)

	tangan	
Sertipikat	Buku sertipikat disediakan oleh Kementrian ATR/BPN	Sertipikat hak tanggungan elektronik yang telah dikirim ke email kreditur, dicetak oleh kreditur (terdapat dalam Juknis)
Jangka waktu pemeriksaan berkas	Tidak dijelaskan	Terdapat dalam pasal 14 yaitu sampai hari ke-7
Jangka waktu melengkapi Berkas	Tidak dijelaskan	Di dalam pasal 13 dijelaskan apabila terdapat dokumen yang tidak lengkap atau tidak sesuai maka Kreditor dan/atau PPAT untuk segera melengkapi berkas paling lama hari ke 5 (lima) sejak permohonan pelayanan diterima oleh Sistem hak tanggungan elektronik.
PPAT	PPAT wajib mengirimkan APHT dan warkah lain dengan datang secara langsung ke Badan Pertanahan	Di dalam pasal 9 dijelaskan mengenai kewenangan PPAT dan kreditur dalam mekanisme pelayanan hak tanggungan
Debitur	Sesuai peraturan perundang-undangan	Tidak ada pengaturan mengenai debitur
Kreditur	Sesuai peraturan perundang-undangan	Diatur dalam pasal 7
Jenis layanan	Pendaftaran hak tanggungan, peralihan hak tanggungan, perubahan nama kreditur, penghapusan hak tanggungan (roya)	Dijelaskan di dalam pasal 6 ayat 1. pendaftaran Hak Tanggungan, peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama Kreditor, penghapusan Hak Tanggungan, dan perbaikan data.
Persiapan pelaksanaan	Tidak ada	Di jelaskan dalam Bab V pasal 27 sampai dengan pasal 32. Badan Pertanahan melakukan persiapan pelaksanaan Pelayanan hak tanggungan elektronik, meliputi: a. validasi data; b. pendaftaran akun;

		c. pendaftaran Tanda Tangan Elektronik.
Penundaan layanan	Dilakukan dengan cara menghubungi pemohon	Dijelaskan di dalam Bab IV pasal 24 dapat ditolak atau dibatalkan
Penjelasan nomor sertifikat	Perubahan dicatat secara manual pada catatan Buku Tanah dan Sertipikat	Dijelaskan di dalam pasal 17 ayat 1, 2, dan 3.

Sumber: Olahan Data Tahun 2024.

Berdasarkan tabel perbandingan di atas, dapat dilihat bahwa sistem hak tanggungan elektronik membawa sejumlah perubahan signifikan dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan. Beberapa perbedaan utama meliputi adanya petunjuk teknis yang jelas, rincian pihak yang terlibat, penghitungan hari yang lebih terstruktur, serta digitalisasi dalam pencatatan dan penerbitan sertifikat.

Sistem hak tanggungan elektronik juga menawarkan kepastian waktu dalam pemeriksaan dan pelengkapan berkas, serta memberikan ruang lingkup layanan yang lebih luas. Selain itu, adanya persiapan pelaksanaan dan mekanisme penundaan layanan yang lebih terstruktur menunjukkan upaya peningkatan efisiensi dan transparansi dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan.

Perubahan ini diharapkan dapat mempercepat proses pendaftaran, meningkatkan akurasi data, dan memberikan kemudahan bagi para pihak yang terlibat. Namun, implementasi sistem baru ini juga memerlukan adaptasi dari semua pihak terkait, terutama dalam hal kesiapan infrastruktur teknologi dan pemahaman terhadap prosedur baru.

Banyaknya kelebihan dalam pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik terdapat pula kendala yang sering terjadi didalam sistem (Informasi Tekhnologi) atau aplikasi hak tanggungan elektronik itu sendiri, sistem

tersebut disiapkan oleh Pemerintah (Kementerian ATR/BPN) qq PUSDATIN (Pusat Data Informasi Pertanahan dan Tata Ruang). Apabila terjadi kendala yang disebabkan oleh sistem IT atau aplikasi hak tanggungan elektronik nya maka Badan pertanahan akan memberikan solusi secara teknis kepada PPAT/Bank selaku kreditur yaitu dengan menghubungi pegawai Badan pertanahan setempat bagian sistem IT pelayanan Hak Tanggungan Elektronik melalui aplikasi *Whatsap*, dikarenakan saat sedang pandemi Covid-19 dan adanya PPKM (Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat) maka Badan pertanahan dalam melayani secara tatap muka hanya terbatas sesuai dengan jadwal yang sudah ditentukan oleh Badan Pertanahan.³¹

Sebelum diberlakukannya PPKM ketika terdapat masalah mengenai sistem IT atau aplikasi hak tanggungan elektronik yang tidak dapat terselesaikan bisa langsung datang ke Badan pertanahan menghadap ke bagian IT pada pelayanan Hak Tanggungan Elektronik. Dan jika terdapat masalah lain yang masih dapat ditangani melalui aplikasi atau sistem bisa dengan cara klik tombol tolak yang terdapat di dalam aplikasi kemudian pihak pegawai Badan pertanahan akan menuliskan apa yang menjadi masalah atau kekurangan berkas dalam tombol tolak tersebut, dan hal tersebut akan terkirim secara otomatis ke email PPAT/Bank.³²

³¹ Hasil wawancara dengan Shinta Sri Hanna Siahaan, SH, selaku Analis Hukum Pertanahan di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Kota Medan, Tanggal 28 Mei 2024.

³² Hasil wawancara dengan Shinta Sri Hanna Siahaan, SH, selaku Analis Hukum Pertanahan di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Kota Medan, Tanggal 28 Mei 2024.

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tidak mengatur mengenai pertanggungjawaban Badan Pertanahan apabila terjadi kendala dalam sistem hak tanggungan elektronik, di dalam Petunjuk Teknis Nomor: 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 yang menjadi pedoman bagi Badan Pertanahan dalam melaksanakan pelayanan hak tanggungan elektronik hanya menyebutkan bahwasannya Permohonan Pelayanan hak tanggungan elektronik dibatalkan apabila terdapat keadaan tertentu (*force majeure*) yang menyebabkan Sistem hak tanggungan elektronik terganggu sehingga mengakibatkan hasil layanan Hak Tanggungan tidak dapat diterbitkan dan permohonan Pelayanan hak tanggungan elektronik dinyatakan batal, antara lain:

1. *Server* mengalami *blackout* atau tidak berfungsi;
2. Servis yang disediakan oleh instansi lain tidak berjalan; atau
3. Jaringan komunikasi ke server terputus. yang dinyatakan oleh Penyelenggara Pelayanan hak tanggungan elektronik, kemudian di dalam Petunjuk Teknis Nomor: 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 juga menjelaskan apabila terdapat permasalahan yang tidak dapat diselesaikan, maka Tim Pembina dan Pengawas Pelaksanaan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Badan Wilayah Badan Pertanahan Nasional berkoordinasi dengan tim di tingkat Kementerian untuk mendapat alternatif penyelesaian.

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Pasal 23 hanya mengatur mengenai sanksi administratif bagi pejabat yang melanggar atau lalai dalam melaksanakan tugas jabatannya. Namun dalam kenyataannya pertanggungjawaban yang diberikan oleh Badan Pertanahan apabila terjadi kendala dalam sistem hak tanggungan elektronik 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 Hak tanggungan elektronik salah satunya ialah *server* mengalami *blackout* atau tidak berfungsi yang mengakibatkan hasil layanan Hak Tanggungan tidak dapat diterbitkan dan permohonan Pelayanan Hak tanggungan elektronik dinyatakan batal, kemudian dengan alasan *fource majeure* tersebut pemohon dapat mengajukan permohonan pengembalian biaya pelayanan.

Batalnya penerbitan Hak tanggungan elektronik yang dikarenakan adanya kendala pada sistem Hak tanggungan elektronik mengakibatkan kerugian bagi PPAT dan kreditur dikarenakan PPAT dan kreditur harus mengulang proses Hak tanggungan elektronik dari awal dan biaya pelayanan serta PNBP (Pendapatan Negara Bukan Pajak) yang sudah dibayarkan sebelumnya menjadi hangus dan harus membayar ulang. Hal ini yang akan menimbulkan sebuah pertanyaan siapakah yang menanggung atau membayar kerugian tersebut, jawabannya adalah kerugian tersebut dalam prakteknya biasanya ditanggung oleh PPAT, atau bisa juga sesuai kesepakatan dari kreditur dan PPAT karena Badan Pertanahan tidak mau tau mengenai hal tersebut. Sampai saat ini belum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur secara tegas mengenai pertanggungjawaban Badan Pertanahan dalam pelayanan Hak tanggungan elektronik . Sama halnya dengan pengaturan pada Hak Tanggungan di perbankan syariah yang sampai saat dasar hukumnya masih menggunakan ketentuan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan

Dengan Tanah atau hak tanggungan, karena pada dasarnya sampai sekarang belum ada Undang-undang Hak Tanggungan perbankan syariah dan pemasangan Hak Tanggungan pada perbankan syariah masih diberlakukan sama dengan bank konvensional.

Terhitung mulai tanggal 8 Juli 2020, layanan Hak Tanggungan konvensional telah ditutup dan akan diubah menjadi layanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 2020 tentang Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, dilaksanakan untuk meningkatkan pelayanan Hak Tanggungan yang memenuhi prinsip keterbukaan, dapat diandalkan tepat waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan pelayanan publik, serta menyesuaikan dengan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat.³³

Era revolusi industri 4.0 dan *society* 5.0 telah terjadi disrupsi besar-besaran khususnya dibidang *Regulation Technology* yang mengakibatkan perombakan besar-besaran dalam pekerjaan notaris atau PPAT. Notaris atau PPAT saat ini tidak hanya wajib ahli dalam bidang hukum teori dan praktik dibidang kenotariatan dan PPAT, namun juga harus terampil dalam menggunakan segala perangkat yang dibutuhkan dalam menyelesaikan pekerjaannya sehari-hari. Calon notaris atau PPAT idealnya mengerti dan memiliki keterampilan yang memadai terkait dengan pelaksanaan tugas dan kewajiban yang dibebankan oleh Undang-Undang dan peraturan terkait sesuai dengan perkembangan jaman.

³³ Hasil wawancara dengan Shinta Sri Hanna Siahaan, SH, selaku Analis Hukum Pertanahan di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Kota Medan, Tanggal 28 Mei 2024.

Berlakunya hak tanggungan elektronik juga sebagai tren modernisasi sistem yang diharapkan dapat meningkatkan keamanan transaksi dan produk layanan, mengurangi jumlah pelanggan yang datang dan mencegah pungutan liar, mempermudah kualitas hidup dan memberi dampak sosial yang luas dan adanya transparansi informasi dan akuntabilitas layanan.³⁴ Selain sebagai tren modernisasi, pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik juga sebagai peluang untuk melakukan modernisasi, melihat 80% layanan di Badan pertanahan adalah layanan derivatif yaitu merupakan kontrak atau perjanjian yang nilai atau peluang keuntungannya terkait dengan kinerja aset lain.

Pelaksanaan Hak Tanggungan secara elektronik juga dilihat dari negara-negara lain yang sudah menerapkan modernisasi layanan dan sertifikat digital dengan proses yang terintegrasi dengan layanan lain dan transparan, mengingat teknologi yang sudah sangat memungkinkan di negara-negara tersebut. Dengan demikian, diharapkan Hak Tanggungan secara elektronik dapat mewujudkan kebutuhan masyarakat akan transparansi dan kemudahan layanan.

Jenis layanan melalui Hak Tanggungan Elektronik adalah:

1. Pendaftaran Hak Tanggungan;
2. Pengalihan Hak Tanggungan;
3. Perubahan nama kreditur;
4. Penghapusan Hak Tanggungan; dan
5. Koreksi data.

³⁴ Hasil wawancara dengan Shinta Sri Hanna Siahaan, SH, selaku Analis Hukum Pertanahan di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Kota Medan, Tanggal 28 Mei 2024.

Hak Tanggungan Elektronik juga diharapkan memberikan manfaat bagi dunia perbankan. Dalam pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik memberikan manfaat bagi dunia perbankan antara lain:

1. Ketepatan waktu pendaftaran Hak Tanggungan sesuai dengan Pasal 14 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan No. 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yaitu penerbitan sertifikat Hak Tanggungan Elektronik dilakukan pada hari ke-7 (tujuh) setelah permohonan Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik terkonfirmasi Sistem Hak Tanggungan Elektronik;
2. Ekonomis, jadi debitur dan PPAT tidak perlu lagi datang langsung ke Badan pertanahan untuk mendaftarkan Hak Tanggungan;
3. Roya dan *overtake* kredit bisa dilakukan dengan cepat;
4. Kemudahan manajemen aset, tidak perlu lagi memindai sertifikat Hak Tanggungan; dan
5. *Reporting* dan monitoring jumlah dan nilai Hak Tanggungan di seluruh cabang, memberikan kemudahan bagi masyarakat dan juga perbankan untuk mendapatkan informasi mengenai objek Hak Tanggungan.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional membangun sistem Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Sistem ini digunakan untuk memproses pelayanan Hak Tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah melalui sistem elektronik yang dapat diakses oleh masyarakat. Dengan adanya sistem ini diharapkan dapat membantu meningkatkan kinerja dan kualitas pelayanan pertanahan, khususnya dalam pelayanan Hak Tanggungan.

Beberapa tantangan berlakunya Hak Tanggungan Elektronik yaitu jika tidak terdaftar, data PPAT bisa saja terhapus, hanya kreditor yang terdaftar, tervalidasi dan terverifikasi yang bisa menggunakan aplikasi mitra kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, validasi sertifikat, jangka waktu pengecekan, perubahan nama kreditor, roya dan revisi

Hak Tanggungan diajukan oleh kreditor, *error server* yang mengakibatkan peringkat Hak Tanggungan sering salah dan kreditor harus membayar PNPB ulang dan PPAT membuat pernyataan bertanggung jawab terhadap kebenaran dokumen yang mana tanggungan jawab tidak hanya formil tetapi juga memiliki tanggung jawab secara materiil.

Proses pendaftaran hak tanggungan secara elektronik dilakukan oleh pengguna terdaftar dengan terlebih dahulu mengajukan permohonan layanan hak tanggungan pada sistem Hak Tanggungan terintegrasi elektronik sesuai dengan apa yang telah diatur pada Pasal 9 Peraturan Menteri Agraria dan Tata ruang/ Kepala BPN No. 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, kemudian setelah itu dilakukan pembuatan surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran dokumen yang diajukan. Setelah penyampaian permohonan diterima oleh sistem Hak Tanggungan Terintegrasi Elektronik maka pemohon akan diberikan tanda bukti permohonan yang memuat Nomor berkas pendaftaran permohonan, tanggal Pendaftaran permohonan, nama Pemohon dan kode Pembayaran. Mengenai tanda bukti dan hal-hal yang terdapat didalam tanda bukti permohonan tersebut, harus sesuai dengan apa yang telah diatur di dalam Pasal 11 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata ruang/ Kepala BPN No. 5 Tahun 2020.³⁵

Proses penjaminan Hak Tanggungan teintegrasi elektronik pengguna terlebih dahulu harus terdaftar dengan mematuhi beberapa ketentuan, yaitu Pengguna layanan Sistem Hak Tanggungan Terintegrasi Elektronik yang dalam

³⁵ Hasil wawancara dengan Shinta Sri Hanna Siahaan, SH, selaku Analis Hukum Pertanahan di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Kota Medan, Tanggal 28 Mei 2024.

hal ini sebagai perseorangan/badan hukum selaku kreditur, sementara petugas yang melayani adalah Aparatur Sipil Negara Kementerian. Adapun Syarat administrasi yang harus dipenuhi bagi perseorangan atau badan hukum adalah:

1. Mempunyai keterangan domisili elektronik;
2. Surat keterangan terdaftar di OJK bagi badan hukum;
3. Pernyataan pemenuhan persyaratan dan kriteria serta ketentuan sebagai pengguna terdaftar; dan
4. Syarat lainnya yang ditentukan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yaitu Badan Pertanahan.³⁶

Standar operasional Badan Pertanahan Kota Medan dalam pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan terintegrasi elektronik, segala proses didahului dengan pengecekan sertifikat tanah dari objek yang akan dilakukan peralihan hak atau dijaminan oleh PPAT. Syarat-syarat yang harus dipenuhi pada proses pendaftaran pengecekan adalah sertifikat asli, surat tugas atau surat kuasa pengecekan dari PPAT, permohonan pengecekan sertifikat (formulir) yang sudah disediakan di Badan Pertanahan dan Foto Copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemilik tanah yang tertera pada sertifikat.³⁷

Proses pembuatan APHT yang harus didahului dengan pengecekan sertifikat di Badan Pertanahan yang bertujuan untuk menghindari jaminan yang tidak sesuai dalam pembuatan APHT atau bahkan palsu. Setelah membuat APHT, PPAT yang ingin mendaftarkan Hak Tanggungan pada sistem Hak Tanggungan Terintegrasi Elektronik harus segera menyampaikan APHT dan dokumen lainnya dengan mengunggah dokumen tersebut pada aplikasi Hak tanggungan elektronik

³⁶ Burhan Sidabariba. 2019. *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*. Depok: Papas Sinar Sinanti, halaman 58.

³⁷ Hasil wawancara dengan Shinta Sri Hanna Siahaan, SH, selaku Analis Hukum Pertanahan di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Kota Medan, Tanggal 28 Mei 2024.

Mitra BPN. Pelaporan APHT diawali dengan membuat kode akta sebagai pengenalan akta, kemudian dilanjutkan dengan mengisi data yang termuat pada akta.³⁸

PPAT kemudian mengunduh surat pengantar akta yang berisi nama PPAT, Nomor Akta atau Kode Akta. Surat pengantar akta harus dicetak sebanyak 3 rangkap, ditandatangani dan diberi cap stempel oleh PPAT. Setelah proses dari PPAT, kemudian dilanjutkan dengan pelaporan APHT oleh pihak bank yang akan memproses pendaftaran hak tanggungan berdasarkan APHT tanpa harus kembali mendatangi Badan Pertanahan. Setelah berkas dinyatakan lengkap maka pihak bank mencetak surat perintah setor dan melakukan pembayaran PNPB.³⁹

Mekanisme pelayanan Hak Tanggungan dengan system Hak Tanggungan Terintegrasi Elektronik di Badan Pertanahan Kota Medan sebagai berikut:

1. Pengguna yang telah terdaftar mengajukan permohonan layanan hak tanggungan terintegrasi elektronik pada sistem Hak Tanggungan Terintegrasi Elektronik.
2. Pemohon diharuskan membuat Surat Pernyataan Pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan.
3. Permohonan layanan yang telah diterima oleh Sistem Hak Tanggungan Terintegrasi Elektronik akan diberikan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh system.
4. Permohonan diproses setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh system elektronik.
5. Setelah bukti pendaftaran diterima, pemohon melakukan pembayaran biaya melalui bank, dengan ketentuan paling lambat 3 hari setelah tanggal pendaftaran permohonan.
6. Permohonan akan diproses setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh system elektronik.

³⁸ Hasil wawancara dengan Shinta Sri Hanna Siahaan, SH, selaku Analis Hukum Pertanahan di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Kota Medan, Tanggal 28 Mei 2024.

³⁹ Hasil wawancara dengan Shinta Sri Hanna Siahaan, SH, selaku Analis Hukum Pertanahan di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Kota Medan, Tanggal 28 Mei 2024.

7. Penerbitan hasil layanan hak tanggungan akan dilakukan pada hari ke 7 setelah permohonan terkonfirmasi.

Berdasarkan hasil wawancara mejelaskan bahwa Layanan Sertifikat Hak Tanggungan Terintegrasi Elektronik yaitu Sistem pelayanan hak tanggungan terintegrasi elektronik memiliki manfaat dan keunggulan.

Manfaat yang begitu dirasakan adalah PPAT/Kreditor tidak lagi harus menghabiskan waktu di Badan Pertanahan, kemudian terkait dengan sertifikat Hak Tanggungan Terintegrasi Elektronik yang berisi data hak tanggungan dan diterbitkan dalam bentuk dokumen elektronik cukup disahkan dengan tanda tangan elektronik sebagai tanda bukti hak tanggungan. Selain itu terkait dengan kepastian waktu proses pengajuan hak tanggungan. Melalui Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Elektronik juga bisa dilakukan pengecekan status kepemilikan dan informasi zona nilai tanah oleh pengguna Layanan Sistem Hak Tanggungan Terintegrasi Elektronik, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta kreditor.⁴⁰

B. Faktor Penghambat Dalam Penerapan Pendaftaran Hak Tanggungan

Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Medan

Diberlakukannya Hak Tanggungan Elektronik di Badan Pertanahan Kota Medan ialah guna menaikkan layanan hak tanggungan dengan asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan serta keterjangkauan pelayanan publik, serta penyesuaian perkembangan hukum, teknologi serta kebutuhan masyarakat. Sehingga butuh pemanfaatan teknologi informasi supaya prosedur pelayanan Hak Tanggungan bisa terintegrasi dengan elektronik, yang dapat lebih efektif serta efisien. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah memiliki tujuan untuk

⁴⁰ Hasil wawancara dengan Shinta Sri Hanna Siahaan, SH, selaku Analis Hukum Pertanahan di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Kota Medan, Tanggal 28 Mei 2024.

menggantikan ketentuan produk hukum kolonial yang tak sesuai kebutuhan masyarakat Indonesia.⁴¹

Setelah berlakunya Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, maka mewajibkan seluruh Badan Pertanahan melaksanakan penyelenggaraan pelayanan Hak tanggungan elektronik terhitung 20 Juli 2020. Berdasarkan Petunjuk Teknis Nomor 2/juknis-400.hr.02/iv/2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Juknis No.2/2020), diberlakukan sebagai pedoman bagi pengguna layanan hak tanggungan elektronik.

Penyelenggaraan layanan pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik wajib selaras dengan peraturan serta petunjuk teknis yang ada. Harapannya supaya semua pihak, pengguna serta pelaksana layanan bisa memberikan manfaat serta memakai pelayanan sistem Hak Tanggungan Elektronik dengan sebaik-baiknya. Komunikasi penyelenggara, pelaksana serta pemakai Hak tanggungan elektronik dibangun bagi pelaksanaan yang optimal.

Pendaftaran Hak Tanggungan di Badan Pertanahan Kota Medan diawali mekanisme pelaksanaan untuk pelaksana, disosialisasikan oleh Kementerian ATR/Ka.BPN. Kemudian sebagai pelaksana, Badan Pertanahan Kota Medan juga akan mensosialisasikan kepada para kreditor dan PPAT di masing-masing wilayah kerja dalam masa peralihan dari pelayanan Hak Tanggungan konvensional menuju Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik, untuk mengetahui mekanisme pendaftaran akun serta pelaksanaan sistem Hak tanggungan elektronik tersebut.

⁴¹ Hikmawanto Juwana, "Politik Hukum Undang-Undang Bidang Ekonomi di Indonesia", *Jurnal Hukum*, Vol. 01, No.1, 2005, halaman 28.

Kota Medan memiliki fungsi sebagai lokasi permukiman, maka Kota Medan termasuk dalam Indeks Pembangunan Manusia tertinggi di Sumatera Utara, disisi lain Kota Medan termasuk Kota penyangga Kota Medan, sehingga tuntutan kinerja pemerintahan Kota Medan terhadap pelayanan publik semakin tinggi. Untuk itu Badan Pertanahan Kota Medan selaku salah satu instansi vertikal dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) menyambut baik adanya Hak Tanggungan elektronik dan ikut mendukung serta menerapkan pendaftaran Hak Tanggungan elektronik secara penuh mulai tanggal 20 Juli 2020 dengan diberlakukannya Permen ATR/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020 demi memudahkan serta memberi layanan terbaik kepada masyarakat. Walaupun dari sisi peraturan, juknis ataupun sistemnya masih dalam masa pengembangan, Badan Pertanahan Kota Medan sudah menjalankan semua tahapan yang ada dengan sebagaimana mestinya sesuai dengan peraturan yang berlaku secara baik. Dibuktikan lewat meningkatnya layanan elektronik dari pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik.

Hasil wawancara dengan narasumber, selaku Analis Pertanahan Badan Pertanahan Kota Medan menerangkan bahwa:

Permohonan Hak Tanggungan elektronik di Badan Pertanahan Kota Medan semakin hari semakin meningkat tiap tahunnya dibanding dengan layanan Hak Tanggungan Konvensional. Ini ditunjukkan, pelayanan Hak Tanggungan elektronik di Badan Pertanahan Kota Medan dilaksanakan serta digunakan dengan baik.⁴²

Faktor yang mendukung kesesuaian pendaftaran Hak Tanggungan elektronik di Badan Pertanahan Kota Medan:

⁴² Hasil wawancara dengan Shinta Sri Hanna Siahaan, SH, selaku Analis Hukum Pertanahan di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Kota Medan, Tanggal 28 Mei 2024.

1. Komunikasi

Komunikasi yang baik dengan pihak-pihak yang terlibat dalam layanan ini diperlukan pada masa transisi dari aktivitas layanan tradisional ke aktivitas layanan elektronik. Sebuah sistem yang berjalan secara otomatis membutuhkan komunikasi aktif antara pelaksana dan pengguna. Jika terjadi kemacetan, sistem akan mengirimkan pemberitahuan email.

Badan Pertanahan Kota Medan mewajibkan PPAT serta kreditur berjanji jika ditemukan cacat setelah memeriksa dokumen, dokumen dan persyaratan akan segera dilengkapi. Jika dokumen tidak lengkap pada hari ke-5, maka akan ditutup secara otomatis dan Kreditor harus mendaftarkan ulang dan pembayaran Surat Perintah Setor (SPS) dengan berkas permohonan yang baru. Sedangkan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang telah disetor terhadap berkas yang dibatalkan, dapat diajukan pengembalian Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) tersebut dengan proses dan waktu sesuai dengan peraturan yang berlaku. Namun pada pelaksanaannya, proses pengembalian tersebut belum pada tahap selesai karena masih harus menunggu pengajuan pengembalian Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP).⁴³

2. Sumber Daya

Ada berbagai sumber daya yang mempunyai peran di kegiatan layanan Hak Tanggungan elektronik dengan wewenang yakni:

- a. Kementerian ATR/Ka.BPN lewat Pusdatin menyiapkan sistem yang akan dipakai mengakses layanan Hak tanggungan elektronik ,

⁴³ Hasil wawancara dengan Shinta Sri Hanna Siahaan, SH, selaku Analis Hukum Pertanahan di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Kota Medan, Tanggal 28 Mei 2024.

- selaku verifikator akun Kreditor di pusat lewat aplikasi mitra kerja, menyusun panduan lalu disosialisasikan ke Badan Pertanahan.
- b. Badan Wilayah ATR/Ka.BPN, mengadakan monitoring serta evaluasi aktivitas Hak tanggungan elektronik di tiap Badan Pertanahan.
 - c. Administrator aplikasi KKP mengelola kalender pelayanan lewat aplikasi KKP lewat ketentuan yang ada.
 - d. Kepala Badan Pertanahan sebagai pejabat aktif bertanggungjawab terhadap hasil serta kualitas data Hak tanggungan elektronik , mengadakan monitoring, serta mengesahkan Sertipikat Hak tanggungan elektronik memakai TTE ataupun memberikan wewenang ke pejabat yang ditunjuk.
 - e. Koordinator kelompok substansi penetapan hak tanah dan ruang, Pejabat fungsional yang menangani Hak Tanggungan guna pemeriksaan berkas.
 - f. Verifikator ditunjuk Kepala Badan selaku pemeriksa pertama kelengkapan dokumen yang diunggah, baik kesesuaian identitas, peringkat. Badan Pertanahan Kota Medan memiliki 5 verifikator.
 - g. PPAT mendaftarkan akun di aplikasi mitra kerja, membuat akta, validasi serta bertanggungjawab pada data yang diinput.

Implementasi Hak tanggungan elektronik berjalan lancar. Namun, SDM yang bertugas wajib mencukupi, dari sisi kuantitas ataupun kemampuan memakai teknologi. Selain mengoperasikan dan mempelajari penggunaan akses pada sistem Hak tanggungan elektronik , untuk menjalankannya sumber daya manusia pada Badan PPAT dan Kreditor juga harus dapat mengubah dokumen dan berkas-berkas menjadi salinan dalam bentuk digital.⁴⁴

3. Disposisi

Kewenangan sumber daya Hak tanggungan elektronik sudah dilaksanakan secara baik, semua pihak sudah memperjelas tanggung jawab pada pengoperasian Hak tanggungan elektronik , sehingga tak menemui kesulitan pada proses implementasinya. Hal ini karena narasumber memahami

⁴⁴ Hasil wawancara dengan Shinta Sri Hanna Siahaan, SH, selaku Analis Hukum Pertanahan di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Kota Medan, Tanggal 28 Mei 2024.

bahwa kebijakan yang dilaksanakan terkait dengan visi dan misi Kementerian ATR/Ka.BPN dan harus dilaksanakan secara serius dan bertanggung jawab. Tentu saja, mengubah sistem pelayanan Hak tanggungan elektronik konvensional menjadi sistem elektronik tidaklah mudah. Untuk mempelajari hal-hal baru ini dan dapat melakukan yang terbaik untuk mencapai tujuan Anda, diperlukan konsistensi sumber daya dan motivasi. Mendorong penyelenggara dan pelaksana dalam bentuk pelatihan, perbaikan sistem, dan membantu pengguna dengan masalah yang muncul ketika mereka memiliki masalah juga cenderung mencapai tujuannya. Pengguna jasa harus secara mandiri melakukan registrasi, pengisian, dan konversi dokumen cetak menjadi dokumen digital.

4. Struktur Birokrasi

Petunjuk teknis atau pelaksanaan merupakan salah satu unsur penting dari suatu implementasi yang baru akan diterapkan dan dilaksanakan. Permen ATR/Ka.BPN Nomor 5 Tahun 2020, yang menjadi dasar pedoman pelaksana yang dimuat pada Petunjuk Teknis Nomor 2/Juknis400.HR.02/IV/2020. Sebagai penanggungjawab pelayanan Hak tanggungan elektronik , Kementerian ATR/Ka.BPN sudah berkoordinasi secara baik dengan semua pelaksana yakni Badan Pertanahan, serta pengguna layanan yakni PPAT serta kreditur bertanggung jawab terhadap kebijakan yang sudah dirumuskan. Dibandingkan dengan konvensional, Hak tanggungan elektronik semakin banyak digunakan, yang juga telah diterapkan dan terbukti, serta sudah

dipakai semua Badan pertanahan di Indonesia. Badan Pertanahan Kota Medan telah berhasil mencapai beberapa tujuan yakni:

- a. Meningkatkan kinerja dan kualitas pelayanan pertanahan Hak Tanggungan.
- b. Sertipikat Hak Tanggungan elektronik sama dengan sertipikat hak tanggungan konvensional hanya yang membedakan keduanya adalah bentuk dokumen pada sertipikat hak tanggungan tersebut.
- c. Dengan layanan Hak tanggungan elektronik ini, tak perlu ada interaksi tatap muka, sebab dokumen permohonan bisa langsung disiapkan pemohon yaitu kreditur. Disamping itu, ruang penyimpanan warkah tak lagi diperlukan, karena ketika PPAT dan kreditur mengunggah permintaan ke sistem, maka file secara otomatis disimpan di sistem. Berdasarkan keterangan: Warkah yang dimaksud adalah dilakukan alih media (scan) dan disimpan pada pangkalan data, tetapi dalam hal ini bila dokumen yang diupload oleh pemohon masih kurang jelas atau kurang memadai pada saat scan berlangsung, Badan Pertanahan Kota Medan tetap meminta dokumen dalam bentuk fisik kepada pemohon. Untuk mengantisipasi penyimpanan data pada sistem tidak hilang, maka PPAT wajib menyimpan dokumen fisik (dokumen asli) yang diunggah pada sistem melalui scan.
- d. Memenuhi Asas keterbukaan pelayanan Hak Tanggungan.
- e. Memenuhi asas ketepatan waktu.
- f. Memenuhi asas kecepatan dan kemudahan.

Sistem Hak tanggungan elektronik terintegrasi mewajibkan semua pengguna dan pelaksana aktif dan responsive pada informasi masuk lewat *email*, terkait kelengkapan berkas ataupun informasi lain. Badan Pertanahan Kota Medan telah mempunyai 4 buah akun yakni Kepala Badan Pertanahan, pejabat yang mempunyai wewenang serta verifikator. Serta pengesahaannya didaftarkan 3 buah Tanda Tangan Elektronik selaku pelimpahan kewenangan selain Kepala Badan Pertanahan.⁴⁵

Sistem pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik merupakan peraturan baru mengenai pelayanan Hak Tanggungan yaitu

⁴⁵ Hasil wawancara dengan Shinta Sri Hanna Siahaan, SH, selaku Analis Hukum Pertanahan di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Kota Medan, Tanggal 28 Mei 2024.

dengan diterbitkannya Permen ATR/BPN No. 5/2020 yang mulai berlaku sejak tanggal diundangkan yaitu pada tanggal 8 April 2020, sehingga belum dapat dievaluasi mengenai keefektifan atas peraturan tersebut. Pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan terintegrasi Secara Elektronik berdasarkan Permen No. 5/2020 pada saat ini sudah diterapkan di seluruh Badan Pertanahan di Indonesia. Namun sebagai suatu sistem yang baru, Permen No. 5/2020 pastilah ada kekurangan dan kelemahan yang mungkin menjadi hambatan dalam pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik. Faktor-faktor hambatan yang dihadapi terdiri dari faktor internal dan eksternal.

1. Faktor internal adalah pengaruh partisipasi masyarakat seperti kemampuan dan kesediaan masyarakat untuk berpartisipasi; dan
2. Faktor eksternal adalah pengaruh dari luar masyarakat seperti peran aparat, lembaga formal maupun badan pemerintahan yang ada.

Faktor hambatan yang dihadapi di Badan Pertanahan Kota Medan berasal dari faktor internal yaitu kesiapan Badan Pertanahan dan kesiapan pembenahan data. Untuk faktor eksternal seperti kesiapan Sumber Daya Manusia (SDM) yaitu PPAT dan Bank.⁴⁶ Hambatan yang dihadapi PPAT biasanya masalah *server* yang *error* dikarenakan sistem tersebut dipergunakan oleh banyak orang. Hal ini dapat menghambat proses pendaftaran ataupun kesalahan pengisian data dalam permohonan. Ada juga PPAT yang gaptek/gagap teknologi, sehingga bermasalah dalam penginputan data.⁴⁷

⁴⁶ Hasil wawancara dengan Shinta Sri Hanna Siahaan, SH, selaku Analis Hukum Pertanahan di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Kota Medan, Tanggal 28 Mei 2024.

⁴⁷ Hasil wawancara dengan Shinta Sri Hanna Siahaan, SH, selaku Analis Hukum Pertanahan di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Kota Medan, Tanggal 28 Mei 2024.

Berikut analisa dan pembahasan kelemahan-kelemahan yang menjadi kendala/hambatan dalam Permen No. 5/2020 tersebut yaitu diantaranya:

1. Pasal 7 Permen No. 5/2020 disebutkan bahwa siapa saja yang dapat menggunakan layanan sistem Hak Tanggungan secara elektronik ini yaitu: kreditur dan PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian. Kreditur yang dimaksud merupakan perseorangan/badan hukum sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Pengguna sistem Hak Tanggungan Secara Elektronik tersebut harus menjadi Pengguna Terdaftar pada sistem, dimana syarat untuk menjadi pengguna Hak Tanggungan Secara Elektronik diatur dalam petunjuk teknis pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik sebagai berikut:

- a. PPAT yang dapat menggunakan Sistem Hak tanggungan elektronik adalah PPAT yang sudah terdaftar di Aplikasi Mitra Kerja PPAT dan sudah melakukan validasi data serta telah diverifikasi oleh Badan Pertanahan.
- b. Kreditur dapat menggunakan Sistem Hak tanggungan elektronik Aplikasi Mitra Jasa Keuangan dan sudah melakukan validasi data serta telah diverifikasi oleh Kementerian.

Syarat-syarat untuk mendaftarkan akun sebagai mitra kerja merupakan syarat yang bersifat kumulatif yang semuanya harus terpenuhi dan bukan syarat alternatif, syarat pilihan, sehingga untuk dapat dikatakan sebagai pengguna terdaftar, maka harus dipenuhi syarat yang telah diatur dalam Permen No. 5/2020 dengan penjelasan lengkapnya dalam petunjuk teknis sebagai pedoman.

Ketentuan umum Pasal 1 angka 2 Permen No. 5/2020 menyebutkan bahwa kreditur adalah pihak yang berpiutang dalam hubungan utang-piutang

tertentu. Kreditur bisa berbentuk perorangan ataupun badan hukum. Untuk yang berbentuk perorangan dalam melakukan perjanjian maka haruslah seorang yang cakap hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1329 juncto 1330 *Burgerlijk Wetboek*. Apabila subjek hukumnya berupa badan hukum maka tidak hanya dilihat pada *person/orangnya* saja karena selain diatur dalam anggaran dasar yang menjadi aturan main atau konstitusi dari badan hukum tersebut seperti misalnya pada badan hukum PT, dimana berdasarkan ketentuan anggaran dasar Direktur/2 (dua) orang Direktur berwenang mewakili Direksi PT, selain itu direktur yang bersangkutan harus pula cakap hukum, dan juga dalam melakukan perbuatan hukum tertentu tetap harus memperhatikan ketentuan anggaran dasar yang lain misalnya diperlukannya persetujuan dari orang lain PT tersebut yaitu Dewan Komisaris ataupun RIPS tergantung dari perbuatan hukum yang akan dilakukan oleh direksi seperti misalnya mengambil uang di bank ataukah menjamin asset.⁴⁸

Syarat sebagai pengguna Hak Tanggungan secara elektronik ini dalam Permen No. 5/2020 yaitu Surat Keterangan Terdaftar di OJK. Menurut penulis syarat ini merupakan syarat memberatkan dan menghalangi dikarenakan:

- a. Dalam Pasal 9 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah disebutkan bahwa pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang, dengan demikian yang dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberikan utang, yaitu baik itu perseorangan warga Negara Indonesia ataupun asing, baik itu badan hukum Indonesia ataupun badan hukum asing.⁴⁹

⁴⁸ I Ketut Oka Setiawan. 2019. *Hukum Pendaftaran Tanah Dan Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 224.

⁴⁹ H. Salim HS, *Op.Cit.*, halaman 104.

- b. OJK merupakan lembaga independen dan bebas dari campur tangan pihak lain yang mempunyai fungsi, tugas, wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, penyidikan, dan mempunyai ruang lingkup tugas pengaturan dan pengawasan kepada Sektor Perbankan, Sektor Pasar Modal, Sektor Perasuransian, Sektor Dana Pensiun, dan Sektor Lembaga Pembiayaan. Dalam pengaturan dan pengawasan tersebut, OJK mengeluarkan regulasi-regulasi diantaranya yaitu berupa Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK). POJK itu ditujukan kepada Pelaku Usaha Jasa Keuangan (PUJK) yang berbentuk badan hukum dan terdaftar serta diawasi oleh OJK seperti Bank Umum, Bank Perkreditan Rakyat, Perusahaan Efek, Penasihat Investasi, Bank Kustodian, dana Pensiun, Perusahaan Asuransi, Perusahaan Reasuransi, Lembaga Pembiayaan, Perusahaan Gadai, dan Perusahaan Penjaminan, baik yang melaksanakan kegiatan usahanya secara konvensional maupun secara syariah. POJK ini tidak ditujukan kepada perseorangan ataupun badan hukum yang bukan merupakan PUJK terdaftar di OJK.⁵⁰ Menurut syarat Surat Keterangan Terdaftar pada OJK merupakan syarat yang menjadi kendala, karena jika memang syarat tersebut dipenuhi, maka bagi masyarakat baik perseorangan ataupun badan hukum yang tidak bergerak di industri keuangan dan tidak terdaftar di OJK tidak dapat memperoleh Surat Keterangan Terdaftar di OJK, sehingga tidak dapat memanfaatkan pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik tersebut. Mungkin salah satu tujuan yang ingin dicapai pembentuk Permen No.5/2020 tersebut, yaitu agar masyarakat dalam meminjam uang hanya kepada PUJK yang terdaftar dan diawasi oleh OJK dan tidak menggunakan rentenir-rentenir baik itu perorangan maupun yang berbentuk badan hukum.

Jaminan yang diberikan debitur belum tentu atas nama debitur sendiri, bisa atas nama suami atau istri, atau orangtua, adik, kakek, atau siapapun juga termasuk atas nama badan hukum. Pemberian jaminan atas nama orang lain itu tidak dilarang oleh Undang-Undang. Dalam ruang lingkup hukum perdata tidak mempermasalahkan siapa yang memberikan jaminan apakah debitur itu sendiri ataukah pihak ketiga, tetapi yang dipermasalahkan apakah pemberi jaminan tersebut cakap dan berwenang.

⁵⁰ Otoritas Jasa Keuangan, "Tugas dan Fungsi", melalui <https://ojk.go.id/id/tentang-ojk/pages/tugas-dan-fungsi.aspx>, diakses pada tanggal 10 Juni 2024, Pukul 10.20 Wib.

Terlibatnya pihak ketiga ini dapat diartikan bahwa pihak ketiga menanggung pelunasan atas kredit yang diberikan kepada debitur, sebagaimana diatur dalam Pasal 1820 *Burgerlijk Wetboek*, dimana disebutkan bahwa pertanggungan adalah suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berhutang, manakala orang itu sendiri tidak menurutinya.⁵¹

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Pasal 8 disebutkan bahwa Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan.

Ketentuan Pasal 8 tersebut tidak mempermasalahkan kalau yang berhak memberi jaminan harus debitur, disini yang ditekankan yaitu orang atau badan hukum yang memberikan jaminan haruskah pihak yang berwenang dalam melakukan perbuatan hukum dalam hal ini pemberian jaminan hak tanggungan, dan juga mengingat ketentuan dalam Pasal 4 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dimana disebutkan mengenai macam-macam obyek hak tanggungan, dimana dalam penjelasan Pasal 4 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah tersebut juga tidak disebutkan mengenai obyek hak tanggungan tersebut harus milik atau terdaftar atas nama siapa, jadi

⁵¹ Adrian Sutedi. 2018. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 211.

dapatlah dikatakan bahwa obyek hak tanggungan bisa merupakan milik pihak ketiga baik milik perorangan maupun milik badan hukum.

Subyek dan obyek hak tanggungan dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah memberikan batasan yang luas mengenai kepemilikan tanah yang dapat dijamin serta dimungkinkannya subyek hak tanggungan atau Pemberi Hak Tanggungan adalah pihak ketiga dan obyek hak tanggungan adalah tanah yang dibawah kepemilikan pihak ketiga, yang terpenting Pemberi Hak Tanggungan cakap dan mempunyai kewenangan pada saat perjanjian Hak Tanggungan dilakukan.

2. Permen No. 5/2020 tidak diatur mengenai mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan dimana kreditur terdiri dari beberapa kreditur yang merupakan sindikasi kredit.

Permen No. 5/2020 tidak diatur mengenai kreditur dalam hal indikasi kredit, dimana dalam sindikasi kredit sertifikat hak atas tanah pada umumnya tercantum nama dari kreditur-kreditur tersebut pada sertifikat Hak Tanggungan dan pada sertifikat hak atas tanah tersebut.

3. Kualitas hasil layanan yang berupa sertifikat Hak Tanggungan elektronik yaitu sebagai alat bukti elektronik, bukan merupakan akta otentik yang merupakan alat bukti yang sempurna.

Pasal 15 ayat (1) huruf a disebutkan salah satu hasil layanan Hak Tanggungan melalui sistem Hak Tanggungan secara elektronik yaitu sertifikat Hak Tanggungan elektronik. Sertifikat Hak Tanggungan elektronik tersebut

diterbitkan pada hari ketujuh setelah pengajuan permohonan terkonfirmasi dalam bentuk dokumen elektronik yang memuat tandatangan elektronik oleh Sistem hak tanggungan elektronik, yang dikirim melalui *email* penyelia (*supervisor*) dan dapat dicetak sendiri oleh kreditur selaku Pengguna Terdaftar, dimana sertifikat tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti. Alat bukti adalah segala sesuatu yang oleh Undang-Undang ditetapkan dapat dipakai membuktikan sesuatu. Alat bukti disampaikan dalam persidangan pemeriksaan perkara dalam tahap pembuktian. Pengertian pembuktian adalah upaya yang dilakukan para pihak dalam berperkara untuk menguatkan dan membuktikan dalil-dalil yang diajukan agar dapat meyakinkan hakim yang memeriksa perkara.

Berdasarkan ketentuan Pasal 164 HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*) merupakan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku di wilayah Jawa dan Madura, serta Pasal 284 Rbg (*Rechtreglement voor de Buitengewesten*) hukum ketentuan acara perdata yang berlaku untuk wilayah di luar Jawa dan Madura, dan Pasal 1886 BW (*Burgerlijk Wetboek*) atau KUHPerdata yang menyebutkan bahwa ada lima alat bukti dalam perkara perdata di Indonesia, yaitu:

- a. Alat bukti tertulis;
- b. Alat bukti saksi;
- c. Alat bukti persangkaan;
- d. Alat bukti pengakuan, dan
- e. Alat bukti sumpah.

Adanya Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan

Transaksi Elektronik maka jumlah jenis alat bukti ditambah satu yaitu: alat bukti elektronik, jadi Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tidak menghilangkan lima macam alat bukti yang telah disebutkan sebelumnya, tetapi menambah jenis alat bukti sehingga total jenis alat bukti menjadi enam.

Akta otentik tidak dapat disimpangi dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, dimana disebutkan dalam Pasal 5 ayat (4) yang berbunyi bahwa: ketentuan mengenai informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat 1 tidak berlaku untuk:

- a. Surat yang menurut Undang-Undang harus dibuat dalam bentuk tertulis; dan
- b. Surat beserta dokumennya yang menurut Undang-Undang harus dibuat dalam bentuk akta notariil atau akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta.

Sertifikat Hak Tanggungan elektronik tidak dapat digolongkan menjadi alat bukti otentik dikarenakan didalam Pasal 35 ayat 6 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa dalam hal hasil layanan pendaftaran tanah secara elektronik dan *microfilm*. *Microfilm* yang merupakan salah satu jenis dari bentuk mikro yang memiliki lebar 35 mm atau 16 mm dan digulung dalam bentuk rol berbahan dasar Polyester yang satu-satunya diterima untuk dipergunakan dalam penyimpanan jangka waktu lama. *Microfilm* mempunyai nilai pembuktian bila hasilnya ditandatangani, diekstrak dan distempel oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Badan Pertanahan atau

pejabat lain yang ditunjuk, tetapi dapat digolongkan sebagai alat bukti elektronik.

4. Permohonan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik menjadi kewajiban kreditur.

Kewajiban untuk memohon pendaftaran Hak Tanggungan elektronik menjadi tanggungjawab dari kreditur, sehingga apabila kreditur lalai dalam pendaftarannya atau tidak mendaftarkannya, maka segala risiko dan akibat hukumnya terhadap jaminan yang diberikan oleh debitur tersebut tidak memberikan hak-hak istimewa yang diberikan oleh Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Semangat dari Permen No. 5/2020 tersebut, yaitu pelayanan aman dan cepat, mudah, lebih efektif sebagaimana disebutkan dalam bagian menimbang Permen tersebut.

Adanya kewajiban pendaftaran Hak tanggungan elektronik hanya bisa dilakukan oleh pemohon, maka dapat menutup kemungkinan lalainya pihak atau terlambatnya kreditur dalam memohon pendaftaran elektronik tersebut. Hal ini berbeda dengan kewajiban pendaftaran fidusia sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 21 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pendaftaran Fidusia dan Biaya Akta Jaminan Fidusia (PP Fidusia), dimana disebutkan bahwa para pihak yang dapat mengakses informasi tersebut yaitu notaris, korporasi, dan ritel. Adapun yang dimaksud dengan korporasi adalah perusahaan pembiayaan dan lembaga perbankan. Ritel merupakan perorangan serta perusahaan berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum.

Pelayanan Hak tanggungan elektronik diperbolehkan pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh PPAT dalam hal ini selaku kuasa dari kreditur, dimana dalam pendaftaran Hak Tanggungan secara manual ataupun dalam pendaftaran fidusia secara elektronik diperbolehkan, adapun notaris maupun PPAT yang dalam melakukan pendaftaran *online* tersebut memiliki *User ID* dan *password* pada aplikasi pendaftaran *online*.

Solusi yang didapatkan yaitu atas aplikasi sistem Hak tanggungan elektronik perlu dilakukan perbaikan dan *upgrade* untuk memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan serta kebutuhan di lapangan. Badan Pertanahan juga perlu melakukan penyuluhan secara intensif kepada semua pihak terkait dalam penyelenggaraan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik, selanjutnya melakukan pembenahan dan validasi data terhadap seluruh data tekstual dan data spasial bidang tanah agar pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik dapat memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan, dan keterjangkauan untuk pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi, dan kebutuhan masyarakat.

C. Upaya Mengatasi Hambatan Dalam Penerapan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Medan

Badan Pertanahan Kota Medan telah melaksanakan seluruh tahapan yang ada, sebagaimana yang telah diatur dalam perundangan yang berlaku. Setiap kebijakan yang dijalankan oleh pemerintah tidak selamanya berjalan dengan baik, hal tersebut disebabkan suatu implementasi yang bersifat kompleks. Situasi ini

mendorong timbulnya kendala-kendala dalam pelaksanaan suatu kebijakan. Berdasarkan hasil observasi dan wawancara yang dilakukan penulis pada Badan Pertanahan Kota Medan disebutkan ada beberapa langkah yang dilakukan untuk mengatasi kendala-kendala yang timbul pada proses pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi elektronik.

Pihak Badan Pertanahan Kota Medan menggunakan 3 dimensi indikator perbaikan pelayanan publik, yaitu:

1. Peningkatan Kualitas Data Pertanahan

Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun No. 1/Juknis-100.JK.02.01/III/2020 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap mengatur tentang data spasial dan data yuridis yang disajikan baik dalam bentuk analog maupun digital. Data spasial merupakan data yang menyajikan informasi mengenai letak, batas, luas bidang tanah sedangkan data yuridis merupakan status hukum suatu bidang tanah pemegang hak, serta beban lain yang membebaninya.⁵²

Kualitas data yang buruk akan mengakibatkan terjadinya kesalahan pada saat proses layanan, pengambilan kebijakan, dan ketidakpuasan penerima layanan. Kesalahan saat proses layanan dan pengambilan keputusan mengakibatkan buruknya produk yang dihasilkan, sehingga menimbulkan permasalahan dikemudian hari.

Pihak Badan Pertanahan ATR/BPN berupaya untuk meningkatkan kualitas data agar dapat menghasilkan informasi pertanahan yang valid dan

⁵² Damar Sagari, "Efektivitas Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten", *Jurnal Tunas Agraria*, Vol. 5 No.1 Januari 2022, halaman 41.

akurat, serta menghasilkan layanan yang berkualitas. Peningkatan kualitas data merupakan penunjang terlaksananya layanan elektronik demi menopang arah kebijakan atau keputusan. Data yang berkualitas tentunya akan menghasilkan produk yang berkualitas dan dapat meminimalisir bahkan terhindar dari permasalahan dikemudian hari. Selain itu, ketika proses pelayanan berjalan dengan lancar tentu pekerjaan dapat diselesaikan tepat waktu dan kualitas dan kuantitas produk yang dihasilkan tetap berkualitas.⁵³

Peningkatan kualitas data dimaksudkan untuk meningkat seluruh kualitas data pertanahan baik secara fisik maupun yuridis menjadi valid. Peningkatan kualitas data dilakukan dengan cara mencocokkan data fisik yuridis pada system komputerisasi kegiatan pertanahan (KKP) sehingga memperoleh data pertanahan yang sesuai. Badan Pertanahan Kota Medan terus berusaha untuk meningkatkan kualitas data dengan terus melakukan validasi data pertanahan. Setelah data informasi pada komputerisasi Badan Pertanahan (KKP) sudah valid maka layanan berbasis elektronik dapat dilaksanakan. Bentuk kesiapan data elektronik adalah dengan tervalidasinya data tekstual dan data spasial.

2. Peningkatan Komitmen Pengguna Layanan Hak Tanggungan Elektronik

Komitmen berbentuk tanggung jawab dan memiliki rasa kewajiban terhadap tindakan tertentu, minimal mencakup profesionalisme dan etika dalam melakukan tindakan. Apabila pengguna layanan tidak mempunyai komitmen maka akan menimbulkan hambatan pada proses pelayanan sehingga

⁵³ Hasil wawancara dengan Shinta Sri Hanna Siahaan, SH, selaku Analis Hukum Pertanahan di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Kota Medan, Tanggal 28 Mei 2024.

membutuhkan waktu dan biaya tambahan karena harus mengulang pekerjaan. Sebagaimana yang diketahui bahwa Sertipikat Hak Tanggungan Terintegrasi Elektronik akan diterbitkan secara otomatis pada hari ke-7 (tujuh) terhitung sejak Surat Perintah Setoran (SPS) dibayarkan, maka komitmen PPAT dan kreditor menjadi faktor penunjang dalam pelaksanaan Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Elektronik.⁵⁴

Selama proses pemeriksaan sampai dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan Terintegrasi Elektronik PPAT maupun pihak kreditor diberikan waktu untuk melakukan perbaikan. Menurut Juknis Hak Tanggungan Terintegrasi Elektronik, jika tidak dilakukan perbaikan maka konsekuensinya adalah proses akan ditutup dan biaya yang telah disetor tidak dapat dikembalikan. Oleh karena itu kebenaran data dan kelengkapan serta kejelasan berkas harus lebih diperhatikan oleh pemohon dalam hal ini PPAT dan pihak kreditor sehingga kesalahan yang timbul bisa diminimalisir. Selain itu, data dan kelengkapan yang disajikan oleh PPAT dan kreditor merupakan syarat utama terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan Terintegrasi Elektronik, sehingga pihak Badan Pertanahan Kota Medan memastikan PPAT maupun kreditor untuk selalu memegang komitmen bahwa data dan kelengkapan berkas yang disampaikan merupakan data yang telah sesuai dan dapat dipercaya serta dapat dipertanggungjawabkan.

⁵⁴ Elfazahra Suardi, "Penerapan Hak Tanggungan Elektronik (Hak tanggungan elektronik) Dalam Rangka Pelayanan Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kota Medan", *Jurnal Rectum*, Vol. 4, No. 2, (2022), halaman 476.

3. Peningkatan Sosialisasi dan Komunikasi

Sosialisasi dan komunikasi yang baik akan memberikan kemudahan proses layanan dan meminimalisir terjadinya kesalahan. Sosialisasi yang berkaitan dengan pengenalan layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Elektronik telah dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Kota Medan yang dihadiri oleh pengguna layanan yaitu PPAT dan Kreditor. Pada saat pelaksanaan sosialisasi pengguna layanan secara langsung mempraktikkan proses layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Elektronik Terintegrasi Elektronik, seperti pembuatan akun sampai mengunggah dokumen.⁵⁵

Sosialisasi pihak BPN juga membuka sesi interaksi yang bertujuan agar pengguna layanan dapat memahami dan melaksanakan pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Elektronik dengan sebaik mungkin. Selain itu, kerja sama dan koordinasi yang aktif antara penyedia layanan dan pengguna layanan pada pelaksanaan layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Elektronik pada ATR/BPN Kota Medan, hal ini merupakan kunci utama dalam melaksanakan layanan yang terintegrasi elektronik agar dapat berjalan dengan efektif.

Komunikasi antara Badan Pertanahan dengan pengguna layanan dalam hal ini PPAT dan Kreditor tidak hanya dilakukan disaat awal dimulainya pengenalan Sistem Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Elektronik saja, tetapi komunikasi tetap dapat terjalin. Pihak Badan Pertanahan Kota Medan

⁵⁵ Damar Sagari, *Op. Cit.*, halaman 42.

berkomunikasi dengan pengguna layanan melalui aplikasi telepon yang berbasis internet yaitu *whatsapp* secara aktif.⁵⁶

Komunikasi tersebut bertujuan meminimalisir terjadinya kesalahan saat pelaksanaan pendaftaran, dalam proses pemeriksaan dan perbaikan, begitu juga dengan kendala-kendala atau permasalahan yang terjadi bisa disampaikan oleh pihak PPAT dan Kreditor agar dapat diketahui oleh pihak Badan Pertanahan sehingga dapat diselesaikan dengan cepat dan tepat. Komunikasi ini juga menjadi bagian penting sehingga sertipikat elektronik yang terbit nantinya merupakan sertipikat yang telah melalui proses pemeriksaan serta menjadi produk yang dapat dipertanggung jawabkan.

⁵⁶ Hasil wawancara dengan Shinta Sri Hanna Siahaan, SH, selaku Analis Hukum Pertanahan di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Kota Medan, Tanggal 28 Mei 2024.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Sistem pendaftaran hak tanggungan terintegrasi secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Medan merupakan implementasi Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 yang bertujuan untuk meningkatkan efisiensi, transparansi, dan kemudahan pelayanan publik di bidang pertanahan. Proses pendaftaran dilakukan secara daring oleh pengguna terdaftar, dengan mengajukan permohonan, membuat surat pernyataan, dan melakukan pembayaran melalui bank. Penerbitan sertifikat hak tanggungan elektronik dilakukan dalam 7 hari kerja setelah permohonan terkonfirmasi. Sistem ini memberikan banyak manfaat bagi PPAT, kreditor, dan Badan Pertanahan, seperti efisiensi waktu, kemudahan akses, dan kepastian proses.
2. Faktor penghambat dalam penerapan pendaftaran hak tanggungan terintegrasi secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Medan terdiri dari Faktor internal berupa kesiapan Badan Pertanahan dan pembenahan data, serta faktor eksternal yaitu kesiapan Sumber Daya Manusia (SDM) seperti PPAT dan Bank. Hambatan yang dihadapi seperti masalah server, kesalahan pengisian data, dan kurangnya pemahaman teknologi oleh sebagian PPAT. Selain itu, adanya persyaratan kepemilikan Surat Keterangan Terdaftar di OJK yang dianggap memberatkan bagi masyarakat umum yang bukan merupakan pelaku usaha jasa keuangan.

Kendala lain adalah belum adanya aturan mengenai mekanisme pendaftaran hak tanggungan untuk kredit sindikasi, serta status sertifikat hak tanggungan elektronik yang hanya sebagai alat bukti, bukan akta otentik.

3. Badan Pertanahan Kota Medan telah melakukan berbagai upaya untuk mengatasi kendala-kendala yang muncul dalam penerapan sistem pendaftaran hak tanggungan secara terintegrasi elektronik. Pertama, meningkatkan kualitas data pertanahan melalui validasi data tekstual dan spasial agar informasi yang dihasilkan akurat dan dapat mendukung layanan berbasis elektronik. Kedua, meningkatkan komitmen pengguna layanan, yaitu PPAT dan kreditor, untuk menyampaikan data dan kelengkapan berkas yang benar sehingga dapat meminimalisir kesalahan. Ketiga, meningkatkan sosialisasi dan komunikasi yang intensif antara pihak Badan Pertanahan dengan pengguna layanan, baik melalui pelatihan praktik maupun komunikasi aktif melalui aplikasi digital, untuk memastikan pemahaman dan pelaksanaan sistem elektronik yang efektif. Upaya-upaya ini diharapkan dapat mengatasi hambatan dan mendukung penerapan pendaftaran hak tanggungan terintegrasi elektronik di Kantor Pertanahan Kota Medan secara optimal.

B. Saran

1. Hendaknya Badan Pertanahan Nasional (BPN) terus meningkatkan kualitas data pertanahan melalui validasi data tekstual dan spasial secara

komprehensif, sehingga informasi yang dihasilkan akurat dan dapat mendukung layanan berbasis elektronik.

2. Hendaknya BPN perlu mendorong peningkatan komitmen pengguna layanan, yaitu PPAT dan kreditor, untuk menyampaikan data dan kelengkapan berkas yang benar dan dapat dipertanggungjawabkan, guna meminimalisir kesalahan dalam proses pendaftaran hak tanggungan secara elektronik.
3. Hendaknya BPN harus memperkuat sosialisasi dan komunikasi yang intensif dengan pengguna layanan, baik melalui pelatihan praktik maupun komunikasi aktif melalui aplikasi digital, untuk memastikan pemahaman dan pelaksanaan sistem elektronik yang efektif oleh seluruh pihak yang terlibat. Upaya-upaya tersebut diharapkan dapat membantu mengatasi hambatan dan mendukung penerapan pendaftaran hak tanggungan terintegrasi elektronik di seluruh kantor pertanahan di Indonesia secara optimal, sehingga dapat memberikan manfaat yang maksimal bagi masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adrian Sutedi. 2018. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Bachtiar Effendie. 2016. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni.
- Burhan Sidabariba. 2019. *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*. Depok: Papas Sinar Sinanti.
- Debiana Dewi Sudrajat. 2019. *Bunga Rampai Hukum Keperdataan*. Bandung: Nuansa Aulia.
- Djaja S. Meliala. 2019. *Perkembangan Hukum Perdata tentang Benda dan Hukum Perikatan*. Bandung: Nuansa Aulia.
- Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi. 2018. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Effendi Perangin. 2016. *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali.
- H. Salim. 2018. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Hermit Herman. 2019. *Cara Memperoleh Hak Milik, Tanah Negara, Tanah Pemda dan Peraktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- I Ketut Oka Setiawan. 2019. *Hukum Pendaftaran Tanah Dan Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Kartasapoetra. 2016. *Masalah Pertanahan di Indonesia*. Jakarta: Bina Aksara.
- P.N.H. Simanjuntak. 2009. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Racmadi Usman. 2019. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Rahmat Ramadhani. 2018. *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*. Medan: Pustaka Prima.
- , 2018. *Buku Ajar: Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*. Medan: UMSU Press.

-----, 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan: Pustaka Prima.

-----, 2022. *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*. Medan: Umsu Press.

Soerjono Soekanto. 2018. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia Press.

B. Jurnal Ilmiah

Damar Sagari, "Efektivitas Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten", *Jurnal Tunas Agraria*, Vol. 5 No.1 Januari 2022.

Elfazahra Suardi, "Penerapan Hak Tanggungan Elektronik (Hak tanggungan elektronik) Dalam Rangka Pelayanan Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kota Medan", *Jurnal Rectum*, Vol. 4, No. 2, (2022).

Faisal, "Akibat Hukum Ketidadaan Akta Ikrar Wakaf Atas Perwakafan Tanah", dalam *Jurnal De Lega Lata*, Volume 3 Nomor 2, Juli-Desember 2018.

Faisal Imam Harahap, Ahmad Fauzi dan Masitah Pohan, "Akibat Hukum Terhadap Keabsahan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Mengurangi Nilai Jual Tanah Aset Desa Berdasarkan Harga Nilai Jual Objek Pajak (Studi Putusan Nomor 194/Pid.Sus/TPK/2014/ PN.SBY)", dalam *Jurnal Iuris Studia; Jurnal Kajian Hukum*, Volume 1 Nomor 2, Oktober 2020.

Fajaruddin, "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf", dalam *Jurnal De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 2, Juli – Desember 2017.

Hikmawanto Juwana, "Politik Hukum Undang-Undang Bidang Ekonomi di Indonesia", *Jurnal Hukum*, Vol. 01, No.1, 2005.

Lilawati Ginting, "Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Yang Beritikad Baik Akibat Pembatalan Hak Tanggungan", dalam *Jurnal De Lega Lata*, Volume I, Nomor 2, Juli – Desember 2016.

Muhammad Farid Alwajdi, "Pengaturan Sertipikat Elektronik Dalam Sistem Hukum Pertanahan Dan Usaha Meningkatkan Indeks Kemudahan Berusaha Pada Masa Pandemi Covid-19", *Jurnal Pertanahan*, Vol. 11, No.1, (2021).

Muhammad Yusrizal, "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", dalam *Jurnal De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 1, Januari – Juni 2017.

Rahmat Ramadhani, "Konstruksi Hukum Kepemilikan Bangunan Di Atas Tanah Hak Milik Orang Lain Berdasarkan Perjanjian Build Operate And Transfer (BOT)", *Jurnal EduTech*, Vol. 4 No.1 Maret 2018.

-----, "Eksistensi Hak Komunal Masyarakat Hukum Adat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", *Jurnal De Jure*, Akreditasi: Kep. Dirjen. Penguatan Risbang. Kemenristekdikti: No:30/E/KPT/2018.

-----, "Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah", dalam *Jurnal De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 1, Januari – Juni 2017.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

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

Petunjuk Teknis Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/JUKNIS-400.HR.02/IV/2020 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik

D. Internet

Otoritas Jasa Keuangan, "Tugas dan Fungsi", melalui <https://ojk.go.id/id/tentang-ojk/pages/tugas-dan-fungsi.aspx>, diakses pada tanggal 10 Juni 2024, Pukul 10.20 Wib.

Selvi, "Penerapan Integrasi Sistem dalam Pemerintahan", melalui <https://sulselprov.go.id/welcome/post/penerapan-integrasi-sistem-dalam-pemerintahan>, diakses pada tanggal 10 November 2023, Pukul 10.10 Wib.

LAMPIRAN FOTO



Gambar 1:
Foto bersama Ibu Shinta Sri Hanna Siahaan, SH, selaku Analis Hukum Pertanahan di
Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Kota Medan.

LAMPIRAN WAWANCARA

Data Narasumber

Nama : Shinta Sri Hanna Siahaan, SH
 Jabatan : Analis Hukum Pertanahan
 Instansi : Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Kota Medan
 Pada Tanggal : 28 Mei 2024

Daftar Pertanyaan

1. Bagaimana pengaturan pendaftaran hak tanggungan terintegrasi secara elektronik menurut peraturan perundang-undangan?

Jawab: Pengaturan pendaftaran hak tanggungan terintegrasi secara elektronik diatur dalam beberapa peraturan, yaitu:

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

2. Bagaimana perbandingan pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan secara konvensional dan secara elektronik?

Jawab: Terdapat perbedaan yang signifikan antara pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan secara konvensional dan secara elektronik. Secara konvensional memerlukan interaksi tatap muka dan antri di loket, sedangkan secara elektronik dapat dilakukan tanpa tatap muka melalui sistem online. Selain itu, proses dan waktu penerbitan sertifikat hak tanggungan juga berbeda antara kedua sistem tersebut.

3. Apa tujuan dari peralihan sistem pelayanan pendaftaran hak tanggungan menjadi terintegrasi secara elektronik?

Jawab: Tujuan peralihan sistem pelayanan pendaftaran hak tanggungan menjadi terintegrasi secara elektronik adalah untuk meningkatkan kualitas pelayanan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan, dan keterjangkauan bagi masyarakat. Selain itu, tujuannya juga untuk menyesuaikan dengan perkembangan hukum, teknologi, dan kebutuhan masyarakat.

4. Bagaimana kualitas hasil layanan berupa sertifikat hak tanggungan elektronik?

Jawab: Sertifikat hak tanggungan elektronik tidak dapat digolongkan sebagai akta otentik, melainkan hanya sebagai alat bukti elektronik. Hal ini karena menurut peraturan perundang-undangan, surat yang harus dibuat dalam bentuk tertulis dan akta yang harus dibuat oleh pejabat pembuat akta, tidak dapat digantikan dengan dokumen elektronik.

5. Apakah permohonan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik menjadi kewajiban kreditur?

Jawab: Ya, dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, kewajiban untuk memohon pendaftaran hak tanggungan secara elektronik berada pada pihak kreditur. Jika kreditur lalai atau tidak mendaftarkan, maka risiko dan akibat hukumnya akan berdampak pada jaminan yang diberikan.

6. Apa saja jenis layanan yang dapat dikirimkan melalui sistem hak tanggungan elektronik?

Jawab: Jenis layanan yang dapat dikirimkan melalui sistem hak tanggungan elektronik meliputi:

- Pendaftaran hak tanggungan
- Pengalihan hak tanggungan
- Perubahan nama kreditur
- Penghapusan hak tanggungan
- Koreksi data

7. Apa saja manfaat penerapan hak tanggungan elektronik bagi dunia perbankan?

Jawab: Beberapa manfaat penerapan hak tanggungan elektronik bagi dunia perbankan, yaitu:

- Ketepatan waktu pendaftaran hak tanggungan
- Lebih ekonomis, karena debitur dan PPAT tidak perlu datang langsung ke BPN
- Mempermudah royas dan overtake kredit
- Memudahkan manajemen aset, karena tidak perlu memindai sertifikat hak tanggungan
- Memudahkan pelaporan dan monitoring jumlah dan nilai hak tanggungan

8. Apa saja tantangan yang dihadapi dalam penerapan hak tanggungan elektronik?

Jawab: Beberapa tantangan yang dihadapi dalam penerapan hak tanggungan elektronik, antara lain:

- Jika PPAT tidak terdaftar, data bisa terhapus
- Hanya kreditur yang terdaftar, tervalidasi dan terverifikasi yang bisa menggunakan sistem
- Validasi sertifikat, jangka waktu pengecekan, perubahan nama kreditur, royas dan revisi hak tanggungan
- Masalah server yang dapat mengakibatkan kesalahan peringkat hak tanggungan
- Tanggung jawab PPAT tidak hanya formal, tetapi juga material terhadap kebenaran dokumen

9. Bagaimana penerapan pendaftaran hak tanggungan terintegrasi secara elektronik pada BPN Kota Medan?

Jawab: Penerapan pendaftaran hak tanggungan terintegrasi secara elektronik pada BPN Kota Medan dilakukan melalui beberapa tahapan, yakni:

- Pengguna terdaftar mengajukan permohonan layanan hak tanggungan pada sistem elektronik
- Pemohon membuat surat pernyataan pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran dokumen
- Pemohon menerima tanda bukti permohonan dari sistem

- Pemohon melakukan pembayaran biaya pendaftaran
- Permohonan diproses setelah data dan pembayaran terkonfirmasi
- Penerbitan hasil layanan hak tanggungan pada hari ke-7 setelah permohonan terkonfirmasi

10. Apa saja syarat bagi pengguna sistem hak tanggungan elektronik?

Jawab: Syarat bagi pengguna sistem hak tanggungan elektronik, yaitu:

- Mempunyai domisili elektronik
- Bagi kreditur berbadan hukum, harus memiliki Surat Keterangan Terdaftar di OJK
- Menyatakan pemenuhan persyaratan dan kriteria serta persetujuan ketentuan sebagai pengguna terdaftar
- Memenuhi syarat lain yang ditentukan oleh Kementerian ATR/BPN

11. Bagaimana peran PPAT dan kreditur dalam pendaftaran hak tanggungan elektronik?

Jawab: Peran PPAT dan kreditur dalam pendaftaran hak tanggungan elektronik, yaitu:

- PPAT mendaftarkan akun di aplikasi mitra kerja, membuat APHT, serta bertanggung jawab atas data yang diinput
- Kreditur dapat menggunakan sistem hak tanggungan elektronik setelah terdaftar di aplikasi mitra jasa keuangan dan terverifikasi oleh Kementerian

12. Apa saja faktor penghambat dalam penerapan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik di BPN Kota Medan?

Jawab: Faktor penghambat dalam penerapan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik di BPN Kota Medan, antara lain:

- Kendala teknis terkait sistem elektronik, seperti server error atau jaringan internet tidak stabil
- Kesiapan SDM PPAT yang masih mengalami kendala terkait penggunaan teknologi
- Validasi data pertanahan yang belum optimal
- Komitmen pengguna layanan yang masih perlu ditingkatkan

13. Bagaimana upaya BPN Kota Medan dalam mengatasi hambatan penerapan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik?

Jawab: Upaya BPN Kota Medan dalam mengatasi hambatan penerapan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik, yaitu:

- Meningkatkan kualitas data pertanahan melalui validasi data tekstual dan spasial
- Meningkatkan komitmen pengguna layanan, baik PPAT maupun kreditur
- Melakukan sosialisasi dan komunikasi intensif dengan pihak terkait
- Melakukan pembenahan dan peningkatan kapasitas sistem elektronik

14. Apa saja keunggulan sistem hak tanggungan elektronik dibandingkan dengan sistem konvensional?

Jawab: Beberapa keunggulan sistem hak tanggungan elektronik dibandingkan sistem konvensional, antara lain:

- Tidak memerlukan interaksi tatap muka, cukup melalui sistem online
- Proses lebih cepat dan praktis, sertifikat hak tanggungan terbit dalam 7 hari
- Efisien dari segi biaya, karena debitur dan PPAT tidak perlu datang ke BPN
- Kemudahan manajemen aset bagi kreditur, karena tidak perlu memindai sertifikat
- Transparansi informasi dan kemudahan pelaporan/monitoring hak tanggungan

15. Apakah Bapak memiliki saran atau masukan lain terkait penerapan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik di BPN Kota Medan?

Jawab: Secara umum, penerapan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik di BPN Kota Medan sudah berjalan cukup baik. Namun tetap perlu adanya perbaikan dan penyempurnaan sistem, agar dapat memberikan layanan yang lebih baik dan sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Ke depannya, diharapkan sistem elektronik ini dapat terus dikembangkan dan dimanfaatkan secara optimal oleh seluruh pihak terkait.

Medan, 28 Mei 2024

Pewawancara,

Narasumber,
Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan
Pertanahan Kota Medan

(Ridho Alfalah Manurung)
Mahasiswa

(Shinta Sri Hanna Siahaan, SH)
Analisis Hukum Pertanahan