

## Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Pasca Terbitnya Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Pada Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta

Nur Wiyandari

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, Indonesia, [nurwiyandari17@gmail.com](mailto:nurwiyandari17@gmail.com)

**Abstract.** Restructuring digitization of land offices is a demand in the development of digital transformation which has consequences related to the authority and responsibilities of the ATR/BPN ministry to respond to challenges in the field of information technology, one of which is the implementation of mortgage rights electronically. Therefore, an interest arose for the author to conduct research with a focus on, among other things: first, Electronic Mortgage Services after the entry into force of the ATR/BPN Ministerial Regulation Number 5 of 2020 Concerning Electronic Integrated Mortgage Services at the Yogyakarta City Land Office has been carried out according to the rules, second, what are the obstacles encountered by the Yogyakarta City Land Office and the solutions to these obstacles. The results of this study were: first, the implementation of HT-el at the Yogyakarta City Land Office by the Regulation of the Minister of ATR/Head of BPN Number 5 of 2020. Starting from work validating data, and ending verifying files. Second, the obstacle faced by the Yogyakarta City Land Office are from the PPAT, bank, and the Yogyakarta City Land Office. What often happens is a problem with a server error, then if the Mortgage can sometimes exceed the allotted time, the fee that has been paid to the Land Office cannot be returned. However, with the issuance of this Ministerial Regulation, in the event of an emergency (force majeure), the money that has been paid can be returned.

**Keywords:** Electronic Mortgage, Service, Yogyakarta City Land Office

**Abstrak.** Restructuring digitalisasi land office merupakan sebuah tututan dalam perkembangan transformasi digital yang memberikan konsekuensi terkait kewenangan dan tanggungjawab kementerian ATR/BPN untuk menjawab tantangan di bidang teknologi informasi salah satunya adalah pelaksanaan hak tanggungan secara elektronik. Oleh karenanya, timbul ketertarikan bagi penulis untuk melakukan penelitian dengan fokus antara lain: pertama, pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik pasca berlakunya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta telah dilaksanakan sesuai aturannya. Kedua, kendala apa saja yang ditemui Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dan penyelesaian atas kendala tersebut. Dari penelitian ini didapatkan hasil: pertama Pelaksanaan HT-el di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta berjalan sesuai dengan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020. Di mulai dari pekerjaan memvalidasi data, hilang verifikasi berkas. Kedua, kendala yang di hadapi Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta terjadi baik dari pihak PPAT, pihak kreditur (bank), maupun dari pihak Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta. Adapun yang sering terjadi adalah masalah server yang *error*, kemudian dalam hal Hak Tanggungan terkadang bisa melewati waktu yang telah ditentukan, maka biaya yang sudah dibayarkan kepada Kantor Pertanahan tidak dapat dikembalikan. Namun dengan diterbitkannya Peraturan Menteri ini, apabila terjadi keadaan darurat (*force majeure*) maka uang yang sudah dibayarkan dapat dikembalikan.

**Kata Kunci:** Hak Tanggungan Elektronik, Pelayanan, Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta

Submitted: 30 May 2023 | Reviewed: 14 September 2024 | Revised: 26 July 2025 | Accepted: 19 August 2025

## PENDAHULUAN

*Restructuring digitalisasi land office* merupakan sebuah tuntutan dalam perkembangan transformasi digital yang memberikan konsekuensi terkait kewenangan dan tanggungjawab Kementerian ATR/BPN untuk menjawab tantangan baik dalam teknologi, demografi, ekonomi di masyarakat. Adanya transformasi digital dan modernisasi layanan pertanahan di Kementerian ATR/BPN tentunya didorong dalam beberapa hal, diantaranya adalah: (1) *Technology pressure/* era digital dan *megatrend* dunia yang membuat segala sesuatu berubah dan bergerak sangat cepat dan tidak bisa dihindari; (2) Transformasi *Digital Walk Agraria* dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional guna menjawab perubahan zaman melalui transformasi digital; dan (3) Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU) sebagai *Integrated platform* untuk menjawab era digital sesuai dengan visi misi Kementerian ATR/BPN.

Dari ketiga hal diatas inti dari transformasi digital di lingkungan Kementerian ATR/BPN adalah penyediaan layanan publik yang lebih efisien, sesuai perubahan masyarakat digital serta meningkatkan kepuasan pengguna layanan. Seiring dengan pertumbuhan ekonomi masyarakat, pemerintah dituntut memaksimalkan pelayanan publik yang efektif, efisien, berkeadilan, transparan, dan akuntabel. Penerapan fungsi pemerintahan yang baik harus mampu bekerja secara profesional, aspiratif, dan mempunyai daya tanggap tinggi terhadap tuntutan masyarakat yang dilayani.<sup>1</sup>

Jika melihat problematika yang terjadi dalam pelayanan publik khususnya di Kantor Pertanahan, jumlah layanan yang ada di dalamnya terdiri dari beberapa layanan yaitu pelayanan pendaftaran tanah pertama kali, pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah, pelayanan pencatatan dan informasi pertanahan, pelayanan pengukuran bidang tanah, pelayanan pengaturan dan penataan pertanahan. Masing-masing layanan memiliki persyaratan dan prosedur yang berbeda. Pelayanan yang diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan sering mendapatkan kesan negatif dari penerima layanan, seperti pada proses pengurusan sertifikat tanah dan pemeliharaan data pertanahan karena pembebanan hak/Hak Tanggungan (HT). Pengurusan

---

<sup>1</sup> Damar Sagari, Mujiati, "Efektivitas Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten", *Jurnal Tunas Agraria*, Vol. 5 No. 1, Januari 2022, hlm 34.

sertifikat tanah dinilai rumit dan berbelit-belit, mahal biaya yang diperlukan serta terdapat oknum yang mencari keuntungan. Proses HT yang dilaksanakan secara manual yang kemudian disebut HT Konvensional dirasa lama akibat berkas permohonan yang hilang atau terselip sehingga terkesan mempersulit masyarakat karena harus mengulang proses permohonan mulai dari awal.

Dengan terbitnya Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, Pemerintah Indonesia bertujuan untuk meningkatkan pelayanan Hak Tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketetapan waktu, kecepatan, kemudahan, efektifitas dan efisiensi. Terbitnya Permen yang bersangkutan, berkonsekuensi kepada perubahan tata cara pemberian Hak Tanggungan yang semula dilakukan secara manual menjadi berbasis pada sistem elektronik yang terintegrasi.

Pelaksanaan Sistem HT-el ini diselenggarakan secara bertahap menyesuaikan dengan kesiapan data pendukung.<sup>2</sup> Dengan salah satu contoh Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta pada bulan April 2020 telah melakukan sosialisasi terkait pelaksanaan HT-el. Terdapat empat jenis layanan layanan Hak Tanggungan yang dapat diajukan melalui Sistem HT-el, meliputi pendaftaran Hak Tanggungan, peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama kreditor dan penghapusan Hak Tanggungan. Hak Tanggungan yang dapat diajukan melalui Sistem HT-el, meliputi pendaftaran Hak Tanggungan, peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama kreditor dan penghapusan Hak Tanggungan.

Pelaksanaan tersebut merupakan refleksi terhadap tantangan administrasi pertanahan di Indonesia yang mengacu pada Indeks kemudahan berusaha (EODB). Pelaksanaan ini dinilai memberikan jaminan perlindungan dan pemenuhan hak warga negara telah diatur dalam Pasal 28 D yaitu hak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum, hak untuk bekerja serta mendapat imbalan dan perlakuan yang adil dan layak dalam hubungan kerja, hak memperoleh kesempatan yang sama dalam

---

<sup>2</sup> Pasal 4 ayat (1) dan (2) *Permen Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional* Nomor 5 Tahun 2020

pemerintahan, dan hak atas status kewarganegaraan. Jaminan perlindungan dan pemenuhan hak warga negara tersebut perlu didukung oleh kebijakan pemerintah dalam mengimplementasikan norma-norma dasar dalam UUD 1945.

Dengan diberlakukannya layanan serentak secara Nasional untuk Hak Tanggungan secara elektronik sejak 8 Juli 2020 berdasar Permen ATR/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020, maka saat ini tidak ada lagi layanan dari BPN untuk Pemberian Hak Tanggungan secara konvensional. Pemberlakuan secara serentak layanan Hak Tanggungan Elektronik tersebut tanpa melalui masa transisi dan sosialisasi yang memadai. Hal ini tentu memunculkan banyak persoalan terutama kendala/problematis yang dihadapi oleh para Pengguna Hak Tanggungan Elektronik. Persoalan dimaksud sudah banyak terjadi dengan diberlakukannya Pelayanan HT-el secara serentak, diantaranya:<sup>3</sup>

1. Tidak bisa dilakukan pengembalian PNBPN, jika jangka waktu koreksi (7 hari) sudah habis dan revisi belum selesai maka PNBPN menjadi hangus dan harus membayar ulang dengan proses mengulang dari awal. Prosedur pengembalian belum ada pengaturannya.
2. Aplikasi HT Elektronik sering mengalami masalah yang terjadi pada saat jam kerja, sulit mengupload dokumen ataupun mendaftar, sehingga perlu dilakukan berulang kali.
3. Tidak adanya keterangan tentang identitas sertifikat hak atas tanah yang didaftarkan sebagaimana dalam sistem manual, dalam SPS hanya tertera kode billing.
4. Status akta sudah terdaftar seharusnya saat setelah SPS dibayar bukan setelah Kreditor upload Permohonan.
5. Ketentuan Pasal 10 ayat (3) UUHT tidak bisa dilaksanakan karena HT-el berbasis data tanah yang sudah bersertipikat dan terdaftar pada Kantor Pertanahan setempat, sementara pelayanan secara manual di seluruh Kantor Pertanahan sudah dihentikan sejak 8 Juli 2020. Dengan demikian terjadi

---

<sup>3</sup> Pandam Nurwulan, "Implementasi pelayanan Hak Tanggungan Elektronik bagi kreditor dan pejabat pembuat akta tanah", *Jurnal Ius Qua Iustum*, Vol. 28 Issue 1, Januari 2021, hlm 187

adanya kekosongan Hukum untuk pelaksanaan Pasal 10 ayat (3) Undang Undang Hak Tanggungan.

## **RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan uraian pendahuluan yang telah disampaikan, dapat disimpulkan bahwa rumusan masalah dari penulisan ini adalah *pertama*, Bagaimana implementasi Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta? *Kedua*, bagaimana hambatan yang dihadapi Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta serta upaya penyelesaiannya?

## **TUJUAN PENELITIAN**

Berdasarkan rumusan masalah tersebut penulis bertujuan untuk, *Pertama*, menganalisis pelaksanaan pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik pasca berlakunya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, *Kedua*, mengidentifikasi penyelesaian hambatan dalam hal pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik tidak berjalan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

## **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian ini adalah normatif atau doktrinal dengan menggunakan dua pendekatan yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkut paut dengan masalah hukum yang sedang ditangani sedangkan pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin

yang berkembang di dalam ilmu hukum.<sup>4</sup> Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) merupakan pendekatan yang berangkat dari pandangan dan doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Melalui telaah terhadap pandangan dan doktrin tersebut, peneliti dapat menggali ide-ide yang melahirkan pengertian, konsep, serta asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dikaji.<sup>5</sup>

Bahan hukum penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 perubahan atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE), serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik, sedangkan bahan hukum sekunder adalah buku-buku mengenai Hak tanggungan elektronik serta karya ilmiah yang berkaitan dengan penelitian ini. Cara mengolah dan mengumpulkan data yakni maka cara mengelolah data adalah metode kualitatif,<sup>6</sup> di mana ada keterkaitan antara data deskriptif dengan karakteristik tertentu, metode penelitian kualitatif adalah sebagai prosedur penarikan yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata dari orang-orang atau perilaku yang dapat diamati<sup>7</sup>.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### **Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Pasca Berlakunya Permen. ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta**

Untuk memenuhi kebutuhan hidup, masyarakat sering kali menggunakan fasilitas yang disediakan oleh perbankan yaitu kredit. Secara etimologi istilah kredit berasal

---

<sup>4</sup> M Syamsudin, *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*, Kencana, Jakarta, 2021, hlm. 82-84.

<sup>5</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2013, hlm. 135-136.

<sup>6</sup> Lexi J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung, PT. Remaja Rosdakarya, 1999), hlm. 2-9.

<sup>7</sup> Robert C. Borg. *Participant Observation in Organization Setting*, (New York, Syracuse University Press, 1972), hlm. 5.

dari bahasa Latin “*credere*” yang berarti kepercayaan. Misalkan, seorang nasabah debitor yang memperoleh kredit dari bank adalah tentu seseorang yang mendapat kepercayaan dari bank. Hal ini menunjukkan bahwa yang menjadi dasar pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitor adalah kepercayaan.<sup>8</sup> Terdapat unsur-unsur kredit yang dikemukakan oleh Thomas Suyatno yaitu;

- a. Kepercayaan
- b. Tenggang waktu
- c. *Degree of risk*,
- d. Prestasi atau objek kredit<sup>9</sup>

Dalam kredit, seringkali terdapat istilah jaminan. Jaminan merupakan suatu bentuk penanggungan terhadap terpenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang dan muncul dari suatu hubungan hukum atau perikatan. Oleh karena itu, hukum jaminan sangat berkaitan erat dengan hukum benda, karena objek jaminan pada umumnya berupa benda yang memiliki nilai ekonomi.<sup>10</sup>

Salah satu jaminan yang seringkali digunakan adalah tanah dengan jaminan Hak Tanggungan. Budi Harsono mengartikan Hak Tanggungan sebagai suatu bentuk penguasaan atas hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada kreditur untuk mengambil tindakan tertentu terhadap tanah yang dijadikan jaminan.<sup>11</sup> Namun, kewenangan tersebut bukanlah untuk menguasai atau menggunakan tanah tersebut secara fisik, melainkan untuk menjualnya apabila debitur wanprestasi, dan dari hasil penjualan itu, kreditur berhak menerima pelunasan utang, baik seluruhnya maupun sebagian.<sup>12</sup> Hak jaminan kebendaan memberikan keistimewaan kepada kreditur untuk didahulukan dalam pelunasan utang melalui hasil penjualan benda tertentu yang telah dijadikan jaminan secara khusus. Ciri utama dari hak ini adalah adanya hak preferen, yang baru dapat terlihat dan berlaku nyata saat proses eksekusi

<sup>8</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009, hlm. 57

<sup>9</sup> Thomas Suyatno dkk, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Jakarta: PT. Gramedia, 1993, hlm. 58.

<sup>10</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004, hlm. 22.

<sup>11</sup> Liany Fitria Ramaadanni, “Peranan Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Pertanggungan Dalam Perjanjian Pemberian Kredit”, *Jurnal Pendidikan Dasar dan Sosial Humaniora*, Vol. 2, No. 7, 2023, hlm. 807.

<sup>12</sup> Madeleine Darmawan, dkk, “Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik”, *Al-Manhaj Jurnal Hukum dan Permata Soisal Isalaam*, Vol. 5 No. 1, 2023, hlm. 367.

dilakukan. Karena sifatnya yang diperjanjikan sejak awal, hak jaminan kebendaan tergolong sebagai jaminan yang lahir atas dasar kesepakatan para pihak.<sup>13</sup>

Kita pahami bahwa Hak Tanggungan dapat dilihat pengaturannya di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan). Dalam Pasal 1 angka 1 UUHT diuraikan bahwa:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Pembebanan Hak Tanggungan pada dasarnya dilakukan melalui dua tahapan utama. Tahap pertama adalah pemberian Hak Tanggungan yang dilaksanakan di hadapan pejabat yang berwenang, umumnya setelah adanya perjanjian utang-piutang antara para pihak. Tahap berikutnya adalah proses pendaftaran yang dilakukan pada instansi pertanahan terkait agar Hak Tanggungan tersebut memperoleh kekuatan hukum yang mengikat terhadap pihak ketiga.<sup>14</sup> Adapun fungsi dilakukannya pendaftaran adalah sebagai syarat publisitas. Pendaftaran tersebut wajib dilaksanakan karena pendaftaran menentukan saat lahirnya hak Tanggungan. Hal ini sebagaimana yang diatur dalam Pasal 13 ayat (4) dan ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan.

Dalam pasal tersebut, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib mengirimkan akta

---

<sup>13</sup> Sri Wahyuni, dkk, “Perlindungan Hukum Bagi Pihak Debitor Dan Kreditor Baru Pada Proses Take Over Atas Roya HT-El Yang Dilakukan Oleh Kreditor Lama”, *Unnes Law Review*, Vol. 5, No. 4, 2023, hlm. 4399.

<sup>14</sup> Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Edisi Revisi, Bandung, Mandar Maju, 2018, hlm. 10.



tersebut beserta warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan, serta menyalin catatan tersebut ke dalam sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan ditetapkan sebagai hari ketujuh setelah seluruh dokumen yang diperlukan diterima secara lengkap, dan apabila hari ketujuh jatuh pada hari libur, maka tanggal yang digunakan adalah hari kerja berikutnya. Hak Tanggungan dianggap lahir pada tanggal buku-tanah Hak Tanggungan tersebut.

Seiring dengan pesatnya perkembangan teknologi dan transformasi digital di berbagai sektor, sistem administrasi pertanahan pun mengalami perubahan signifikan. Pendaftaran Hak Tanggungan yang sebelumnya dilakukan secara manual atau konvensional kini mulai beralih ke sistem elektronik yang lebih efisien dan transparan. Perubahan ini menandai pergeseran penting dalam praktik hukum pertanahan di Indonesia, yang kini menyesuaikan diri dengan perkembangan teknologi informasi dan komunikasi.

Sebelumnya pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui metode konvensional di mana ketentuan tersebut diatur pada Pasal 13 - Pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan, namun seiring perkembangannya utamanya di era digital, ditambah munculnya wabah pandemi di Indonesia, yang berdampak adanya keterbatasan ruang gerak bagi masyarakat dalam kegiatan aktivitas sehari-hari, tentunya dalam hal ini perlu diatur kembali bagaimana mekanisme atau tata cara pendaftaran Hak Tanggungan berbasis elektronik.

Ada tiga pembahasan yang akan menjadi point penting dalam artikel ini, yaitu, penulis akan menganalisis dan menemukan pelaksanaan Hak tanggungan dilihat dari hak tanggungan, kemudian perbandingan hak tanggungan elektronik konvensional dan elektronik, dan terakhir pelaksanaan Hak tanggungan elektronik di Kantor ATR/BPN Kota Yogyakarta.

## 1. Implementasi Hak Tanggungan Elektronik Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan

Revolusi Industri melalui *Artificial Intelengent* dapat menyebabkan disrupsi digital apabila kita tidak dapat menyesuaikan diri, khususnya dalam melakukan layanan pertanahan. Upaya ini dilakukan sebagai langkah konkret untuk menyesuaikan diri di lingkup Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yaitu menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agrarian/pertanahan dan tata ruang yang bersih, efektif, transparan dan akuntabel serta pelayanan prima dengan sistem pemerintahan berbasis elektronik. Tentunya banyak negara tetangga telah terlebih dahulu dalam melakukan mekanisme Hak Tanggungan Elektronik, penulis ambil contoh negara Korea selatan dengan *Land Management Information System in Korea*<sup>15</sup>, berbeda dengan Korea Selatan, Selandia Baru yang disebut *Land Online*<sup>16</sup> memberlakukan sertifikat tanah elektronik sejak Tahun 1996.

Implementasi Hak tanggungan elektronik dilihat dari sistem perundang-undangan, Hak tanggungan terjadi atas adanya perjanjian yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Kemudian dituangkan kedalam bentuk APHT yang memiliki kekuatan hukum tetap, dan didaftarkan ke Kepala Badan Pertanahan yang diatur dalam Permen Nomor 5 Nomor 2020 yang dilihat pada Pasal 3 ayat (1) “pelayanan hak tanggungan yang salah satunya pendaftaran hak tanggungan dilaksanakan secara elektronik melalui sistem HT-el”.

Jika ditinjau menggunakan teori kewenangan, maka keberadaan Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan aturan kewenangan yang bersifat atributif hal ini berbeda dengan Permen Nomor 5 Tahun 2020 yang dibentuk oleh Menteri ATR/BPN yang pada dasarnya dalam pembentukan peraturan menteri haruslah

---

<sup>15</sup> Byong Nam Cho etc, *Land Management Information System in Korea*, Korean Reaserch Institute For Human Settlements, 2004, hlm 7-9.

<sup>16</sup> Low, R. “Maintaining the integrity of the Torrens system in a digital environment: A Comparative Overview Of The Safeguards Used Within The Electronic Land Systems in Canada, New Zealand, United Kingdom and Singapore,” *Australian Property Law Journal*, 11 No. 2, 2005, hlm 155.

didasarkan dengan kewenangan delegasi atau pelimpahan kewenangan.<sup>17</sup> Adanya Permen Nomor 5 Tahun 2020 ini dibentuk dengan kewenangan atributif yang seharusnya tidak dimiliki oleh Menteri karena walaupun pada dasarnya aturan ini dibentuk untuk mempermudah pelayanan Hak Tanggungan bagi masyarakat tetap saja dalam kewenangan Menteri dalam menetapkan aturan harus berdasarkan kewenangan delegasi, ini sesuai amanat Pasal 8 ayat (2) UU Nomor 12/2011 yang menentukan “diakuinya keberadaan peraturan menteri dan memiliki kekuatan hukum sepanjang diperintahkan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi atau berdasarkan kewenangan”.<sup>18</sup>

Penulis berpendapat dengan adanya pelayanan Hak Tanggungan yang terintegrasi elektronik, maka akan meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, tepat waktu, kecepatan, serta kemudahan dan keterjangkauan dalam rangka pelayanan publik demi menjamin kepastian hukum. Dengan kepastian hukum maka, secara filosofis akan terpenuhinya rasa keadilan, dan kepastian bagi masyarakat.<sup>19</sup>

## 2. Kajian Teoritis Perbandingan Hak Tanggungan Elektronik dan Konvensional

Berikut penulis jelaskana bagaimana perbandingan Hak Tanggungan Elektronik dan Konvensional menggunakan table sebagai berikut:

**Tabel 1. Perbandingan Hak Tanggungan Konvensional dan Hak Tanggungan Elektronik**

No	Aspek yang Dibandingkan	Layanan HT Konvensional	Layanan HT Elektronik
1.	Interaksi Perugas Kantor dan Pemohon	Interaksi fisik secara langsung	Interaksi melalui sistem

<sup>17</sup> Sari, I. G. A. D., Wairocana, I. G. N., & Resen, M. G. S. K. (2018). Kewenangan Notaris Dan PPAT Dalam Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik. *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol 3, Nomor 1 hlm 4.

<sup>18</sup> I Wayan Jody Bagus Wiguna, “Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik”, *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Volume 1, Nomor 1 April 2022, hlm 85-86

<sup>19</sup> Faqih, M. “Nilai-Nilai Filosofi Putusan Mahkamah Konstitusi Yang Final dan Mengikat”. *Jurnal Konstitusi*, Vol. 7. Nomor 3, 2010, Hlm 111.

2.	Waktu layanan	4 hari, pada jam kantor	Tidak terbatas bahkan pada hari libur
3.	Berkas kelengkapan	Berkas fisik berupa fotokopi dan asli	Data digital hasil scan
4.	Waktu yang diperlukan	7 hari atau lebih	7 hari persis
5.	Penyerahan hasil	Diserahkan secara fisik pada loket penyerahan sertipikat HT	Sertifikat Digital dikirim melalui email pemohon
6.	Proses Pembebanan HT	Diberikan catatan langsung pada fisik sertifikat hak atas tanah	Catatan diberikan secara terpisah dari sertifikat dan dikirimkan melalui email, dicetak dan dirangkaikan dengan sertifikat hak atas tanah secara terpisah
7.	Warkah	Warkah disimpan secara fisik di ruang penyimpanan warkah	Tersimpan secara digital pada sistem

Tabel diatas menunjukan bahwa, pada prinsipnya regulasi hukum jaminan hak atas tanah melalui pelayanan terintegrasi Hak Tanggungan Elektronik, yang merupakan inovasi yang selektif dan efisien dari segi waktu dan memberi manfaat positif bagi masyarakat perbankan/kreditur dan PPAT. Meskipun secara implementasi masih ditemukan kendala, namun dari sisi manfaat Hak Tanggungan Elektronik memberikan peningkatan dalam proses pendaftaran hak tanggungan efisien, cepat dan biaya ringan serta kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi kreditur.<sup>20</sup>

### 3. Eksistensi Pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik di Kantor ATR/BPN Kota Yogyakarta

---

<sup>20</sup> Nur Azizah, Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik (Studi di Kantor PPAT Wilayah Banjarmasin Utara)”, *Jurnal NoLaJ*, Vol. 1 Issue 2, April 2022, hlm 89.

Untuk menjelaskan bagaimana kondisi pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan penulis akan mengawali dari tahap persiapan pelaksanaan hingga implementasi pelayanan hak tanggungan secara elektronik (HT-el).

a. Tahapan Persiapan dalam Pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik

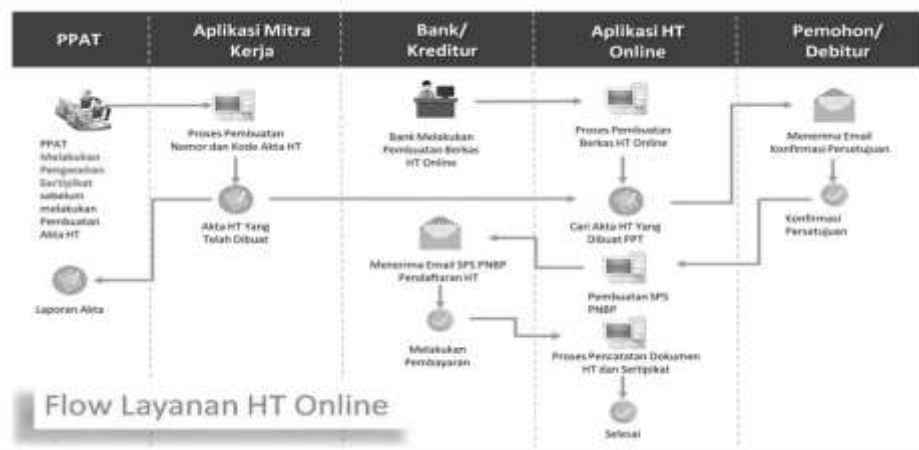
Hak Tanggungan Elektronik akan berjalan secara proporsional memberikan layanan yang terbaik untuk masyarakat dengan mengedepankan kepastian hukum. Berikut penulis uraikan tahap awal yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dalam pelayanan Hak Tanggungan Elektronik :

- 1) Pelaksanaan sosialisasi Hak Tanggungan Elektronik pada bulan September-Oktober 2019 kepada para Pengguna (PPAT dan Bank), bertempat antara lain di Bank BPD DIY, BRI, Bank Mandiri, yang pelaksanaannya langsung dipimpin oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta.
  - 2) Pelaksanaan pelatihan Hak Tanggungan Elektronik bertempat di Hotel Burza Yogyakarta pada 28 September 2019 yang dihadiri PPAT dan pihak Perbankan dengan mengundang Bapak Suwandi dari Pusdatin Kementerian ATR/BPN RI.
  - 3) Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta semenjak tanggal 10 Oktober 2019 tidak menerima Layanan Pendaftaran Hak Tanggungan Manual kecuali untuk kreditur perorangan dan debitur bukan pemegang hak sebagaimana Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota tanggal 7 Oktober 2019 No1453/34.71-HP.03/X/2019.
  - 4) Membuat WA grup yang terdiri dari PPAT, Perbankan, dan Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, di mana Bapak Suwandi dari Pusdatin Kementerian ATR/BPN RI ikut di dalam grup Whatsapp tersebut.
  - 5) Admin dan Pelaksana pro aktif dalam pelaksanaan Layanan Hak Tanggungan Elektronik, baik berkoordinasi dengan pihak PPAT, Perbankan maupun Pusdatin Kementerian ATR/BPN RI.
- b. Implementasi Hak Tanggungan Elektronisk oleh Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta

Pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, dimulai dengan tahapan persiapan yang meliputi memvalidasi data, melaksanakan pendaftaran akun, serta pendaftaran tanda tangan elektronik. Kesalahan yang utama dalam tahapan pelayanan Hak Tanggungan Elektronik adalah jika data tekstual dan spasial suatu bidang tanah pada KKP belum tervalidasi secara menyeluruh dan lengkap. Sebagai *pilot project* kantor yang menjadi percontohan Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta telah melakukan proses validasi data keseluruhan lebih awal sebelum dikeluarkannya kebijakan pelayanan Hak Tanggungan Elektronik.

Penulis berpendapat, tahapan validasi data primer yang berbentuk data tekstual yang belum lengkap akan dilakukan buka validasi buku tanah oleh admin KKP di Kantor Pertanahan. Selanjutnya, akan dilakukan pengisian data tekstual sesuai dengan data yang ada pada buku tanah dan data spasial sebagaimana data surat ukur dalam bidang tersebut. tahapan terakhir dilakukan validasi ulang pada KKP untuk dilakukan penyimpanan. Setelah melakukan tahapan validasi data selanjutnya melakukan pendaftaran akun yang wajib oleh petugas di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, yaitu pejabat pembuat akta tanah dan kreditor.

Tahapan selanjutnya adalah melakukan pendaftaran tanda tangan elektronik bagi kepala kantor atau pejabat terkait yang menangan hak tanggungan sebagai admin verifikator, sedangkan PPAT mendaftarkan melalui aplikasi Mitra Kerja melengkapi berkas verifikasi di Kantor Pertanahan Yogyakarta. Selanjutnya, masuk pada tahapan pendaftaran elektronik yang dilakukan oleh pejabat yang ditunjuk secara langsung untuk mengasahkan sertifikat Hak Tanggungan Elektronik. Di dalam Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta sendiri, terdapat sebanyak 3 TTE yang aktif yaitu, Kepala Kantor, Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan dan Kepala Subseksi Pendaftaran Hak Tanah. Pasca akun Mitra Kerja telah diverifikasi, maka secara otomatis PPAT dapat *login* melalui <https://mitra.atrbpn.go.id> dengan memasukkan *user name* dan *password*. Berikut penulis gambarkan alur Hak Tanggungan Elektronik:

**Gambar Alur Layanan Hak Tanggungan Elektronik <sup>21</sup>**

Hal yang tidak kalah penting adalah melakukan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik oleh PPAT, yang bertujuan untuk menghindari pembuatan dokumen PPAT yang salah secara hukum dan menyelaraskan data yang ada di sertifikat Hak Atas Tanah dengan buku tanah. Penulis berpendapat, Pasca pengecekan sertifikat tersebut PPAT dapat membuat APHT dengan memasukkan secara elektronik data secara kelengkapan berkas. *File* tersebut kemudian di *Upload* sesuai dengan kolom form yang tertera pada tampilan menu pembuatan APHT. Bila terjadi *renvoi* PPAT wajib melakukan *upload* ulang sebelum didaftarkan pada Sistem Hak Tanggungan Elektronik oleh Kreditor. Setelah Salinan APHT keluar, kreditor langsung memohonkan berkas tersebut pada pelayanan Hak Tanggungan Elektronik dengan *login* akun melalui <https://htel.atrbpn.go.id>.

Permohonan tersebut diajukan dengan mencari nomor dan kode akta yang termuat pada surat pengantar akta. Adapun persyaratan yang harus diupload selain APHT adalah sebagai berikut; (1) NPWP Debitor Perorangan/Badan Hukum; (2) KTP Saksi Pembuatan APHT; (3) KTP Pihak Persetujuan (jika ada), jika tidak ada maka mengunggah surat pernyataan tidak memerlukan persetujuan; (4) SPPT PBB; (5) Sertipikat Hak Atas Tanah atau HM Sarusun; (6) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan; dan (7) Formulir pernyataan dan pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran dokumen. Kemudian Kreditor menyesuaikan data dokumen permohonan pendaftaran HT yang diunggah oleh PPAT serta melengkapi jika masih ada yang

<sup>21</sup> Alur Layanan Hak Tanggungan Elektronik dalam <https://bpnbuleleng.id/syarat-dan-biaya>, akses 12 Februari 2023.

dibutuhkan (*scan* dalam bentuk *file* format .pdf). Dokumen yang harus diunggah oleh Kreditor, yaitu; (1) Surat Permohonan; (2) Akta Pendirian Kreditor; (3) KTP Operator Kreditor; (4) NPWP Kreditor; (5) SK Pengangkatan; dan (6). Surat Penunjukan.

Pasca diinput oleh sistem, maka secara otomatis sistem Hak Tanggungan Elektronik akan mengeluarkan Surat Perintah Setor (SPS) dengan nominal biaya pelayanan yang wajib dibayar paling lambat 3 hari dan jika melewati jangka waktu sistem tidak menerima konfirmasi pembayaran, maka secara otomatis berkas akan dibatalkan. Penulis melihat, di dalam praktik Sistem Hak Tanggungan Elektronik akan menghitung jangka waktu berkas pada saat pembayaran masuk terhitung dari pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik sesuai kalender. Jika terdapat ketidaksesuaian dokumen permohonan maka petugas akan mengkonfirmasi penggunaan layanan untuk melengkapi berkas tersebut. Sistem Hak Tanggungan Elektronik akan melanjutkan proses permohonan pelayanan yang telah dikonfirmasi pembayarannya hingga terbitnya Sertipikat HT-el secara otomatis pada hari ke-7. Sehingga, meskipun petugas dan pejabat di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta tidak melakukan pemeriksaan terhadap berkas tersebut, sistem secara otomatis akan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik.<sup>22</sup>

Proses pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, penulis kan menunjukan data rekapitulasi prosentasi Hak Tanggungan Elektronik pada Tahun 2019 S/D 2020 adalah sebagai berikut:

**Tabel 2 Rekapitulasi Presentasi Hak Tanggungan Eleltronik di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta Tahun 2019 S/D 2020**

No	Tahun	HT Elektronik	Nilai HT Elektronik	HT Manual	Nilai HT Menual	Presentas e HT-el
1	2	3	4	5	6	7
1.	2019	80	Rp. 138.062.022.285,00	1510	Rp. 1.680.164.782.921,00	0,05%

<sup>22</sup> Hasil Wawancara Kepala Kantor ATR/BPN Kota Yogyakarta 10 Desember 2022, Pukul 10.00 WIB.



2.	2020	83	Rp. 45.346.339.608, 00	68	Rp. 151.460.770.000,00	0,055%
	Jumlah	163	Rp. 183.408.361.893 ,00	1578	Rp. 1.831.625.552.921,00	0,10%

**Sumber : Diolah oleh Penulis dari Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta**

Berdasarkan tabel data di atas penulis berpendapat bahwa rekapitulasi Hak Tanggungan Elektronik mengalami pertambahan di tahun 2020 sejumlah 83 dengan presentasi 0.055% hal ini berbeda dengan pelaksanaan di tahun 2019 yang hanya berjumlah 80 dengan presentasi 0.05%, meskipun dari segi nilai mengalami penurunan.<sup>23</sup> Dengan berjalannya sistem pelayanan hak tanggungan yang terintegrasi dengan sistem elektronik di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, maka transformasi digital di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) mampu memberikan pelayanan yang lebih cepat, serta mampu menghemat anggaran belanja. Akan tetapi integrasi terhadap sistem elektronik tidak dapat dilakukan secara parsial, karena pemerintah dituntut perlu merumuskan strategi komprehensif agar pelayanan Hak Tanggungan Elektronik sebagai bagian dari transformasi digital mampu berjalan lebih optimal.

Berdasarkan uraian dan data implementasi yang telah dijabarkan, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta telah berjalan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Ketentuan tersebut mengatur secara komprehensif mengenai mekanisme pendaftaran, penggunaan tanda tangan elektronik, hingga sistem pengunggahan dokumen secara digital melalui platform resmi yang ditunjuk. Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta menunjukkan komitmen tinggi dalam mendukung transformasi layanan publik yang lebih efektif dan efisien melalui digitalisasi pelayanan pertanahan.

---

<sup>23</sup> *Ibid.*

Implementasi ini tidak hanya mencerminkan kepatuhan terhadap regulasi, tetapi juga menunjukkan kesiapan lembaga dalam menghadapi era digital dengan mengedepankan prinsip transparansi, akuntabilitas, dan kepastian hukum. Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik telah mampu mengurangi hambatan birokrasi, mempercepat proses pendaftaran, serta memberikan kemudahan akses bagi para pemangku kepentingan seperti PPAT dan kreditor. Dengan demikian, pelaksanaan pelayanan berbasis elektronik di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dapat dijadikan contoh nyata keberhasilan penerapan kebijakan digitalisasi pertanahan di Indonesia, selaras dengan visi reformasi birokrasi dan pelayanan publik yang adaptif terhadap perkembangan zaman.

### **Implementasi Layanan Hak Tanggungan Elektronik Dan Kendala Dalam Praktek**

Permohonan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik menjadi kewajiban kreditor, sehingga apabila kreditor lalai tidak mendaftarkannya maka resiko dan akibat hukumnya menjadikan jaminan yang diberikan tersebut tidak memberikan hak-hak istimewa yang diberikan oleh UU Hak Tanggungan. PPAT dalam hal ini hanya perlu mengecek sertifikat ke Kantor Pertanahan, kegunaan *checking* ini bertujuan untuk mengetahui apakah benar letak tanah telah sesuai seperti yang ada dalam sertifikat dan lain sebagainya. Kreditor atau PPAT dapat mendaftar melalui website resmi dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Petanahan Nasional yaitu melalui <https://mitra.atrbpn.go.id><sup>24</sup>.

Dari berbagai tahapan proses pendaftaran tersebut terdapat hambatan dan kendala dalam pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, antara lain:

- a. Pihak kreditor belum memahami Hak Tanggungan Elektronik sehingga terjadi keterlambatan pembayaran SPS, sehingga akibat keterlambatan tersebut perlu pendaftaran ulang Hak Tanggungan Elektronik, namun saat dilakukan

---

<sup>24</sup> Nailu Vina Amaliadkk, Analisis Ketentuan Hak Tanggungan Elektronik pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan, *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, Volume 5, 29 Desember 2020, hlm 336.

pendaftaran ulang SPS HT-el tetap muncul kode billing yang sama dan tanggal kadaluarsa ;

- b. Daftar ulang berkas Hak Tanggungan Elektronik yang sudah kadaluarsa SPS-nya saat dibuatkan berkas baru dan diinput ulang, terkendala pada APHT dan Sertipikat yang masih terikat pada berkas HT-el yang lama ;
- c. Beberapa berkas entry Hak Tanggungan Elektronik oleh PPAT mengalami kendala pada sertipikat yang dijadikan obyek hak tanggungan yang telah selesai dilakukan proses pengecekan, namun sertipikatnya masih terikat pada nomor berkas sementara pengecekan online oleh PPAT, sehingga perlu dilaporkan kepada Tim Support Pusdatin melalui aplikasi ITSM ;
- d. Dari pihak kreditur (Bank) masih ada yang belum mempunyai akun mitra untuk mengakses aplikasi Hak Tanggungan Elektronik meskipun PPAT sudah memberikan tutorial cara membuat akun di aplikasi mitra. [mitra.atrbpn.go.id](http://mitra.atrbpn.go.id).
- e. Pendaftaran akun kreditur perorangan dan koperasi sudah diatur di Juknis (Petunjuk Teknis) Hak Tanggungan Elektronik terbaru, namun belum secara detail diberikan tutorial untuk proses pembuatan akun tersebut di aplikasi mitra ;
- f. Terdapat pihak kreditur (bank) belum menunjuk operator Hak Tanggungan Elektronik yang baru sebagai pengganti operator lama yang telah keluar atau mengundurkan diri dari Bank, sehingga menghambat pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik oleh PPAT.

Adapun kendala dalam Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) adalah :

- a) Apabila sebelumnya telah terdaftar, maka pengecekan (kombinasi) untuk pendaftaran Roya Hak Tanggungan, JB Hak Tanggungan, dan lain-lain harus dilakukan pengecekan kembali, jika dilakukan pengecekan kembali muncul kata-kata “SHM sedang terikat berkas lain” maka harus dilakukan penutupan berkas yang lama terlebih dahulu ;
- b) Masih ada berkas yang mau dibuat SPS tetapi masih belum bisa dicetak SPS karena KKP error. Dalam hal ini maka harus dikoordinasikan dengan admin pusat. ;

- c) Menu pesan pemberitahuan permasalahan dalam proses input data Hak Tanggungan Elektronik maupun Hak Tanggungan manual yang dilakukan oleh PPAT maupun proses pendaftaran dan pembayaran. Menu pesan ini semestinya tidak ditempatkan dalam aplikasi mitra.atrbpn/verifikator saja akan tetapi juga pada menu di aplikasi pelaksanaan htel.atrbpn.go.id sehingga pelaksana Hak Tanggungan Elektronik dapat segera menindaklanjuti sesuai kewenangan yang ada (akses masuk ke verifikator mitra.atrbpn.go.id hanya ada pada admin). Dalam hal ini perlu diberi menu tambahan “Pesan” dalam aplikasi Pelaksana-htel.atrbpn.go.id agar pelaksana dapat memantau proses input data Hak Tanggungan sampai proses pembayaran.

Kendala yang dialami oleh PPAT/Bank

- 1) Masih banyak PPAT yang kurang paham dalam mengupload data sehingga kode ID akta tidak ditemukan, dengan demikian SPS menjadi tidak bisa dibuat;
- 2) Untuk Hak Tanggungan Elektronik upload data banyak dijumpai tidak komplit dan masih acak-acakan;
- 3) PPAT yang semula sudah mempunyai akun dalam aplikasi mitra.atrbpn.go.id tiba-tiba hilang dengan sendirinya;
- 4) Dalam aplikasi mitra.atrbpn.go.id menu pilihan untuk membuka pilihan menu ke aplikasi mitra PPAT dan layanan mandiri online tidak bisa dibuka;
- 5) PPAT dalam menginput dokumen Hak Tanggungan dalam aplikasi mitra PPAT dan aplikasi Hak Tanggungan Elektronik masih sering mengalami beberapa permasalahan, antara lain : Kode akta hak tanggungan tidak muncul; Kode akta tidak ditemukan dalam loket saat akan dibuatkan SPS sehingga tidak bisa lanjut; beberapa proses upload yang masih mengalami kegagalan ;
- 6) Belum semua PPAT/PPATS masuk dalam database mitra.atrbpn.go.id input data PPAT/PPATS yang belum divalidasi oleh PPAT/PPATS yang bersangkutan (data belum lengkap dan belum di upload) belum dapat diverifikasi oleh Kantor Pertanahan ;
- 7) PPAT banyak yang belum memahami Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

Sebelum diterbitkannya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, mekanisme pelayanan Hak Tanggungan Elektronik belum secara tegas mengatur perlindungan bagi pemohon dalam hal terjadi keadaan darurat atau *force majeure*, seperti gangguan sistem, bencana alam, atau kendala teknis yang menyebabkan proses pelayanan tidak dapat dilanjutkan. Dalam praktiknya, jika proses pendaftaran terganggu dan layanan tidak dapat diselesaikan hingga hasilnya diterbitkan—baik karena berkas ditutup maupun permohonan ditolak—biaya administrasi yang telah dibayarkan oleh pemohon dianggap hangus dan tidak dapat dikembalikan. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan beban tambahan bagi masyarakat pengguna layanan, khususnya pihak PPAT maupun kreditor.

Namun, dengan diberlakukannya Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, terjadi perubahan signifikan dalam aspek perlindungan hak pemohon. Regulasi ini secara eksplisit mengatur bahwa dalam hal pelayanan Hak Tanggungan Elektronik terhenti akibat keadaan darurat (*force majeure*), pemohon berhak untuk memperoleh pengembalian biaya administrasi yang telah dibayarkan.

Menurut Juknis HT-el Nomor 2 Tahun 2020 terdapat keadaan darurat (*force majeure*) yang menyebabkan sistem Hak Tanggungan Elektronik terganggu sehingga mengakibatkan hasil layanan Hak Tanggungan tidak dapat diterbitkan dan permohonan pelayanan dinyatakan batal (berkas ditutup atau ditolak) antara lain :

- a) *Server* mengalami *black out* atau tidak berfungsi ;
- b) Servis yang disediakan oleh instansi lain tidak berjalan ; atau
- c) Jaringan komunikasi ke *server* terputus.

Terhadap berkas Hak Tanggungan Elektronik yang ditutup atau ditolak dapat diajukan daftar ulang dengan berkas yang ditutup atau ditolak dengan tata cara sebagai berikut :

- a) Mengajukan surat permohonan penggantian berkas ditutup atau ditolak kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dengan melampirkan surat dengan bentuk *hardcopy* dan *softcopy* sebagai berikut:

- b) Surat pernyataan terlambat atau tidak memperbaiki koreksi sampai dengan batas waktu yang ditentukan (disebutkan nomor berkas yang ditutup beserta obyek haknya) dan sudah dibayar dengan kode *billing* (disebutkan) ;
- c) Bukti pembayaran berkas ditutup.
  - 1) Memperbaiki terlebih dahulu kekurangan sesuai koreksi ;
  - 2) Berkas diproses force majeure oleh pelaksana kantor pertanahan ;
  - 3) Bank dapat mendaftarkan kembali berkas ditutup pada menu daftar ulang HT.

Dari uraian diatas, terdapat kekurangan-kekurangan yang timbul dari kendala-kendala PPAT dan pihak kreditur (bank), yang sering terjadi adalah masalah server dan pihak terkait belum memahami sepenuhnya Peraturan Menteri ATR/BPN nomor 5 Tahun 2020. Terkadang server tidak berjalan dengan lancar sehingga menghambat pengerjaan pendaftaran Hak Tanggungan. Namun dari pihak BPN sendiri sudah memberikan solusi dengan dibuatkannya *WhatsApp Group* agar dapat berkonsultasi secara satu pintu. Diperlukan juga pelaksana Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta untuk berkomunikasi dengan pelaksana Hak Tanggungan Elektronik Kantor Pertanahan yang lain, serta berkomunikasi dengan PUSDATIN ATR BPN RI apabila tidak mampu mengatasi persoalan pelayanan Hak Tanggungan Elektronik.

## PENUTUP

Berdasarkan uraian pembahasan tersebut diatas tentang Pelayanan hak tanggungan elektronik Pasca terbitnya permen atr/bpn nomor 5 tahun 2020 Pada Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, *Pertama*, dalam hal pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik diperlukan sosialisasi dan pemahaman teknis untuk pihak-pihak terkait dalam hal ini adalah PPAT dan Kreditur (bank), serta tatacara pengembalian biaya Hak Tanggungan Elektronik yang gagal proses sehingga dalam pelaksanaan tidak terjadi lagi kendala-kendala yang penulis sebutkan diatas. *Kedua*, adapun kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan HT-el di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta yang timbul baik dari pihak PPAT, pihak kreditur (bank), maupun dari

pihak Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta yang sering terjadi adalah masalah server yang *error*, terkadang server tidak berjalan dengan lancar sehingga menghambat pengerjaan pendaftaran Hak Tanggungan. Selain itu dalam hal pengecekan seluruh dokumen-dokumen pendukung penerbitan Hak Tanggungan terkadang bisa melewati waktu yang telah ditentukan yakni 7 (tujuh) hari atau setelah melakukan pembayaran PNPB tetapi masih ada kesalahan dan waktu sudah melewati dari 7 (tujuh) hari, maka pendaftaran Hak Tanggungan menjadi batal dan biaya akan dikembalikan dengan prosedur yang telah diatur oleh Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta. Sebelum diterbitkannya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik apabila dalam proses pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik terjadi keadaan darurat (*force majeure*), sehingga mengakibatkan terhentinya proses pelayanan Hak Tanggungan Elektronik tersebut dan hasil layanan Hak Tanggungan tidak dapat diterbitkan (berkas ditutup atau ditolak), maka biaya yang sudah dibayarkan kepada Kantor Pertanahan tidak dapat dikembalikan. Dengan diterbitkannya Peraturan Menteri ini, apabila terjadi keadaan darurat (*force majeure*), maka uang yang sudah dibayarkan dapat dikembalikan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Alur Layanan Hak Tanggungan Elektronik dalam <https://bpnbuleleng.id/syarat-dan-biaya>, akses 12 Februari 2023.
- Borg. Robert C, *Participant Observation in Organization Setting*, (New York, Syracuse University Press, 1972).
- Damar Sagari, Mujiati, "Efektivitas Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten", *Jurnal Tunas Agraria*, Vol. 5 No. 1, Januari 2022.
- Faqih, M. "Nilai-Nilai Filosofi Putusan Mahkamah Konstitusi Yang Final dan Mengikat". *Jurnal Konstitusi*, Vol. 7. Nomor 3, 2010.
- Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Edisi Revisi, Bandung, Mandar Maju, 2018.
- Hasil Wawancara Kepala Kantor ATR/BPN Kota Yogyakarta 10 Desember 2022, Pukul 10.00 WIB.

- Hermansyah, Hukum Perbankan Nasional Indonesia, Jakarta:Kencana Prenada Media Group, 2009.
- I Wayan Jody Bagus Wiguna, "Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik", *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Volume 1, Nomor 1 April 2022.
- Liany Fitria Ramaadanni, "Peranan Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Pertanggungan Dalam Perjanjian Pemberian Kredit", *Jurnal Pendidikan Dasar dan Sosial Humaniora*, Vol. 2, No. 7, 2023
- Low, R. "Maintaining the integrity of the Torrens system in a digital environment: A Comparative Overview Of The Safeguards Used Within The Electronic Land Systems in Canada, New Zealand, United Kingdom and Singapore," *Australian Property Law Journal*, 11 No. 2, 2005.
- Madeleine Darmawan, dkk, "Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik", *Al-Manhaj Jurnal Hukum dan Permata Soisal Isalaam*, Vol. 5 No. 1, 2023.
- Moleong, Lexi J, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung, PT. Remaja Rosdakarya, 1999).
- Nailu Vina Amaliadkk, Analisis Ketentuan Hak Tanggungan Elektronik pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan, *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, Volume 5, 29 Desember 2020.
- Nam Cho Byong etc, *Land Management Information System in Korea*, Korean Reaserch Institute For Human Settlements, 2004.
- Nur Azizah, Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik (Studi di Kantor PPAT Wilayah Banjarmasin Utara)", *Jurnal NoLaJ*, Vol. 1 Issue 2, April 2022.
- Pandam Nurwulan, "Implementasi pelayanan Hak Tanggungan Elektronik bagi kreditor dan pejabat pembuat akta tanah", *Jurnal Ius Qia Iustum*, Vol. 28 Issue 1, Januari 2021
- Permen Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020.
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004.
- Sari, I. G. A. D., Wairocana, I. G. N., & Resen, M. G. S. K. (2018). Kewenangan Notaris Dan PPAT Dalam Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik. *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol 3, Nomor 1.
- Sri Wahyuni, dkk, "Perlindungan Hukum Bagi Pihak Debitor Dan Kreditor Baru Pada Proses Take Over Atas Roya HT-El Yang Dilakukan Oleh Kreditor Lama", *Unnes Law Review*, Vol. 5, No. 4, 2023.
- Syamsudin, M, Mahir Meneliti Permasalahan Hukum, Kencana, Jakarta, 2021.
- Thomas Suyatno dkk, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Jakarta: PT. Gramedia, 1993.