

## PELAKSANAAN LAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK

Agata Tri Putri Margaret<sup>1</sup>, Sapardiyono<sup>2\*</sup>

<sup>1</sup> Kantor Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung Barat

<sup>2</sup> Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional

<sup>1</sup> Jl. Letkol Pol Toegino No. 79, Jambi

<sup>2</sup> Jl. Tata Bumi No. 5 Banyuraden, Sleman, Yogyakarta

\*corresponding author: sapardiyono1965@gmail.com

Vol 1, No. 2  
Oktober 2021

Received  
29 Nov 2021

Accepted  
19 Dec 2021

Published  
20 Dec 2021

### ABSTRACT

*The HT-el service has been implemented nationally since April 2020, which in its implementation involves other parties such as Land Deed Maker Officials and Creditors as working partners. The purpose of this study is to describe the service mechanism, problems, and efforts to resolve the HT-el service with a location at the Land Office of Tanjung Jabung Barat Regency. This study uses a qualitative method with a descriptive approach to be able to see and understand the real conditions of the object under study. The results of the study found that the HT-el service mechanism had not been fully implemented in accordance with applicable regulations, for example, the existence of an HT-el certificate that was issued without going through an inspection process, accounts run by non-account owners, payment of deposit orders made by the bank (creditor). Problems faced by PPAT, Creditors and Kantah such as: internet network disturbances, the uploaded application file is not appropriate, ranking errors because the validation has not been completely correct, the online checking process cannot be carried out because all land parcel certificates have not been validated, NIK of the debtor or the approval party does not match, the deed code is not found in the HT-el system.*

**Keywords:** *Electronic Mortgage, PPAT, Bank*

### INTISARI

Layanan HT-el dilaksanakan secara nasional sejak bulan April 2020, yang dalam pelaksanaannya melibatkan pihak lain seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Kreditor sebagai mitra kerjanya. Tujuan penelitian ini adalah mendeskripsikan mekanisme layanan, permasalahan dan upaya penyelesaian terhadap layanan HT-el dengan lokasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung Barat. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif agar dapat melihat dan memahami kondisi secara nyata terhadap objek yang diteliti. Hasil penelitian menemukan bahwa mekanisme layanan HT-el belum sepenuhnya dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, misalnya adanya sertipikat HT-el yang terbit tanpa melalui proses pemeriksaan, akun yang dijalankan oleh bukan pemilik akun, pembayaran Surat Perintah Setor dilakukan oleh pihak Bank (Kreditor). Permasalahan yang dihadapi oleh PPAT, Kreditor dan Kantah seperti: gangguan jaringan internet, berkas permohonan yang diunggah belum sesuai, kesalahan peringkat karena validasi yang dilakukan belum sepenuhnya benar datanya, proses pengecekan secara *online* tidak dapat dilakukan karena belum tervalidasinya seluruh sertipikat bidang tanah, NIK dari Debitor ataupun pihak persetujuan tidak sesuai, Kode akta tidak ditemukan pada sistem HT-el.

**Kata Kunci:** Hak Tanggungan elektronik, PPAT, Kreditor

## **A. Pendahuluan**

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut Kementerian ATR/BPN) merupakan lembaga pemerintah yang berperan dalam memberikan layanan publik di bidang pertanahan yang dituntut memberikan layanan yang maksimal dan memberikan kemudahan baik bagi masyarakat dan pengguna. Pelayanan maksimal yang didapatkan oleh masyarakat maupun pengguna layanan merupakan tujuan dari terwujudnya tata kelola pemerintahan yang baik dan untuk dapat menciptakan tata kelola pemerintahan yang baik, salah satu upaya yang dilakukan adalah dengan melaksanakan modernisasi sistem layanan. Semakin baik kualitas pelayanan publik yang dirasakan oleh masyarakat maka tingkat kepercayaan masyarakat kepada pemerintah akan semakin tinggi.

Layanan pertanahan secara elektronik dimulai pada tahun 2017 dengan diterbitkannya Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik (HT-el). Layanan yang diberikan meliputi sembilan jenis layanan informasi pertanahan yang dilakukan secara elektronik. Kemudian Peraturan Menteri ATR/Ka BPN No. 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik, yang berguna dalam proses penerbitan sertifikat elektronik. Selanjutnya dengan Peraturan Menteri ATR/Ka BPN No. 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, yang diundangkan pada 21 Juni 2019 sebagai dasar layanan HT-el. Namun demikian pada tanggal 6 April 2020 peraturan tersebut dicabut dan diganti dengan Permen ATR/Ka BPN No. 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, dalam Pasal 1 angka 7 disebutkan bahwa "Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang selanjutnya disebut Pelayanan HT-el adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi".

Pelayanan HT-el pertama kali diluncurkan pada tanggal 3 September 2019 dengan menunjuk 42 kantor pertanahan kabupaten/kota sebagai pilot project untuk pelayanan HT-el (Andiyanto at al., 2020). Peluncuran HT-el seperti yang disebutkan oleh Kepala Pusat Data dan Informasi Kementerian ATR/BPN Virgo Eresta Jaya dalam salah satu wawancara pada acara Podcast ATR/BPN didasari oleh dua alasan, pertama yaitu Hak Tanggungan merupakan pelayanan yang bersifat multiplier effect artinya masyarakat yang memiliki tanah dapat meminjam uang kepada pihak bank dengan jaminan sertifikat tanahnya kemudian uang yang diperoleh tersebut dapat digunakan sebagai modal investasi ataupun membuka lapangan pekerjaan, kedua jumlah permohonan Hak Tanggungan merupakan jenis permohonan yang paling tinggi di Kantor Pertanahan yaitu hampir mencapai 40% dari keseluruhan permohonan.

Menurut Hardiyansyah dalam Exaudia (2020) e-Government merupakan modernisasi pelayanan publik yang menggunakan teknologi komunikasi dan informasi secara dua arah yakni pemerintah, masyarakat maupun dunia. Penerapan e-Government dilakukan oleh Kementerian ATR/BPN pada layanan elektronik dengan memanfaatkan teknologi komunikasi dan informasi, salah

satunya layanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik yang kemudian dikenal dengan layanan HT-el berdasarkan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik, serta Petunjuk Teknis Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Nomor 2 Tahun 2020 (juknis HT-el). Dalam pelaksanaan HT-el melibatkan kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai mitra kerja Kementerian ATR/BPN serta Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Penelitian mengenai HT-el telah banyak dilakukan oleh peneliti terdahulu yang dikaji dengan berbagai pendekatan dan sudut pandang. Penelitian terkait implementasi pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik di kantor pertanahan (Exaudia at al., 2021; Nurwulan, 2021; Waris at al., 2021; Andiyanto at al., 2020). Penelitian yang membahas persepsi Kreditor dan PPAT dalam layanan HT-el (Gunarta at l., 2020), dari aspek yuridis (Wiguna, 2020; Guntoro & Sauni, 2020), penelitian dalam aspek kebijakan (Dewi & Ardani, 2020). Berdasarkan penelitian sebelumnya, penelitian ini melengkapi untuk menambah wawasan tentang HT-el (untuk jelas spesifik, agar diberikan penjelasan terkait kebaruan apa yang akan diteliti, didasarkan pada penelitian sebelumnya), karena pelayanan yang melibatkan banyak pihak, baik internal maupun eksternal dalam hal ini kreditor. Kegiatan HT-el sebagai layanan baru bagi kantor pertanahan dalam penerapan di lapangan tentunya tidak bisa terlepas dari adanya permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan maupun prosedurnya. Penelitian ini dimaksudkan untuk mengetahui mekanisme layanan HT-el di Kantor Pertanahan, permasalahan yang dihadapi dan upaya dalam penyelesaian, serta mengetahui respon para pihak terhadap layanan HT-el dengan mengambil lokasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung Barat.

## **B. Metode**

Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif agar dapat melihat dan memahami kondisi secara nyata terhadap objek yang diteliti. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu wawancara, studi kepustakaan dan studi dokumen. Wawancara dilakukan kepada pejabat dan staf pelaksana pelayanan HT-el di Kantor Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung Barat, PPAT dan Kreditor yang telah terdaftar dan terverifikasi melaksanakan HT-el. Studi kepustakaan dilakukan dengan mengumpulkan dan mempelajari literatur-literatur baik berupa laporan, buku, ataupun peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pelaksanaan pelayanan HT-el. Studi dokumen dilakukan dengan mengumpulkan data yang bersumber dari Aplikasi Pelayanan Pertanahan untuk HT-el dan Komputerisasi Kegiatan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung Barat.

Data yang didapatkan melalui wawancara, studi kepustakaan dan studi dokumen kemudian dilakukan analisis data dengan cara reduksi, penyajian dan menyimpulkan. Reduksi data dilakukan dengan memilih hal pokok dan penting disesuaikan dengan pertanyaan penelitian, kemudian dilakukan penyajian data dengan mengatur dan menyusun data yang telah didapatkan agar mudah

dipahami, selanjutnya disimpulkan dengan cara merangkai pernyataan-pernyataan yang menjawab rumusan masalah sehingga didapatkan kesimpulan mengenai pelaksanaan layanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik di Kabupaten Tanjung Jabung Barat.

### **C. Mekanisme layanan hak tanggungan secara elektronik**

Pelaksanaan pendaftaran HT-el di Kantor Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung Barat dimulai pada April 2020. Sebelum layanan dilaksanakan, terlebih dahulu dilakukan sosialisasi kepada PPAT dan Bank sebagai mitra kerja BPN dengan mengundang PPAT dan Bank yang sudah terdaftar di OJK (Otoritas Jasa Keuangan) yang ada di Kabupaten Tanjung Jabung Barat ke Kantor Pertanahan untuk diberikan penjelasan terkait pemanfaatan dan penggunaan sistem HT-el yang digunakan dalam proses layanan HT-el. Adapun tujuan memberikan sosialisasi adalah memberikan pemahaman bahwa pelaksanaan HT-el dalam rangka memberikan pelayanan yang cepat, tepat, mudah, terjangkau serta terbuka bagi penggunaannya dengan memanfaatkan teknologi dan informasi sehingga dapat meningkatkan kualitas layanan serta mempermudah akses bagi penggunaannya.

Layanan HT-el di Kantor Pertanahan melibatkan beberapa pihak seperti PPAT dan Kreditor yang ada di Kabupaten Tanjung Jabung Barat serta Kantor Pertanahan. Pelaksanaan layanan HT-el dapat dilakukan apabila para pihak tersebut telah memiliki akun pendaftaran yang digunakan dalam proses pendaftaran HT-el. Oleh karena itu pelaksanaan HT-el diawali dengan melakukan verifikasi dan validasi akun pengguna bagi kreditor dan PPAT. Pendaftaran akun untuk PPAT terlebih dahulu melakukan pendaftaran pada aplikasi mitra kerja PPAT yang kemudian dilakukan verifikasi. Verifikasi akun PPAT dilakukan oleh Kantor Pertanahan sesuai dengan wilayah kerja PPAT, sedangkan untuk akun mitra kerja kreditor perorangan dan kreditor Badan Hukum diverifikasi oleh Kementerian ATR/BPN. Kreditor perorangan untuk dapat mengakses sistem HT-el dalam pendaftaran HT-el wajib terdaftar sebagai pengguna layanan pada Aplikasi Sentuh Tanahku dan telah diverifikasi, dan proses pendaftaran HT-el oleh kreditor perorangan dilaksanakan melalui Aplikasi Sentuh Tanahku. Kreditor berbentuk Badan Hukum harus terdaftar pada Aplikasi Mitra Jasa Keuangan dan masuk dalam anggota OJK, selain itu juga telah melakukan validasi data serta telah di verifikasi oleh Kementerian ATR/BPN.

Pelaksanaan pendaftaran HT-el di Kantor Pertanahan diawali dengan melakukan pengecekan sertipikat secara elektronik oleh PPAT, tujuannya untuk menghindari pembuatan dokumen PPAT yang salah secara hukum dan untuk menyelaraskan data yang ada pada sertipikat Hak Atas Tanah dengan buku tanah. Apabila proses pengecekan telah dilakukan dan tidak terdapat masalah, selanjutnya PPAT membuat Akta Pemasangan Hak Tanggungan (APHT), untuk proses pendaftaran HT-el, APHT yang telah dibuat dilaporkan oleh PPAT melalui Aplikasi Mitra Kerja PPAT diawali dengan membuat kode akta sebagai pengenal akta serta memasukkan data akta, selanjutnya PPAT mengunggah APHT beserta kelengkapan dokumen lainnya.

PPAT selanjutnya mengunduh surat pengantar akta yang berisi nama PPAT, nomor akta beserta kode akta. Surat pengantar akta yang telah diunduh selanjutnya ditandatangani dan dibubuhi stempel kemudian di scan dan diunggah kembali sebagai bukti penyampaian asli APHT dan dokumen lainnya. Selanjutnya Kreditor mengajukan permohonan pendaftaran HT-el berdasarkan APHT yang telah dilaporkan oleh PPAT dari sistem HT-el dengan memasukkan data yang tercantum pada surat pengantar akta serta mengunggah dokumen lainnya. Tahap selanjutnya Kreditor melakukan pengecekan kesesuaian data dokumen yang telah diunggah oleh PPAT. Jika telah sesuai dan tidak terdapat masalah, maka Kreditor melakukan konfirmasi permohonan pendaftaran HT-el pada sistem HT-el dan selanjutnya Surat Perintah Setor (SPS) akan diterbitkan oleh sistem HT-el. Tahap selanjutnya, PPAT akan melakukan pembayaran sesuai dengan jumlah nominal yang tertera pada SPS melalui bank dengan jangka waktu paling lama 3 (tiga) hari setelah SPS diterbitkan.

Petugas verifikasi layanan HT-el di Kantor Pertanahan melakukan pemeriksaan kesesuaian dokumen yang telah diunggah oleh PPAT dan Kreditor. Jika terdapat dokumen yang salah atau kurang lengkap, maka petugas verifikasi akan melakukan penangguhan berkas dan selanjutnya mengirim kembali berkas tersebut kepada PPAT atau Kreditor sesuai dengan kesalahan dokumen yang diunggah serta memberikan catatan kesalahan dokumen. Waktu yang dimiliki oleh PPAT atau Kreditor untuk memperbaiki kesalahan dokumen adalah selama 5 hari, terhadap berkas yang telah dilakukan perbaikan, maka PPAT atau Kreditor mengirimkan kembali berkas tersebut ke Kantor Pertanahan melalui sistem HT-el. Apabila lewat dari 5 hari tidak dilakukan perbaikan, maka berkas tersebut akan tutup secara otomatis dan jika ingin melanjutkan prosesnya maka harus melakukan pendaftaran ulang. Pendaftaran ulang permohonan HT-el dapat dilakukan apabila pada sistem HT-el permohonan tersebut telah dilakukan proses penutupan yaitu pada hari ke 7.

Apabila tidak terdapat lagi kesalahan dan berkas yang ditangguhkan telah diperbaiki, dilanjutkan dengan penerbitan sertipikat HT-el dalam bentuk dokumen elektronik yang telah dibubuhi tanda tangan elektronik oleh pejabat yang berwenang, selanjutnya Sertipikat HT-el dikirim oleh petugas melalui email Kreditor, dan selanjutnya Kreditor mencetak sertipikat HT-el dan catatan HT-el menggunakan stiker kemudian ditempelkan pada sertipikat HAT yang menjadi objek HT-el. Catatan HT-el pada buku tanah dicetak menggunakan stiker dan ditempel pada buku tanah oleh petugas Kantor Pertanahan.

#### **D. Perbedaan hak tanggungan secara elektronik dan hak tanggungan konvensional**

Hak Tanggungan Elektronik wajib dilaksanakan di seluruh Kantor Pertanahan seluruh Indonesia sejak tanggal 08 Juni 2020 berdasarkan Juknis No. 2 Tahun 2020 sebagai pedoman pelaksanaan pendaftaran HT-el. Layanan Hak Tanggungan secara elektronik merupakan wujud nyata dari keinginan Kementerian ATR/BPN untuk memberikan pelayanan secara digitalisasi dengan cara

mempercepat proses pelaksanaan suatu kegiatan. Namun dari pelayanan konvensional yang dilakukan sebelumnya dan beralih menjadi layanan elektronik dengan menggunakan teknologi dan informasi terdapat perbedaan dalam pelaksanaannya. Perbedaan antara HT-*e/* dengan HT konvensional dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 1. Perbedaan Pelaksanaan Hak Tanggungan Konvensional dan HT-*e/*

| Hak Tanggungan Konvensional  | Hak Tanggungan Elektronik  |
|--|--|
| Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh PPAT melalui Kantor Pertanahan   | Permohonan pendaftaran Hak Tanggungan diajukan oleh Kreditor melalui Sistem HT- <i>e/</i>  |
| Pendaftaran dilakukan pada hari kerja  | Pendaftaran dapat dilakukan pada hari kerja ataupun selain hari kerja  |
| Dokumen permohonan pendaftaran dalam bentuk dokumen asli dan fotokopi yang diserahkan ke Kantor Pertanahan   | Dokumen permohonan pendaftaran dalam bentuk <i>softcopy</i> yang telah di <i>scan</i> dan diunggah ke dalam Sistem HT- <i>e/</i>   |
| Surat Pengantar Akta dicetak sebanyak 2 (dua) rangkap  | Surat Pengantar Akta dicetak sebanyak 3 (tiga) rangkap   |
| Lembar kedua APHT diserahkan ke Kantor Pertanahan bersama dengan dokumen lainnya pada saat melakukan pendaftaran Hak Tanggungan dan di simpan di Kantor Pertanahan sebagai arsip | Lembar kedua APHT di <i>upload</i> oleh PPAT pada aplikasi mitra kerja dan disimpan di Kantor PPAT tanpa menyerahkan lagi ke Kantor Pertanahan   |
| Sertipikat Hak Tanggungan dapat terbit lebih dari 7 hari   | Sertipikat HT- <i>e/</i> otomatis terbit hari ke 7 setelah pembayaran SPS  |
| Sertipikat Hak Tanggungan berupa dokumen sertipikat seperti sertipikat Hak Atas Tanah lainnya  | Sertipikat Hak Tanggungan berupa satu lembar dokumen elektronik yang dibubuhi tanda tangan elektronik  |
| Pencatatan tanggal buku tanah yang jatuh pada hari libur diganti menjadi tanggal hari kerja berikutnya   | Pencatatan tanggal sesuai hari ke 7 menurut kalender meskipun jatuh pada hari libur  |
| Catatan pada sertipikat dan buku tanah dilakukan oleh Kantor Pertanahan. Setelah catatan pada sertipikat dibuat, maka sertipikat dikembalikan lagi ke Kreditor                   | Catatan pada sertipikat dicetak menggunakan stiker dan ditempel oleh Kreditor. Catatan pada buku tanah Sertipikat yang dijadikan objek HT dicetak menggunakan stiker dan ditempel oleh petugas Kantor Pertanahan |

Sumber: Hasil Wawancara Peneliti, 2021

Berdasarkan tabel di atas dapat dilihat bahwa pelaksanaan layanan HT-*e/* memberikan kemudahan dalam pelaksanaannya karena tidak perlu lagi harus bolak-balik mendatangi Kantor Pertanahan untuk melakukan pendaftaran, sehingga layanan HT-*e/* telah tersistem dengan baik sehingga pelaksanaannya lebih teratur.

## **E. Permasalahan dalam Pelaksanaan HT-el di Kantor Pertanahan**

Layanan HT-el yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung Barat dalam pelaksanaannya ditemukan permasalahan yang dihadapi oleh kantor pertanahan maupun pihak ketiga sebagai pengguna. Permasalahan yang dihadapi sebagai berikut:

### **1. Kantor Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung Barat**

Permasalahan yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan yaitu masih terdapat dokumen yang diunggah oleh PPAT ataupun Kreditor yang belum sesuai, seperti: belum dibubuhi cap pada surat permohonan, perbedaan nama pada sertifikat dengan di KTP, Nomor Hak pada APHT tidak sama dengan Nomor Hak pada permohonan. Terbatasnya petugas yang menjalankan layanan HT-el di Kantor Pertanahan juga menjadi penghambat, dimana hanya ada 2 orang pegawai yang terdiri dari 1 orang PNS merangkap sebagai koordinator, dan 1 orang PPNPN yang diberi tugas dan wewenang menjalankan atau mengakses akun verifikator untuk melakukan pemeriksaan berkas yang diunggah oleh PPAT atau Kreditor, namun petugas tersebut mempunyai beban kerja sesuai dengan jabatan fungsionalnya. Hal lain yang menjadi penghambat dalam layanan HT-el yaitu belum semua bidang tanah tervalidasi pada KKP di Kantor Pertanahan, sesuai informasi dari pihak kantor pertanahan Validasi yang dilakukan baru 80% dari bidang tanah yang bersertipikat, sementara yang telah dilakukan validasi belum sepenuhnya dikatakan valid, karena masih ditemui adanya kesalahan-kesalahan terutama belum *update* sesuai dengan catatan yang ada pada buku tanah.

### **2. Pejabat Pembuat Akta Tanah**

PPAT dengan jumlah permohonan paling banyak yaitu: Sovianty, S.H., M.Kn. sebanyak 543 berkas, Pemberianna Barus, S.H., M.Kn. sebanyak 205 berkas, dan Dorika, S.H. sebanyak 96 berkas. Namun pada saat peneliti melakukan wawancara dengan staff PPAT Dorika, S.H. tidak ditemukan permasalahan dalam pelaksanaan layanan HT-el sehingga peneliti memilih Achmad Zaki Yandri, S.H. sebagai informan penggantinya karena berdasarkan banyaknya jumlah permohonan HT-el merupakan PPAT urutan keempat dengan jumlah permohonan terbanyak. Adapun permasalahan yang dihadapi sebelum pendaftaran HT-el dalam pelaksanaan pengecekan sertifikat yang menjadi syarat untuk dapat mendaftarkan HT-el terjadi pada saat pengecekan sertifikat secara elektronik telah berhasil dilakukan tidak terdapat masalah, namun pada saat melakukan pendaftaran HT-el pada Sistem HT-el, ternyata sertifikat tersebut masih belum tervalidasi atau masih terikat dengan berkas lain. Hal ini membuat sertifikat tersebut harus dilakukan validasi ulang atau pelepasan

dengan berkas lain yang masih terikat oleh petugas Kantor Pertanahan.

Permasalahan yang terjadi pada saat pendaftaran dilakukan yaitu gangguan jaringan yang menyebabkan sering terjadi *error* pada saat melakukan pengunggahan dokumen yang telah di *scan* ke dalam sistem HT-*el* dan beberapa kali terdapat dokumen yang diunggah ditolak pada sistem. Permasalahan lainnya dalam pelaksanaan pendaftaran HT-*el* yaitu lamanya Kreditor untuk melengkapi dokumen persyaratan pendaftaran HT-*el*, kesalahan dalam memberikan peringkat karena data validasi yang belum benar, NIK (Nomor Induk Kependudukan) dari Debitor ataupun pihak persetujuan ketika dimasukkan pada sistem HT-*el* namanya tidak sesuai dengan di KTP atau bahkan tidak muncul pada sistem HT-*el*.

### 3. Bank

Kreditor yang dijadikan informan oleh peneliti yaitu Kreditor Badan Hukum berupa Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat, bukan Kreditor perorangan, karena berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di Kantor Pertanahan belum ditemukan adanya permohonan dari Kreditor Perorangan. Informan merupakan staf yang ditunjuk sebagai pelaksana yang menjalankan akun pada mitra jasa keuangan yang terdiri dari Bank Rakyat Indonesia (BRI), Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Tanggo Rajo dan Bank Panin.

Permasalahan yang dihadapi pihak bank dalam pelaksanaan HT-*el* yaitu semua dokumen yang diunggah harus di *scan* satu persatu sesuai dengan format sehingga menambah beban kerja yang harus diselesaikan. Permasalahan lainnya yaitu pada saat melakukan permohonan pendaftaran HT-*el* yaitu ketika memasukkan nomor akta sesuai dengan SPA yang sudah dilaporkan oleh PPAT, tetapi nomor akta tersebut tidak ditemukan, dan ketika dilakukan konfirmasi kepada PPAT yang menyampaikan SPA, PPAT tersebut juga tidak mengetahui letak kesalahan sehingga nomor akta tersebut tidak muncul.

Permasalahan yang lain ditemukannya akun Kreditor yang dimiliki oleh Bank dijalankan oleh PPAT, ini terjadi pada Bank Panin. Permohonan pendaftaran HT-*el* dimana Bank Panin sebagai Kreditor, namun yang melakukan permohonan pendaftaran tersebut oleh PPAT yang dipercaya dan memiliki loyalitas yang tinggi terhadap Bank Panin, dengan alasan di Kantor Kantor Cabang Kuala Tungkal tidak ada/tidak ditunjuk petugas/pegawai dari bank yang menjalankan proses pendaftaran HT-*el*.



#### **F. Upaya penyelesaian terhadap permasalahan pelaksanaan layanan HT-el**

Agar pelaksanaan HT-el dapat berjalan sesuai yang diinginkan (sesuai ketentuan yang berlaku), maka permasalahan yang dihadapi/terjadi diupayakan dan harus diselesaikan. Adapun upaya yang dilakukan dalam menyelesaikan permasalahan layanan HT-el sebagai berikut:

1. Melakukan penangguhan berkas oleh petugas verifikasi Kantor Pertanahan, apabila ada dokumen yang diunggah oleh PPAT maupun Kreditor tidak sesuai dengan ketentuannya, agar tidak terdapat lagi kesalahan dokumen yang diunggah, sehingga sertipikat HT-el yang terbit dapat dipertanggungjawabkan.
2. Jika terjadi gangguan jaringan, dengan melakukan *refresh* pada sistem HT-el, atau melakukan proses pendaftaran ke sistem HT-el pada siang hari, jika belum mampu mengatasi gangguan jaringan, Kantor Pertanahan berkoordinasi dengan PUSDATIN.
3. Melakukan validasi data secara terus-menerus, oleh petugas validasi Kantor Pertanahan ketika pengecekan elektronik tidak dapat dilakukan.
4. Koordinasi secara terus menerus antara PPAT, Kreditor dan Kantor Pertanahan untuk menyelesaikan permasalahan yang terjadi.
5. Terjadinya kesalahan peringkat hak tanggungan diatasi dengan melakukan validasi ulang sesuai dengan catatan pada buku tanah.
6. Pemberian sanksi kepada pemegang akun yang dijalankan oleh orang lain baik berupa penutupan akun baik sementara maupun secara permanen.

Pelaksanaan pendaftaran HT-el pada Kantor Pertanahan yang melibatkan PPAT dan Kreditor masih ditemukan adanya proses pelaksanaan yang belum atau tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, beberapa hal yang tidak sesuai dengan ketentuan antara lain:

1. Terdapat nomor hak atas tanah pada surat permohonan yang tidak sesuai dengan nomor hak atas tanah yang tercantum pada APHT yang diunggah oleh PPAT.
2. Terdapat dokumen seperti surat keabsahan keaslian dokumen, surat pengantar akta, dan surat permohonan yang belum ditandatangani dan dibubuhi cap/stempel.
3. Perbaikan PPAT maupun kreditor terhadap berkas yang ditangguhkan melebihi dari waktu yang ditentukan, sehingga berkas tersebut ditutup dan tidak dapat diterbitkan sertipikat HT-el. Jumlah berkas yang ditutup selama pelaksanaan HT-el tahun 2020 sebanyak 11 permohonan dari 515, dan tahun 2021 sampai bulan April sebanyak 6 dari 412 permohonan, yang disebabkan karena berkas belum diperbaiki melebihi batas waktu perbaikan.

4. Ketidaksiesuaian dalam pelaksanaan pendaftaran HT-*el* sesuai dengan ketentuan lainnya disebabkan karena: *pertama*, kreditor dari BRI tidak melakukan pemeriksaan kesesuaian dokumen karena hal tersebut dianggap membutuhkan waktu yang lama dan sering terjadi gangguan jaringan, yang seharusnya kreditor melakukan pemeriksaan kesesuaian dokumen yang diunggah oleh PPAT dengan dokumen fisik yang ada pada Kreditor; *kedua*, kreditor tidak melakukan pembayaran sesuai nominal yang tertera di SPS karena yang melakukan pembayaran SPS adalah PPAT, yang seharusnya pembayaran SPS dilakukan Kreditor; *ketiga*, adanya Pemilik akun Kreditor tidak menjalankan sendiri akun yang dimiliki tetapi dijalankan oleh PPAT, yang seharusnya tidak boleh dilimpahkan kepada orang lain, karena Pemilik akun harus bertanggungjawab terhadap kerahasiaan *username* dan *password* akun yang dimilikinya.
5. Terdapat sertipikat HT-*el* yang terbit tanpa dilakukan pemeriksaan terlebih dahulu oleh Petugas Kantor Pertanahan, dimana pada tahun 2020 sebanyak 1 sertipikat, dan tahun 2021 sampai bulan Mei sebanyak 4 sertipikat. Terhadap sertipikat HT-*el* yang terbit tanpa dilakukan pemeriksaan kesesuaian dokumen persyaratan pendaftaran, Kepala Kantor atau pejabat yang berwenang bertanggung jawab secara administrasi atas sertipikat HT-*el* yang terbit. Namun apabila dikemudian hari ditemukan permasalahan terhadap kebenaran materiil dokumen persyaratan pendaftaran yang diunggah oleh PPAT atau terdapat pemalsuan dokumen persyaratan pendaftaran, hal ini bukan menjadi tanggung jawab Kantor Pertanahan sesuai Pasal 20 Ayat (2) Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020.

Respon para pihak terhadap pelaksanaan layanan HT-*el*. Para pihak yang dimaksud adalah pegawai yang telah ditunjuk melaksanakan layanan HT-*el* di Kantor Pertanahan yaitu 1 orang Pegawai Negeri Sipil dan 1 orang PPNPN, 3 orang PPAT dan 3 orang Kreditor. Hasil wawancara yang dilakukan berpendapat bahwa layanan HT-*el* sangat baik dibandingkan dengan layanan Hak Tanggungan Konvensional, layanan HT-*el* lebih *simple*.

Dalam memaknai persepsi yaitu proses kognitif yang dialami setiap orang dalam rangka memahami informasi lingkungan, baik melalui melihat, mendengarkan, menilai, merasakan, dan menerima. Para pihak telah mengetahui tentang pelaksanaan HT-*el* antara lain melalui sosialisasi yang dilaksanakan kantor pertanahan yang tidak hanya menjelaskan tentang layanan HT-*el* tetapi juga prosedur dalam melakukan pendaftaran HT-*el*.

Para pihak mengetahui tujuan pelaksanaan layanan HT-*el*, yang berpendapat bahwa Layanan HT-*el* ini adalah sebagai terobosan baru untuk mempercepat pelayanan kepada mitra kerja BPN dalam hal ini PPAT dan Kreditor, karena layanannya menggunakan sistem *online* yang dapat diakses kapan saja dan dimana saja tanpa ada batasan waktu. Sehingga tujuan yang diharapkan oleh Kementerian

ATR/BPN untuk memberikan pelayanan yang efektif dan efisien melalui layanan HT-*el* dengan melakukan prosedur pelayanan HT-*el* cepat, tepat dan mudah dapat terwujud.

Sikap yang ditunjukkan oleh para pihak antara lain pada saat dilakukan sosialisasi diikuti dengan baik dan dengan antusias oleh PPAT dan Kreditor. Demikian juga apabila terdapat permasalahan yang dihadapi, memberi apresiasi kepada petugas dari kantor pertanahan cepat tanggap dan cepat dalam menyelesaikan permasalahan yang dihadapi oleh PPAT dan Kreditor, bahkan menurut salah seorang responden petugas pernah mendatangi kantor kami untuk menyelesaikan permasalahan yang kami hadapi saat melakukan pendaftaran HT-*el* yang tidak bisa kami selesaikan.

Para pihak menerima dan antusias mengikuti pelaksanaan layanan HT-*el* karena petugas memberikan kemudahan dan ketepatan waktu dalam penerbitan sertipikat HT-*el*, antara lain dikatakan bahwa ketika diperintahkan untuk melaksanakan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik, bersedia melakukannya sehingga tidak ada lagi pendaftaran hak tanggungan konvensional agar menjadi mudah dan tepat waktu dalam penerbitan HT-*el* karena Sertipikat HT-*el* otomatis terbit pada hari ke 7, dan langsung dikirim kepada kreditor melalui *email*.

Partisipasi para pihak yang diukur dari turut andilnya dalam menjalankan tugas dan fungsinya masing-masing, maka jika terdapat permasalahan dalam pelaksanaan layanan HT-*el*, para pihak saling melakukan koordinasi untuk dapat menyelesaikan permasalahan tersebut. Misalnya pada saat pengecekan sertipikat *online* oleh PPAT, ketika menghadapi permasalahan terhadap bidang tanah yang belum divalidasi, maka langsung melakukan koordinasi dengan petugas kantor pertanahan untuk mencari solusinya.

Para pihak dengan kesadarannya melakukan kewajiban melaksanakan layanan HT-*el* dengan baik, petugas kantor pertanahan pada saat melakukan pemeriksaan kesesuaian dokumen yang diunggah oleh PPAT dan Kreditor, jika ada kesalahan, maka langsung memberitahu kepada PPAT atau Kreditor melalui sistem dan memberikan catatan terhadap kesalahan yang dilakukannya serta upaya apa yang harus dilakukan.

## **G. Kesimpulan**

Mekanisme dari layanan HT-*el* di Kantor Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung Barat belum sepenuhnya dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta petunjuk teknis pelaksanaan, seperti ditemukan sertipikat HT-*el* yang terbit tanpa melalui proses pemeriksaan, adanya penggunaan akun yang dijalankan oleh bukan pemilik akun tersebut dengan dalih tidak adanya pegawai yang dapat menjalankan akun, serta pembayaran SPS yang seharusnya dilakukan oleh pihak Bank (Kreditor), namun pembayaran SPS dilakukan oleh PPAT karena biaya pembayaran SPS termasuk dalam biaya pembuatan APHT.

Layanan HT-*el* dalam pelaksanaannya terdapat permasalahan baik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung Barat maupun pada PPAT dan

Kreditor, berikut permasalahan dan upaya yang dilakukan: a) Jika terjadi gangguan jaringan pada sistem HT-*el* yang menyebabkan tidak dapat mengunggah dokumen ataupun mengakses aplikasi sistem HT-*el*, solusinya dengan melakukan *refresh* pada sistem HT-*el*, namun apabila hal ini tidak berhasil bahkan sampai beberapa hari, maka petugas melakukan koordinasi kepada PUSDATIN untuk dilakukan perbaikan; b) Ditemukannya berkas permohonan yang diunggah baik oleh PPAT maupun Kreditor masih belum sesuai, misalnya tidak dibubuhi cap ataupun tandatangan, perbedaan nomor Hak Atas Tanah yang ada pada surat permohonan dan APHT, solusinya dengan dilakukan penangguhan, diberikan catatan permasalahannya dan dikirim melalui *email* agar berkas diperbaiki; c) Terjadinya kesalahan peringkat karena validasi yang dilakukan belum sepenuhnya benar datanya, solusinya dengan melakukan perbaikan data pada validasi sesuai dengan catatan terakhir pada buku tanah; d) Terhadap pengecekan secara *online* yang tidak dapat dilakukan karena belum tervalidasi sertifikatnya, solusinya dengan memvalidasi terhadap bidang tanah tersebut; f) Ketidaksesuaian NIK dari Debitor ataupun pihak persetujuan dan bahkan namanya tidak sesuai dengan di KTP atau tidak muncul pada sistem HT-*el*, maka solusinya Debitor melakukan perbaikan data KTP ke Kantor Kependudukan dan Catatan Sipil; g) Adanya kode akta yang tidak ditemukan pada sistem HT-*el*, padahal akta tersebut telah didaftarkan, solusinya dengan membuat kode akta baru.

Hasil wawancara yang dilakukan mengenai respon para pihak terhadap pelaksanaan layanan HT-*el* dapat disimpulkan bahwa persepsi para pihak berdasarkan pengetahuan yang dimiliki, menyatakan bahwa telah mengetahui tujuan dari pelaksanaan HT-*el*, sikap atau pendapat terhadap pelaksanaan layanan HT-*el* mereka adalah baik, dapat menerima dan setuju. Sementara partisipasi mereka dapat dilihat dari turut andilnya dalam menjalankan tugas dan fungsinya masing-masing pada proses pendaftaran HT-*el*, misalnya ketika terdapat permasalahan, segera melakukan koordinasi untuk dapat menyelesaikan permasalahan tersebut, serta mereka melakukan tugas sesuai kewajiban dalam melaksanakan layanan HT-*el*.

#### **Daftar Pustaka**

- Andiyanto, K., Mujiburohman, D. A., & Budhiawan, H. (2021). Penerapan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru. *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 6 (1), 198 – 210.
- Dewi, I. G. S., & Ardani, M. N. (2020). Kebijakan Penjaminan Tanah Melalui Hak Tanggungan di Indonesia (Studi Penjaminan Hak Tanggungan Elektronik di Kabupaten Badung Provinsi Bali). *Law, Development and Justice Review*, 3(1), 57-69.
- Exaudia, S., Wahyuni, W., & Nurasa, A. (2021). Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Batam. *Marcapada: Jurnal Kebijakan Pertanahan*, 1(1), 42-60.

- Gunarta, I. M. D., Nurasa, A., & Pinuji, S. (2020). Persepsi Kreditur dan PPAT Terhadap Kualitas Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. *Tunas Agraria*, 3(3).
- Guntoro, J., Kontesa, E., & Sauni, H. (2020). Tinjauan Yuridis Pendaftaran Hak Tanggungan Dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. *Bengkoelen Justice: Jurnal Ilmu Hukum*, 10(2), 212-225.
- Nurwulan, P. (2021). Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditur dan Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 28(1), 183-202.
- Waris, F., Nawis, S., & Qahar, A. (2021). Pelaksanaan Penyelenggaraan Sistem Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng. *Journal of Lex Generalis (JLG)*, 2(9), 2493-2508.
- Wiguna, I. W. J. B. (2020). Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik. *Jurnal Acta Comitatus*, 81.