



ISSN Print: 2964-9617
ISSN Online: 2964-089X



Penerbit: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Jl. Pemuda No.70, Kota Semarang, Jawa Tengah 50133

Telepon: +6281325544490

E-mail: aktanotaris@untagsmg.ac.id

Website: <https://jurnal2.untagsmg.ac.id/index.php/AktaNotaris>

12-23

Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Oleh Badan Pertanahan Nasional Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Bidang Pendaftaran Hak Atas Tanah

Eva Agus Triani^a

^a *Magister Kenotariatan, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia. Korespondensi penulis, E-mail: evasugiono499@gmail.com*

Artikel	Abstract
<p>Keywords: Mortgage Service; National Land Agency; Land Deed Official; Registration of Land Rights.</p> <p>Kata Kunci: Pelayanan hak tanggungan elektronik; Badan Pertanahan Nasional; Pejabat Pembuat Akta tanah; pendaftaran hak atas tanah.</p> <p>Artikel History Received: Nov 22, 2022; Accepted: Nov 22, 2022; Published: Nov 22, 2022.</p> <p>DOI: 10.56444/aktanotaris.v1i1.189</p>	<p><i>Digitization of land is expected to improve mortgage services that meet the principles and utilize information technology so that mortgage service procedures can be integrated electronically so that they become more effective and efficient. However, the simultaneous implementation without going through a transition and socialization period raises many problems, especially the obstacles faced by HT-el users, so this study is entitled: Electronic Mortgage Services by BPN for PPAT in the Field of Land Rights Registration. The formulation of the problem is: How is the service of electronic Mortgage by the National Land Agency for PPAT in the field of registration of land rights? What are the legal consequences if there is an error in data entry for HT-el holders? What are the obstacles faced by PPAT in implementing mortgages electronically and how to resolve these obstacles? The method used is empirical normative juridical. Sources of data used in this study are secondary data sources consisting of primary, secondary, tertiary legal materials and besides that to complete the research, the authors collect data from interviews. The results of the research are 1. HT-el services by BPN for PPAT land in the field of land rights registration have not been maximized, due to internal factors, namely inadequate human resources from PPAT and BPN, external factors, namely networks and applications that often error when used. 2. Legal consequences if there is a data error, HT-el does not have legal protection and certainty. 3. Obstacles that hinder the operation of electronic mortgages, namely, PPAT must be a partner of BPN, checking old certificates, electronic royas that cannot be validated, errors when mortgages are issued.</i></p>
	<p>Abstrak</p> <p>Digitalisasi pertanahan diharapkan meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang memenuhi asas-asas dan memanfaatkan teknologi informasi agar prosedur pelayanan hak tanggungan dapat terintegrasi secara elektronik sehingga menjadi lebih efektif dan efisien. Namun pemberlakuan secara serentak tanpa melalui masa transisi dan sosialisasi maka memunculkan banyak persoalan terutama kendala yang dihadapi oleh para Pengguna HT-el, maka penelitian ini berjudul : Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Oleh</p>

BPN Bagi PPAT Di Bidang Pendaftaran Hak Atas Tanah. Rumusan masalahnya adalah : Bagaimana pelayanan Hak Tanggungan elektronik oleh Badan Bertanahan Nasional bagi PPAT di bidang pendaftaran hak atas tanah? Bagaimana akibat hukum apabila ada kesalahan pengisian data bagi pemegang HT-el? Kendala apa yang dihadapi PPAT dalam melaksanakan hak tanggungan secara elektronik dan cara menyelesaikan kendala tersebut? Metode yang digunakan adalah yuridis normatif empiris. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu sumber data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, tersier dan disamping itu untuk melengkapi penelitian, penulis mengumpulkan data dari hasil wawancara. Hasil penelitian yaitu 1. Pelayanan HT-el oleh BPN bagi PPAT tanah di bidang pendaftaran hak atas tanah belum maksimal, karena faktor internal yaitu sumber daya manusia yang kurang memadai dari PPAT maupun BPN, faktor eksternal yaitu jaringan dan aplikasi yang sering eror saat digunakan. 2. Akibat hukum apabila ada kesalahan data maka HT-el tidak mempunyai perlindungan dan kepastian hukum. 3. Kendala yang menghambat jalannya hak tanggungan elektronik yaitu, PPAT harus menjadi mitra BPN, pengecekan sertifikat yang lama, royalti elektronik yang belum bisa divalidasi, kesalahan saat hak tanggungan terbit.

©2022; This is an Open Acces Research distributed under the term of the Creative Commons Attribution Licencee (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0>)

A. PENDAHULUAN

Pendaftaran tanah diberlakukan untuk tanah-tanah yang belum didaftarkan atau belum pernah disertifikatkan. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan PP No. 10 Tahun 1961 dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Maka mendaftarkan hak atas tanah sangat penting dilakukan untuk menjamin kepastian hukum.

Hal tersebut dilakukan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah serta pihak lain yang berkepentingan dengan tanah tersebut. Pendaftaran tanah dilakukan di kantor Badan Pertanahan Nasional serta dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berada di wilayah kabupaten/kota.

Hak Tanggungan diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan). Dalam Pasal 1 UU Hak Tanggungan diterangkan :

“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 penulanan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan dengan cara manual yaitu dengan mendatangi kantor BPN dimana ketentuan tersebut diatur dalam UUHT bahwa pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja

setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lainnya di Kantor Pertanahan.

Secara umum, perkembangan pesat internet yaitu kemajuan dalam bentuk e-governance merupakan perkembangan pelayanan publik dengan melalui komunikasi secara timbal balik yakni pemerintah, masyarakat dan dunia usaha.

Transaksi-transaksi dengan media digital di Indonesia belum sepenuhnya dapat dijangkau oleh hukum yang dalam tataran konvensional.¹ Pelaksanaan sistem Elektronik di Indonesia berdasarkan pada UU No. 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas UU No. 11 Tahun 2008 tentang Informasi Elektronik.

Berdasarkan Permen Agraria No. 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Sistem Elektronik yaitu serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi untuk mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik.

Perangkat elektronik dapat menghubungkan pendaftaran antara Pejabat umum yang berwenang dan Bank selaku kreditor pada kantor BPN setempat. Pembuatan akta secara fisik prosedurnya tidak ada perubahan, perubahan terletak hanya pada saat pendaftaran yang dilakukan oleh PPAT, Bank sebagai Kreditor.

Hal ini untuk meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan dalam rangka pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum dengan teknologi sesuai kebutuhan masyarakat maka perlu memanfaatkan teknologi informasi agar prosedur pelayanan hak tanggungan dapat terintegrasi secara elektronik sehingga menjadi lebih efektif dan efisien.

Jenis layanan Hak Tanggungan yang dapat diproses melalui Sistem HT-el meliputi : pendaftaran HT, Penggantian nama kreditor, Roya hak tanggungan, Perbaikan/perubahan data. Jenis layanan HT tersebut di atas masuk dalam sistem HT-el, sedangkan untuk objek HT yang dapat diproses melalui pelayanan HT elektronik diatur dalam UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik yang pertama dengan cara melakukan konfirmasi dan verifikasi akun pengguna dengan di aplikasi Mitra ATRBPN sebagai aplikasi mitra kerja PPAT. Kemudian selanjutnya proses pendaftaran HT-el sampai dengan terbitnya sertipikat HT-el yang semua proses tersebut harus memenuhi prosedur dan sesuai dengan Permen Agraria/KBPN No. 5 Thn 2020. Dalam hal ini kedudukan dari Badan Pertanahan Nasional termasuk di dalamnya kreditor dan PPAT sangat penting dalam melaksanakan pelayanan HT-el.

Perbedaan secara signifikan antara pelayanan Hak Tanggungan konvensional dengan Hak Tanggungan Elektronik antara lain sebagai berikut ²:

1. Hak Tanggungan konvensional :

¹ Iman Syahputra, "Problematika Hukum Internet Indonesia," PT. Prenhallindo, Jakarta (2009): 5.

² Akur Nurasa & Dian Aries Mujiburohman, "Buku Ajar Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah," STPN Press, Yogyakarta (2020): 60.

- a. Dibutuhkan berinteraksinya semua pihak yang berkaitan.
 - b. Loket di BPN buka pada hari dan jam kerja
 - c. Terdapat antrian diloket pendaftaran
 - d. Membawa data dan kelengkapan dokumen
 - e. Sertifikat Hak Tanggungan selesai (jadi) dalam waktu 7 (tujuh) hari atau lebih
 - f. Sertifikat Hak Tanggungan dapat diambil di Kantor Pertanahan
 - g. Sertipikat tanah yang telah diberi catatan dapat diambil kembali di BPN
 - h. Membutuhkan ruang penyimpanan / arsip hasil pendaftaran Hak Tanggungan
2. Hak Tanggungan Elektronik :
- a. Permohonan dilakukan melalui system sehingga tidak datang ke loket
 - b. Waktu pendaftaran dapat dilakukan kapan saja
 - c. Mendaftarkan melalui Sistem Hak Tanggungan Elektronik
 - d. Data dan kelengkapan dokumen di buat file dan kemudian diupload
 - e. Sertifikat Hak Tanggungan akan terbit tepat waktu 7 (tujuh) hari
 - f. Sertifikat Hak Tanggungan akan di kirim melalui email
 - g. Jika ada catatan pada sertifikat, maka akan dikirim melalui email, dan dilekatkan oleh kreditur.
 - h. Warkah tersimpan dalam bentuk digital

Legalisasi asset melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah bentuk adanya program reforma agraria yang sudah dimodernisasi dari Pemerintah sehingga berlakunya sistem elektronik dalam melakukan pendaftaran Hak Tanggungan.

Dikeluarkanlah Permen ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Permen HT-el) yang mengatur mengenai proses terjadinya hak tanggungan secara elektronik.

Sistem elektronik terintegrasi dikembangkan oleh unit teknis yang mempunyai tugas di bidang data dan informasi untuk memproses Pelayanan Hak tanggungan elektronik.

Pemberlakuan secara serempak tanpa adanya masa perpindahan dan sosialisasi yang memadai tentang hak tanggungan elektronik .

Hal ini tentu memunculkan banyak persoalan terutama kendala yang dihadapi oleh para Pengguna HT-el,³ oleh karena itu penulis tertarik mengambil judul penelitian **“Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Oleh Badan Pertanahan Nasional Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Bidang Pendaftaran Hak Atas Tanah”**.

B. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana pelayanan Hak Tanggungan elektronik oleh Badan Bertanahan Nasional bagi Pejabat Pembuat Akta tanah di bidang pendaftaran hak atas tanah?
2. Bagaimana akibat hukum apabila ada kesalahan pengisian data bagi pemegang hak tanggungan elektronik?
3. Kendala – kendala apa yang dihadapi Notaris/PPAT dalam melaksanakan hak tanggungan secara elektronik dan cara menyelesaikan kendala tersebut?

³ Rika Dwi Andriyani, Staf PPAT, *Wawancara*, Blora, 18 Oktober 2020.

C. METODE PENELITIAN

1. Tipe Penelitian, yaitu metode hukum secara yuridis empiris dilakukan dengan cara mengumpulkan informasi-informasi data primer yang diperoleh langsung dari lapangan yang ditunjukkan kepada penerapan hukum.⁴
2. Spesifikasi Penelitian yaitu Deskriptif Analitis yaitu suatu metode yang berfungsi untuk mendiskripsikan atau memberi gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data yang terkumpul,⁵ sedangkan analitis yaitu mengelompokkan, menghubungkan, dan memberi makna terhadap data yang berkaitan.⁶
3. Sumber Data
Sumber data dalam penelitian ini ada 2 (dua) yaitu :
 - a. Data Sekunder terdiri dari :
 - 1) Bahan Hukum Primer : bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara umum (perundang-undangan).
 - 2) Bahan Hukum Sekunder : literature, jurnal, makalah dan lainnya yang ada kaitanya dengan materi yang dibahas.
 - 3) Bahan Hukum Tersier : ensiklopedia yang digunakan untuk mempermudah dalam penyusunan.
 - b. Data Primer, di peroleh melalui wawancara dengan memberikan pertanyaan langsung kepada informan.
4. Metode Pengumpulan Data
 - a. Library research (penelitian kepustakaan)
 - b. Field research (penelitian lapangan)
5. Metode Analisa Data adalah Diskriptif kualitatif yaitu menggambarkan dengan kata-kata atau kalimat kemudian dipisahkan menurut kategorinya untuk mendapatkan kesimpulan.

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pelayanan hak tanggungan elektronik oleh Badan Pertanahan Nasional bagi Pejabat Pembuat Akta tanah di bidang pendaftaran hak atas tanah

Pelayanan hak tanggungan elektronik oleh Badan Bertanahan Nasional bagi Pejabat Pembuat Akta tanah di bidang pendaftaran hak atas tanah belum maksimal dalam memberikan pelayanan HT secara elektronik, dikarenakan adanya faktor-faktor yang mempengaruhi yaitu faktor internal dan faktor eksternal.

Faktor internal yaitu pihak yang memeberikan pelayanan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik yaitu sumber daya manusia dari BPN maupun PPAT yang belum siap dengan teknologi pendaftaran secara online. Jika terjadi perbedaan data

⁴ Sukandarrumidi, *“Metodologi Penelitian Petunjuk Praktis Untuk Penelitian Pemula,”* Gadjah Mada University Press, Yogyakarta (2006): 44

⁵ Soerjono Soekamto dan Sri Mamudji, *“Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat),”* Rajawali Press, Jakarta (2003): 13-14

⁶ Yulies Tina Masriani, *“Norma Bagi Profesi Notaris dalam Pengawasan Notaris,”* CV Rusindo Semarang (2017): 60.

tanah pada sistim maka harus dikonsultasikan ke Pusdatin ATR / BPN oleh Admin Kantor Pertanahan.⁷

Faktor eksternal yaitu gangguan server dan Aplikasi sering muncul saat PPAT mengupload dokumen Akta dan lainnya. padahal PPAT hanya punya waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah APHT ditandatangani untuk segera mendaftar dalam system tersebut. Gangguan tersebut mengakibatkan lewatnya waktu penginputan oleh PPAT dan pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kreditur.

Sementara gangguan pada sistim Hak Tanggungan Elektronik diklasifikasikan sebagai keadaan darurat diluar kendali manusia (*Force Major*), dan jika terjadi keadaan Force Major atau keadaan tertentu yang mengakibatkan Hak Tanggungan Elektronik tidak dapat diterbitkan, maka permohonan pelayanan Hak Tanggungan Elektronik dinyatakan batal (pasal 25 PMATR/BPN nomor 5 tahun 2020).

Keterlambatan proses pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan pasti juga mempengaruhi lahirnya Hak Tanggungan, hal ini akan menimbulkan kerugian khususnya bagi kreditur karena selama Sertipikat Hak Tanggungan belum terbit maka kedudukan kreditur masih menjadi Kreditur Konkuren.

Bagi para pihak yang mengalami kerugian atas keterlambatan pendaftaran APHT, dapat menggugat secara perdata. Unsur kesalahan merupakan syarat mutlak di mana pembuat perbuatan melanggar hukum tersebut harus mengganti segala kerugian, dengan tidak memperdulikan pada nilai berat ringannya kesalahan si pembuat tersebut.⁸

2. Akibat hukum apabila ada kesalahan pengisian data bagi pemegang hak tanggungan elektronik

Kekurangan Hak Tanggungan Elektronik ini yaitu rawannya kesalahan dalam penginputan data, dan kesalahan dalam masuk sistem yang dituju, semua tergantung kesiapan Sumber Daya Manusia. Oleh karena itu penting adanya pelatihan operator-operator agar dapat bekerja secara profesional. Lebih lanjut menurut Widhi, kelemahan utama sebenarnya justru di server pusat data.⁹

Kesalahan data dalam Sertipikat HT-el dapat berupa kesalahan peringkat Hak Tanggungan, nilai Hak Tanggungan, nama kreditur, atau mengenai objek yakni jenis hak, nomor hak, wilayah, dimana kesalahan tersebut memiliki kerugiannya masing-masing serta pihak yang bertanggung gugat atas kerugian yang ditimbulkan.

Berdasarkan Pasal 19 ayat (1) permen Agraria Nomor 5 Tahun 2020, ditentukan bahwa dalam hal terjadi kesalahan pengisian data dalam permohonan Pelayanan HT-el yang diketahui setelah hasil Pelayanan HT-el diterbitkan, pemegang Sertipikat HT-el dapat mengajukan perbaikan. Selanjutnya pada ayat (2) nya disebutkan bahwa permohonan perbaikan Sertipikat HT-el sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan melalui Sistem HT-el paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal Sertipikat HT-el diterbitkan.

⁷ Wawancara dengan Cahyo Adi Nugraha, Staff BPN, tanggal 15 Juli 2022

⁸ R. Wirjono Prodjodikoro, "*Perbuatan Melanggar Hukum*," Sumur Bandung, Jakarta (1994): 32.

⁹ <https://kabarnotariat.id/2019/08/23/sistem-online-hak-tanggungan-elektronik-dantiadanya-borgtocht/>, diakses pada tanggal 25 Desember 2020

Permohonan pendaftaran HT elektronik menjadi kewajiban kreditor, apabila kreditor lalai tidak mendaftarkannya maka resiko dan akibat hukumnya menjadikan jaminan yang diberikan tersebut tidak dapat memberikan hak-hak istimewa yang diberikan oleh UU Hak Tanggungan. PPAT dalam hal ini hanya perlu mengecek sertipikat ke Kantor Pertanahan, kegunaan checking atau validasi ini bertujuan untuk mengetahui apakah benar letak tanah telah sesuai seperti yang ada dalam sertipikat dan lain sebagainya.

Perbaikan kesalahan data dalam Sertipikat HT-el dilakukan lewat jangka waktu yang telah ditentukan dalam Pasal 19 permen Agraria Nomor 5 Tahun 2020 atau bahkan tidak dilakukan (diajukan) perbaikan atas Sertipikat HT-el tersebut, maka dapat dikatakan Sertipikat HT-el tersebut tidak memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi kreditor.

Akibat hukum Sertipikat HT-el yang tidak sah karena cacat substansi adalah batal sama sekali sedangkan tidak terpenuhinya syarat dalam Pasal 1320 BW berakibat batal demi hukum Hak Tanggungan tersebut. Hal tersebut berdampak pada perubahan kedudukan pemegang hak tanggungan menjadi Kreditor Konkuren serta hilangnya kekuatan eksekutorial dari Sertipikat HT-el yang cacat tersebut. Baik Kreditor maupun debitur dalam hal ini dapat mengajukan keberatan (protes) atau gugatan atas kesalahan data dalam Sertipikat HT-el yang diajukan (diperbaiki) lewat jangka waktu.

3. Kendala – kendala apa yang dihadapi PPAT dalam melaksanakan hak tanggungan secara elektronik dan cara menyelesaikan kendala tersebut.

a. PPAT harus terdaftar di Mitra BPN

PPAT wajib menggunakan aplikasi yang disediakan Kementerian ATR/KBPN dengan menjadi mitra kerja di BPN, mendaftar dan membuat akun secara online melalui portal mitra kerja di browser dengan alamat: <https://mitra.atrbpn.go.id/datappat/login/>. Jika tidak melakukan pemutakhiran data maka tidak dapat mengakses dan mendaftarkan layanan pada aplikasi pelayanan pertanahan secara elektronik. Sehingga PPAT tidak dapat menjadi pengguna dalam pelayanan Hak Tanggungan Elektronik tersebut.

Cara menyelesaikan kendala tersebut maka PPAT dapat mendaftarkan diri melalui <http://mitra.atrbpn.go.id>. Jika tidak terdaftar, data PPAT bisa dihapus, sampai saat ini banyak PPAT yang belum melakukan pemutakhiran data diri. Tidak hanya PPAT, tetapi juga kreditor. Hanya kreditor yang terdaftar, tervalidasi dan terverifikasi yang bisa menggunakan aplikasi mitra ATR BPN.

b. Pengecekan Sertifikat

Validasi Sertipikat dan jangka waktu pengecekan Sertipikat Hak Atas Tanah yang akan dibebani Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan lama (3 hari atau lebih). Sertipikat ada yang belum siap ketika mau di upload, belum tervalidasi, belum terploating, sertipikat tidak ditemukan dalam sistem, data disertipikat tidak sama antara data fisik dengan data di Kantor Pertanahan karena biasanya data yang ada di Kantor Pertanahan merupakan data lama yang belum diperbaharui.

Cara mengatasi kendala jika sertifikat belum tervalidasi atau belum ploating, maka PPAT mengajukan dan memberitahukan kepada pihak BPN dengan cara membawa fotocopy sertifikat selanjutnya pihak BPN akan memperbaiki di sistem tersebut. Untuk pengecekan sertifikat secara konvensional atau dengan cara datang ke loket kantor BPN sudah tidak diberlakukan lagi.

c. Kesalahan data saat hak tanggungan terbit

Kendala selanjutnya yaitu kesalahan peringkat hak tanggungan yang menjadi kewenangan BPN menentukannya sering salah. Kesalahan sistem hanya memberikan waktu 30 (tigapuluh) hari untuk perbaikan dengan PNBPN Rp. 50.000 (limapuluh ribu). Jika lebih dari itu maka harus dilakukan royas dan pemasangan hak tanggungan kembali atau Kreditur atau debitor dapat mengajukan gugatan atas kesalahan dalam sertifikat hak tanggungan elektronik yang diajukan lewat jangka waktu perbaikan (Pasal 13 Permen Agraria No 5 Tahun 2020).

Cara menyelesaikan kendala kesalahan data maka PPAT dapat melakukan perbaikan data dengan cara mengakses dari aplikasi <http://htel-pelaksanaan.atrbpn.go.id>. Jangka waktu untuk merevisi apabila ada kesalahan upload berkas, KTP dan KK maka jangka waktu tersebut adalah 3 (tiga) hari melalui aplikasi mitra PPAT.

d. Royas elektronik

Kendala pelaksanaan royas elektronik yang ditemukan dalam praktik aplikasi online yaitu sertifikat tidak terdeteksi dalam sistem yang dikarenakan sertifikat lama yang belum ada NIB meskipun sertifikat sudah diganti blangko, ada beberapa yang belum masuk sistem sehingga proses manual masih diperlukan dengan sebutan cek plotting.

Mengatasi kendala tersebut dengan cara memberitahukan kepada pihak BPN dengan cara membawa fotocopy sertifikat selanjutnya pihak BPN akan memperbaiki di sistem tersebut.

e. Gangguan saat mengupload APHT

Menurut Pasal 40 ayat (1) PP nomor 24 tahun 1997 PPAT wajib mendaftarkan APHT dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah APHT ditandatangani PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.¹⁰ Akibat hukum lewatnya batas waktu pendaftaran akta pemberian hak tanggungan, tidak mengurangi ataupun mempengaruhi keabsahan hak tanggungan.¹¹

Kendala gangguan server dan aplikasi ini mengakibatkan syarat ketentuan jangka waktu pendaftaran hak tanggungan sebagaimana yang disyaratkan oleh ketentuan undang-undang menjadi tidak terpenuhi.

¹⁰ <http://journal.uui.ac.id/IUSTUM/article/view/16285> tanggal 20 Juli 2022

¹¹ <https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=2ahUKEwj10caA5evmAhWxjuYKHVLaDpYQFjAAegQIARAC&url=http%3A%2F%2Fwebhosting.ubaya.ac.id%2F~journalubayaac%2Findex.php%2Fjimus%2Farticle%2Fdownload%2F1477%2F1193%2F&usq=AOvVaw3WlsDpg-pc3KGPnL-kiopC>, diakses tanggal 20 Juli 2022

Mengatasinya apabila jangka waktu tersebut tidak terpenuhi maka solusinya dengan mendaftarkan kembali pengecekan sertifikat secara online, dan pemberian nomor setelah pengecekan sertifikat baru agar dapat diproses kembali hak tanggungan elektronik.¹²

f. Penyampaian Dokumen Secara Elektronik

Pemberian hak tanggungan dilakukan melalui 2 (dua) tahap yaitu:

1) Tahap Pembebanan HT

Tahap pemberian HT dilakukan dengan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan oleh Pejabat Umum yang berwenang atau PPAT. Menurut Pasal 21 ayat (3) PP Jabatan PPAT, Akta yang dibuat dalam bentuk asli 2 (dua) lembar, yaitu :

- a) Lembar pertama Asli yang disimpan oleh PPAT
- b) Lembar kedua Asli yang digunakan untuk keperluan pendaftaran di kantor BPN
- c) Salinan akta untuk Bank sebagai kreditur dan debitor

2) Tahap pendaftaran HT

Tahap pendaftaran HT ini dilakukan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.

Pendaftaran HT secara manual dengan datang ke kantor BPN dengan membawa lembar asli ke dua dan kelengkapan lainnya.

Sedangkan untuk penyampaian akta yang dilakukan secara elektronik, menurut Dian Fathikan, PPAT hanya perlu membuat :

- a) Akta yang dibuat lembar Asli ada 2 (dua) :
 - Lembar Pertama digunakan sebagai arsip dan warkah PPAT
 - Lembar asli ke-2 disampaikan kepada Bank selaku kreditur.

b) Tahap Pendaftaran

Tahap pendaftaran HT-el, PPAT menyampaikan akta beserta kelengkapan pendaftaran dalam bentuk softcopy atau dalam bentuk PDF.

BPN tidak memiliki fisik akta PPAT berupa APHT, tetapi kantor pertanahan hanya menyimpan akta dan warkah dalam bentuk dokumen elektronik (softcopy). Hal ini berkaitan dengan hak tanggungan, baik itu pendaftaran hak tanggungan, peralihan hak tanggungan, hingga roya,

Hal ini membawa akibat hukum bagi PPAT untuk menyimpan dan memelihara kedua asli akta dengan baik dan hati-hati agar tidak hilang atau musnah. Dengan disimpannya kedua asli APHT di kantor PPAT, PPAT bertanggung jawab atas keberadaan dan keutuhan kedua asli APHT yang disimpan

¹² Wawancara Dian Fathikan, staff PPAT, tanggal 4 Maret 2022

olehnya. Ketika asli lembar kedua akta PPAT hilang, PAT tidak mempunyai kewenangan untuk membuat pengganti asli akta PPAT.¹³

E. PENUTUP

1. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan diatas, maka dapat disimpulkan beberapa hal yaitu sebagai berikut

- a. Pelayanan hak tanggungan elektronik oleh Badan Bertanahan Nasional bagi Pejabat Pembuat Akta tanah di bidang pendaftaran hak atas tanah belum maksimal dalam memberikan pelayanan HT secara elektronik, dikarenakan adanya faktor-faktor yang mempengaruhi yaitu faktor internal dan faktor eksternal.
 - 1) Faktor internal, sumber daya manusia dari BPN maupun PPAT yang belum paham teknologi pendaftaran secara online.
 - 2) Faktor eksternal, gangguan server dan Aplikasi sering muncul saat PPAT mengupload dokumen Akta dan lainnya.

- b. Akibat hukum apabila ada kesalahan pengisian data bagi pemegang hak tanggungan elektronik

Kesalahan pengisian data dalam permohonan Pelayanan HT-el yang diketahui setelah hasil Pelayanan HT-el diterbitkan, pemegang Sertipikat HT-el dapat mengajukan perbaikan. Permohonan perbaikan Sertipikat HT-el diajukan melalui Sistem HT-el paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal Sertipikat HT-el diterbitkan. Adapun yang menjadi persoalan adalah apabila perbaikan kesalahan data dalam Sertipikat HT-el dilakukan lewat jangka waktu yang telah ditentukan dalam atau bahkan tidak dilakukan (diajukan) perbaikan atas Sertipikat HT-el tersebut, maka dapat dikatakan Sertipikat HT-el tersebut tidak memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi kreditor.

Mengakibatkan tidak terpenuhinya kedudukan kreditor sebagai Kreditor Preferent (kreditor yang diutamakan), akibat dari kesalahan data yang terdapat dalam Sertipikat HT-el, kekuatan Eksekutorial Sertipikat HT-el tersebut menjadi lemah dikarenakan terdapat kesalahan kesalahan data dalam Sertipikat HT-el nya dan Sertipikat HT-el yang tidak sah karena cacat substansi adalah batal sama sekali sedangkan tidak terpenuhinya syarat dalam Pasal 1320 BW berakibat batal demi hukum Hak Tanggungan tersebut.

- c. Kendala – kendala yang dihadapi PPAT dalam melaksanakan hak tanggungan secara elektronik dan cara menyelesaikan kendala tersebut.
 - 1) PPAT harus terdaftar di Mitra BPN
 - 2) Pengecekan Sertifikat yang belum siap dan lama
 - 3) Kesalahan data saat Hak Tanggungan terbit

¹³ Kurnia Mahendra, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Untuk Mengeluarkan Pengganti Asli Akta PPAT Lembar Kedua Yang Dijadikan Dasar Pendaftaran Tanah Berdasarkan Ketentuan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Tesis Magister Kenotariatas Universitas Padjadjaran, 2017, hlm. 99.

- 4) Roya elektronik yang belum siap
- 5) Gangguan saat upload APHT
- 6) Penyampaian Dokumen Secara Elektronik, sehingga PPAT menyimpan seluruh asli APHT dan bertanggungjawab untuk memeliharanya.

2. Saran

Terdapat beberapa saran yang dapat penulis berikan berkaitan dengan penelitian ini yaitu antarlain:

- a. Disarankan kepada PPAT dalam menjalankan peran dan tanggungjawabnya untuk mengembangkan sumber daya manusia agar dalam menyampaikan APHT berikut dokumen-dokumen lainnya melalui sistem elektronik harus benar-benar.
- b. Disarankan kepada Kantor ATR/BPN aktif memberi edukasi, sosialisasi dan informasi-informasi tentang peraturan perundang-undangan yang menyangkut pelaksanaan Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik kepada para Notaris / PPAT, pihak Perbankan / lembaga keuangan maupun masyarakat luas.
- c. Disarankan kepada Kantor BPN untuk meningkatkan valisadasi data-data yang terdapat pada sistem hak tanggungan elektronik. Sehingga dapat meminimalisir kendala-kendala yang dihadapi oleh PPAT.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Akur Nurasa & Dian Aries Mujiburohman, "*Buku Ajar Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah,*" STPN Press, Yogyakarta (2020): 60.
- Kurnia Mahendra, "*Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Untuk Mengeluarkan Pengganti Asli Akta PPAT Lembar Kedua Yang Dijadikan Dasar Pendaftaran Tanah Berdasarkan Ketentuan Pendaftaran Tanah di Indonesia,*" Tesis Magister Kenotariatan Universitas Padjadjaran (2017): 99.
- R. Wirjono Prodjodikoro, "*Perbuatan Melanggar Hukum,*" Sumur Bandung, Jakarta(1994): 32
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, "*Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat,*" Rajawali Pers, Jakarta (2013): 7
- Sukandarrumidi, "*Metodologi Penelitian Petunjuk Praktis Untuk Penelitian Pemula,*" Gadjah Mada Univy Press, Yogyakarta (2006): 44.
- Yulies Tiena Masriani, "*Norma Bagi Profesi Notaris dalam Pengawasan Notaris,*" CV Rusindo Semarang (2017): 60

Jurnal :

- Arkisman, Nandatama Ayu Lafitri, "*Kepastian Hukum Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik Dalam Hukum Pembuktian Di Peradilan Menurut Hukum Acara Perdata,*" Jurnal Hukum Fakultas Hukum Universitas Gresik (2019): 8.
- Pandam Nurwulan, "*Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah,*" Jurnal Hukum, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, Agustus (2020)

Perundang-undangan :

Permen Agraria Dan Tata Ruang Dan / Kepala Bpn Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020
Tentang Hak Tanggungan Secara Elektronik

Permen Agraria Dan Tata Ruang Dan / Kepala Bpn Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019
Tentang Hak Tanggungan Secara Elektronik

Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta
Tanah

Peraturan Pemerinah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

WEBSITE:

<https://kabarnotariat.id/2019/08/23/sistem-online-hak-tanggungan-elektronik-dantiadanya-borgtocht/>, diakses pada tanggal 25 Juli 2022

<http://journal.uii.ac.id/IUSTUM/article/view/16285> tanggal 20 Juli 2022

diakses tanggal 20 Juli 2022

<https://docs.atrbpn.go.id/htel/bank/htel/> diakses tanggal 20 Juli 2022.