

---

**ANALISIS TERHADAP INOVASI PENGIKATAN HAK TANGGUNGAN (HT)  
BERBASIS ELEKTRONIK DI WILAYAH KERJA KANTOR BADAN PERTANAHAN  
DOMPU**

Oleh

Wawan Supryadi

Program Studi Magister Manajemen Inovasi, Universitas Teknologi Sumbawa

E-mail: [deenlamoneathariz@gmail.com](mailto:deenlamoneathariz@gmail.com)

**Abstrak**

Pada tahun 2020 Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional meluncurkan Sistem Administrasi Pendaftaran Hak Tanggungan (HT) Secara Elektronik yang dibuktikan dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang pelayanan HT terintegrasi secara Elektronik dalam rangka meningkatkan pelayanan kepada masyarakat yang memerlukan jasa hukum di bidang hak tanggungan. Terkait hal itu, telah dilakukan penelitian tentang mekanisme pengikatan HT berbasis elektronik dan penerapannya pada wilayah kerja Badan Pertanahan Nasional kabupaten Dompu (termasuk PT. Bank NTB Cabang Dompu). Penelitian ini menerapkan metode kualitatif, pendekatan deskriptif. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan, kemudian melakukan wawancara di Kantor Pertanahan Kabupaten Dompu selaku pengelola Aplikasi, dan Bank NTB Syariah Cabang Dompu serta mitra PPAT sebagai pengguna Aplikasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pendaftaran HT secara elektronik ini memiliki mekanisme dan efektifitas yang baik dalam meningkatkan keterlibatan masyarakat dan bank dalam proses pengajuan agunan. Melalui pendaftaran HT elektronik, tugas PPAT hanya sampai menyampaikan APHT sedangkan pihak Bank dapat terlibat langsung dalam proses pendaftaran HT elektronik ini.

**Kata Kunci : Analisis, Bank NTB Syariah, Hak Tanggungan, Sistem Elektronik**

**PENDAHULUAN**

Saat ini teknologi sedang dalam masa pengembangannya yang meliputi segala hal yang mengenai proses penggunaan sistem teknologi sebagai alat bantu, manipulasi dan pengelolaan informasi, oleh karena itu sudah menjadi sebuah keharusan bagi manusia untuk terus mengimbangi perkembangan teknologi sehingga tidak menjadi masyarakat yang tertinggal

Pada era dimana perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang secara masif telah mempengaruhi kehidupan berbangsa dan bernegara, potensi berkembangnya layanan yang berbasis pada teknologi di bidang administrasi perbankan menjadi penting. Seiring perkembangan zaman yang semakin canggih, dimana pada masa ini banyak aktivitas manusia yang dimudahkan dengan

penggunaan sistem digital dan jaringan internet.

Berbagai macam keperluan manusia dapat dilakukan secara elektronik dan online seperti transaksi perdagangan secara online, transaksi jasa secara online, bahkan layanan publik dalam sistem perbankan juga telah banyak menggunakan sistem digital yang dilakukan secara online

Demikian juga pelayanan di bidang pertanahan terkait pendaftaran Hak Tanggungan yang timbul dari adanya pembiayaan modal kerja maupun pembiayaan investasi telah menggunakan layanan pertanahan berbasis elektronik sejak diterbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (PERMEN ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020) yang mulai

berlaku diundangkan yaitu tanggal 8 April 2020.

Jadi dengan sistem konvensional hampir semuanya dilakukan oleh PPAT sementara sejak berlakunya aturan tersebut bank terlibat dalam proses pendaftaran secara elektronik. Dengan diberlakukannya layanan serentak secara nasional untuk Hak Tanggungan secara elektronik berdasar PERMEN ATR/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020, maka saat ini tidak ada lagi layanan dari BPN untuk Pemberian Hak Tanggungan secara konvensional. Dengan sistem seperti ini diharapkan memberikan keuntungan yaitu pekerjaan yang lebih mudah, efisien dan efektif. Perkembangan teknologi diharapkan membantu pekerjaan semakin praktis dan mudah yang nantinya diharapkan produktivitas akan semakin tinggi, akan tetapi bila teknologi tersebut tanpa melalui masa transisi dan sosialisasi yang memadai dikhawatirkan akan memperlambat proses bisnis dan menimbulkan kerugian bagi perbankan. Berdasarkan uraian tersebut, dilakukan penelitian lebih lanjut tentang Inovasi Pengikatan Hak Tanggungan (HT) Elektronik di Wilayah Kerja Kantor BPN Dompus, dengan harapan pelayanan Hak Tanggungan dapat terproses dengan cepat yang berimbas pada pelayanan yang memuaskan bagi debitur dan jaminan kepastian penguasaan hak atas benda oleh bank.

### Rumusan Masalah

Masalah yang dirumuskan pada penelitian ini adalah *pertama*, bagaimana mekanisme pengikatan hak tanggungan berbasis elektronik menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020? *Kedua*, bagaimana penerapan dari Pengikatan Hak Tanggungan Elektronik pada PT. Bank NTB Syariah Cabang Dompus dan kendala – kendala yang dihadapi Bank NTB Syariah Kantor Cabang Dompus dalam penerapan Hak Tanggungan berbasis Elektronik?

### Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah *pertama*, untuk mengkaji dan menganalisa mekanisme pengikatan hak tanggungan berbasis elektronik menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, *kedua*, untuk mengetahui penerapan dari pengikatan Hak Tanggungan Elektronik yang telah diterapkan pada PT. Bank NTB Syariah Cabang Dompus serta kendala– kendala yang dihadapi Bank NTB Syariah KC Dompus dalam penerapan Hak Tanggungan secara elektronik

### LANDASAN TEORI

#### Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal ( N.H. Simanjuntak, 2015).

Menurut Pasal 1313 KUHPerdata, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Suatu perjanjian dapat dikatakan sah maka harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata yaitu meliputi:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya,
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan,
3. Suatu hal tertentu,
4. Suatu sebab yang halal.

Untuk dua syarat pertama disebut dengan syarat subjektif karena menyangkut para pihak yang berjanji, sehingga apabila dilanggar mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*vernietig baar*), sedangkan dua syarat terakhir disebut syarat objektif karena menyangkut objeknya, dimana apabila dilanggar maka mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum (*nietig*).

Perjanjian kredit dibuat oleh bank dan nasabah, dimana umumnya perjanjian ini

bersifat baku (*standard contract*). Pada dasarnya selalu dikatakan bahwa perjanjian baku (*standard contract*) adalah kontrak yang bersifat ambil atau tinggalkan (*take it or leave it*). Dalam reformasi hukum perjanjian diperlukan pengaturan tentang perjanjian baku atau standar kontrak dimana hal ini sangat diperlukan untuk melindungi masyarakat, terutama masyarakat ekonomi lemah terhadap ekonomi kuat (Salim HS, 2007).

Mariam Darus mengemukakan bahwa sistem hukum merupakan kumpulan asas-asas hukum yang terpadu. Pandangan ini menunjukkan bahwa secara substantif asas hukum perjanjian adalah suatu pikiran mendasar tentang kebenaran (*waarheid, truth*) untuk menopang norma hukum dan menjadi elemen yuridis dari suatu sistem hukum perjanjian (Ratna Artha Windari, 2014).

Berikut adalah asas-asas hukum perjanjian (Genhukum, 2020):

1. Asas konsensualisme  
Suatu perjanjian lahir atau terbentuk pada saat tercapai kata sepakat (*consensus*) diantara para pihak mengenai unsur perjanjian tanpa adanya formalitas, namun terdapat pengecualian mengharuskan adanya bentuk formalitas tertentu untuk beberapa macam perjanjian,
2. Asas Kebebasan Berkontrak  
Asas ini berarti bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian dan memuat syarat-syarat yang dikehendaki sepanjang perjanjian itu dibuat secara sah dan beritikad baik serta tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan,
3. Asas Kekuatan Mengikatnya Perjanjian (*Pacta Sunt Servanda*)  
Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian, bahwa para pihak wajib mentaati isi perjanjian dan pihak ketiga seperti hakim harus menghormati dengan tidak ikut mencampuri isi perjanjian yang telah dibuat para pihak.
4. Asas Itikad Baik  
Asas Itikad baik dimaksudkan adalah tekad atau kemauan untuk melaksanakan hal-hal yang telah

diperjanjikan oleh para pihak, sehingga dapat memenuhi rasa keadilan.

#### 5. Asas

##### Kepribadian

Asas ini berhubungan dengan berlakunya perjanjian. Dalam pasal 1315 dan 1340 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu perjanjian berlaku bagi pihak-pihak yang membuatnya.

#### Tinjauan Umum Tentang Jaminan

Jaminan adalah suatu perikatan antara kreditur dengan debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan utang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang si debitur (Gatot Supramono, 1996). unsur - unsur jaminan, yaitu (Imron Rosyadi, 2017) :

1. Dibuat sebagai pemenuhan kewajiban,
2. Jaminan dapat dinilai dengan uang,
3. Jaminan timbul akibat adanya perikatan (perjanjian pokok) antara kreditur dan debitur

Sehubungan dengan kegiatan pemberian kredit perbankan, jaminan utang disebut dengan jaminan kredit atau agunan. Pasal 1 ayat (23) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan bahwa agunan adalah jaminan tambahan diserahkan nasabah (debitur) kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit. Barang-barang yang diterima bank harus dikuasai atau diikat secara yuridis, baik berupa akta di bawah tangan maupun akta otentik (Thomas Suyatno dkk, 2007). Keberadaan jaminan merupakan persyaratan untuk memperkecil resiko bank dalam menyalurkan kredit. (Putri Ayu Winarsasi, 2020).

Adrian Sutedi membedakan jaminan menjadi dua yaitu jaminan yang lahir dari undang-undang yaitu jaminan umum dan jaminan yang lahir karena perjanjian (Adrian Sutedi, 2010). Jaminan umum adalah jaminan yang adanya telah ditentukan undang-undang, Contohnya adalah pada Pasal 1311 KUHPerdara, Pasal

1232 KUHPerduta, dan Pasal 1311 KUHPerduta yang menyatakan bahwa kekayaan Debitur, baik berupa benda bergerak dan tidak bergerak, yang telah ada dan yang akan datang dikemudian hari walaupun tidak diserahkan sebagai jaminan, maka akan secara hukum menjadi jaminan seluruh utang debitur. Sedangkan jaminan khusus adalah jaminan yang timbul karena adanya perjanjian terlebih dahulu, yaitu perjanjian yang ada antara debitur dengan pihak perbankan atau pihak ketiga yang menanggung utang debitur.

### **Tinjauan Tentang Hak Tanggungan**

Pengertian Hak Tanggungan sesuai dengan Pasal 1 Angka 1 UUHT, yaitu: 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 terhadap kreditur-kreditur lain.

Dengan demikian UUHT memberikan kedudukan Kreditor tertentu yang kuat dengan ciri-ciri sebagai berikut (Advendi. S & Elsi Kartika.S, 2007) :

1. Membuat kedudukan seorang kreditur menjadi diutamakan dibandingkan krediturnya (*droit de preference*)
2. Hak Tanggungan mengikuti objek yang dijaminakan di tangan siapapun objek itu berada atau selama perjanjian pokok belum dilunasi (*droit de suite*)
3. Dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum pada pihak-pihak yang berkepentingan ketika memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur wanprestasi. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku (Purwahid Patrik dan Kashadi, 2008)

### **Tinjauan Tentang Layanan Elektronik**

Pengertian E-Services Sistem Layanan Elektronik atau E-layanan (*Electronic Services* disingkat *E-Services*) merupakan satu aplikasi terkemuka memanfaatkan Teknologi Informasi dan Komunikasi (TIK) di daerah yang berbeda.

Menurut Rowley (2006) layanan elektronik di definisikan sebagai: "perbuatan, usaha atau pertunjukan yang pengiriman di mediasi oleh teknologi informasi. Layanan elektronik tersebut meliputi unsur layanan e-tailing, dukungan pelanggan, dan pelayanan". Definisi dan sejarah layanan elektronik Sejak awal pada akhir 1980-an di Eropa dan dikenal secara formal pada tahun 1993 oleh Pemerintah AS, istilah 'E-Government' kini telah menjadi salah satu riset domain yang diakui terutama dalam konteks kebijakan publik dan sekarang telah memperoleh kepentingan strategis dalam modernisasi sektor publik. Layanan elektronik merupakan salah satu cabang dari domain dan perhatiannya juga telah merayap di antara para praktisi dan peneliti.

Layanan elektronik (atau e-Service) adalah istilah yang sangat generik, biasanya mengacu pada "Penyediaan layanan melalui Internet (awalan berdiri 'e elektronik', seperti dalam penggunaan lain), sehingga layanan elektronik bisa juga termasuk perdagangan internet, mungkin juga termasuk layanan non-komersial (online), yang biasanya disediakan oleh pemerintah (Alexei Pavlichev & G. David Garson, 2004: 169-170; Muhammad Rais & Nazariah, 2003: 59, 70-71).

Layanan elektronik merupakan layanan online yang tersedia di Internet, dimana transaksi yang valid untuk membeli dan menjual (pengadaan) adalah mungkin, sebagai lawan dari website tradisional, dimana hanya informasi deskriptif yang tersedia, dan tidak ada transaksi online adalah dimungkinkan (Jeong, 2007).

### **Tinjauan Umum Mengenai Inovasi**

Inovasi merupakan salah satu aspek yang berpengaruh dalam berkembangnya suatu

organisasi. Beberapa organisasi baik itu organisasi sektor swasta maupun sektor publik seperti organisasi pemerintahan berupaya untuk menemukan inovasi-inovasi. Inovasi memiliki pengertian yang tidak hanya sebatas membangun dan memperbaiki namun juga dapat didefinisikan secara luas, memanfaatkan ide-ide baru menciptakan produk, proses, dan layanan (Susanto. 2010). Berdasarkan penjelasan tersebut inovasi identik tidak hanya pada pembaharuan dalam aspek teknologi atau peralatan yang baru saja, namun juga dalam lingkup yang lebih luas seperti produk, proses, dan bentuk layanan yang menunjukkan adanya suatu perubahan dalam praktik penyelenggaraan suatu organisasi (Djamaludin Ancok. 2012).

Inovasi pada instansi pemerintahan sangat dibutuhkan dalam proses penyediaan pelayanan publik dengan mengembangkan cara-cara baru dan sumber daya baru. Di samping itu, inovasi di sektor publik bisa dilaksanakan dalam rangka meningkatkan efisiensi dan mengurangi biaya mengingat pada dasarnya organisasi sektor publik senantiasa dihadapkan pada kelangkaan sumber daya dan keterbatasan anggaran (Khairul Muluk. 2008).

Suatu inovasi tidak lepas beberapa hal atau aspek penting yang menunjukkan suatu organisasi telah melakukan inovasi. Menurut Suwarno ada lima hal yang perlu ada dalam suatu inovasi sebagaimana berikut ini (Yogi Suwarno. 2008):

1. Sebuah Inovasi hadir sebagai pengetahuan baru bagi masyarakat dalam sebuah sistem sosial tertentu. Pengetahuan baru ini merupakan faktor penting penentu perubahan sosial yang terjadi dalam masyarakat.
2. Inovasi juga dapat berupa cara baru bagi individu atau sekelompok orang untuk memenuhi kebutuhan atau menjawab masalah tertentu. Cara baru ini merupakan pengganti cara lama yang sebelumnya berlaku.
3. Suatu inovasi merujuk pada adanya objek baru untuk penggunaannya. Objek baru ini

dapat berupa fisik (*tangible*) atau tidak berwujud fisik (*intangible*).

4. Inovasi sangat identik dengan kemajuan teknologi. Banyak contoh inovasi yang hadir dari hasil kemajuan teknologi. Indikator kemajuan dari suatu produk teknologi yang inovatif biasanya dapat dikenali dari fitur-fitur yang melekat pada produk tersebut.
5. Inovasi sangat identik dengan kemajuan teknologi. Banyak contoh inovasi yang hadir dari hasil kemajuan teknologi. Indikator kemajuan dari suatu produk teknologi yang inovatif biasanya dapat dikenali dari fitur-fitur yang melekat pada produk tersebut.

#### **Tinjauan Umum Mengenai Pelayanan Publik**

Pelayanan publik dapat disebut sebagai inti dari penyelenggaraan pemerintahan. Hal ini dikarenakan salah satu fungsi pemerintah yaitu sebagai penyedia pelayanan publik bagi warga atau masyarakatnya. Bahkan Dwiyanto menyebutkan bahwa literatur terdahulu menyebutkan bahwa "*what government does is public service*" (Agus Dwiyanto, 2015). Dengan kata lain, tugas dari pemerintah seyogyanya merupakan upaya dalam melaksanakan pelayanan bagi masyarakat. Para ahli memiliki ragam pemaknaan atau definisi terkait pelayanan publik. Sedangkan Pelayanan publik menurut Subarsono adalah: serangkaian aktivitas yang dilakukan oleh birokrasi publik untuk memenuhi kebutuhan warga pengguna. Pengguna yang dimaksudkan disini adalah warga negara yang membutuhkan pelayanan publik, seperti pembuatan kartu tanda penduduk (KTP), akte kelahiran, akte nikah dan akte kematian, dan lain sebagainya" (Agus Dwiyanto, 2005).

Pelayanan publik secara sederhana dapat dimaknai sebagai suatu layanan yang disediakan oleh pemerintah kepada warga negara atau masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung (Fadhilla Putra, 2012). Pelayanan publik dapat juga dilimpahkan kewenangannya oleh pemerintah dengan dilaksanakan kepada pihak lain seperti

masyarakat maupun pihak swasta. Selain itu, pelayanan publik juga dapat diartikan sebagai kegiatan pelayanan yang dilaksanakan oleh penyelenggara pelayanan publik sebagai bentuk tindakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang pelaksanaannya berdasar pada ketentuan perundang-undangan (Mahmudi, 2010). Dengan kata lain, suatu pelayanan publik dalam pelaksanaannya harus mengacu pada aspek regulasi yang telah mengatur. Sehingga pelayanan dapat berjalan dengan baik dan mampu memenuhi kebutuhan masyarakat.

### **METODE PENELITIAN**

Jenis dan Pendekatan Penelitian Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, maksudnya suatu penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan dan menganalisis baik dalam bentuk teori maupun praktek dari hasil penelitian di lapangan yang berkaitan dengan mekanisme pemberian Hak Tanggungan berbasis elektronik, dengan melakukan pendekatan perundang-undangan, serta pendekatan konseptual. Penelitian ini menggunakan "bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan-bahan hukum lainnya".

Pengumpulan data diperoleh dari penelitian kepustakaan yang didukung penelitian lapangan, Penelitian Kepustakaan (*library research*) yaitu menghimpun data dengan melakukan penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, yakni: Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara elektronik Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA). Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti, hasil-hasil penelitian

dan karya ilmiah dari kalangan hukum, yang berkaitan dengan Pembebanan Hak Tanggungan sedangkan bahan tersier adalah bahan pendukung di luar bidang hukum seperti kamus ensiklopedia atau majalah yang terkait dengan Pembebanan Hak Tanggungan.

Data penelitian yang telah terkumpul selanjutnya dianalisis dengan mendeskripsikan permasalahan secara kualitatif yang artinya menjelaskan dengan kalimat sendiri semua kenyataan yang terungkap dari data sehingga menghasilkan klasifikasi yang selaras dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif yaitu metode penelitian yang lebih menekankan pada aspek pemahaman secara mendalam terhadap suatu masalah.

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **Mekanisme Pengikatan HT Berbasis Elektronik**

Hak Tanggungan ini merupakan perjanjian pelengkap / aksesoir dari adanya perjanjian utang piutang yang merupakan perjanjian pokok, sehingga pembebanan hak tanggungan atas objek jaminan, baru dapat dilakukan bila telah ada perjanjian hutang piutang atau perjanjian pokok sebelumnya. Perjanjian pemberian hak tanggungan merupakan perjanjian yang bersifat aksesoir ini telah dijelaskan dalam UU No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda dalam Pasal 10 ayat 1 dan Pasal 18 ayat 1, dikatakan sebagai pelengkap atau aksesoir karena : Dalam Pasal 10 ayat 1 ditentukan bahwa perjanjian untuk memberikan Hak Tanggungan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut, Dalam Pasal 18 ayat 1 huruf a ditentukan bahwa hak tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.

Maka melihat hal diatas bahwa ada dua perjanjian dalam rangka proses pemberian kredit yaitu perjanjian kredit sebagai perjanjian inti atau pokok dan perjanjian

pelengkap atau *accessoir* yaitu pemberian hak tanggungan dalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Berkaitan dengan pendaftaran jaminan Hak Tanggungan pemerintah melalui Menteri ATR/BPN menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 bahwa Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.

Sebagaimana dalam pasal 33 PERMEN Nomor 5 Tahun 2020 bahwa Kantor Pertanahan wajib melaksanakan pelayanan hak tanggungan secara elektronik paling lambat 3 (tiga) bulan sejak berlakunya peraturan tersebut, ini merupakan sikap dan keseriusan Kantor Pertanahan untuk mengubah paradigma pelayanan pertanahan yang selama ini dianggap sulit, berbelit dan berbiaya mahal menjadi pelayanan pertanahan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan, dan terjangkau dalam rangka pelayanan publik dan untuk menyesuaikan perkembangan hukum dan menjadi terobosan baru terhadap sistem pertanahan di Indonesia.

Hal demikian berimplikasi terhadap perubahan dalam bentuk fisik sertifikat Hak Tanggungan dimana hanya selemba kertas sertifikat Hak Tanggungan serta catatan pembebanan Hak Tanggungan yang dilekatkan pada sertifikat hak atas tanah untuk menjadi satu kesatuan dengan sertifikat Hak Tanggungan dan dalam Sertifikat Hak Tanggungan tidak lagi dibubuhkan tanda tangan kepala kantor pertanahan setempat, melainkan tanda barcode yang berisi seluruh informasi terkait Sertifikat Hak Tanggungan tersebut serta dapat digunakan mengecek hasil layanan dengan melakukan scan menggunakan aplikasi Sentuh Tanahku.

Adapun para pihak yang terlibat dalam Hak Tanggungan berbasis elektronik adalah sebagai berikut:

1. Debitur / pemohon adalah pihak yang berutang
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
3. Kreditur / Bank adalah adalah pihak yang berpiutang
4. Kantor Pertanahan

Pihak yang terlibat dalam hal ini PPAT dan Kreditur/Bank, untuk dapat menggunakan sistem HT elektronik harus terlebih dulu menjadi pengguna terdaftar dalam Sistem HT elektronik. Setiap pengguna layanan baik kreditur/bank dan PPAT wajib terdaftar, tervalidasi serta terverifikasi pada Aplikasi Mitra Kerja (<https://mitra.atrbpn.go.id>). Setelah terdaftar pada aplikasi Mitra Kerja tersebut, pengguna yang merupakan pihak terkait akan mendapatkan identitas pengguna (*username*) dan kata sandi (*password*) yang dapat digunakan untuk masuk dan mengakses aplikasi layanan elektronik pada Kementerian ATR/BPN.

Proses menjadi Pengguna Terdaftar Layanan HT elektronik merupakan elemen penting untuk memulai layanan berbasis elektronik, karena pada prinsipnya untuk dapat menggunakan Layanan HT elektronik, baik pihak pengguna layanan dan pelaksana layanan wajib masuk dalam suatu sistem database HT elektronik.

Sampai dengan saat ini Kantor Pertanahan Dompu sebagai pelaksana Layanan HT elektronik di Kabupaten Dompu belum mengumpulkan pengguna layanan untuk diberikan pelatihan dan sosialisasi secara resmi, namun Kantor Pertanahan Dompu sudah mengunjungi beberapa bank dan PPAT untuk membicarakan terkait pelaksanaan HT elektronik dan berencana kedepan akan memberikan pelatihan dan sosialisasi guna mewujudkan peningkatan kualitas pelayanan kepada masyarakat secara tepat dan transparan melalui program transformasi digital, dimana layanan pertanahan dapat diakses oleh pihak yang berkepentingan secara elektronik tanpa terhambat ruang dan waktu.

Kegiatan sosialisasi terhadap pengguna Layanan HT elektronik, yakni pihak kreditur dan PPAT penting dilakukan karena terdapat

perbedaan yang mendasar terhadap pelayanan HT konvensional dengan pelaksanaan HT elektronik. Beberapa perbedaan secara signifikan dalam pelaksanaan HT konvensional dengan elektronik, antara lain ditunjukkan oleh, sebagai berikut.

Tabel 1. Perbedaan Pelaksanaan HT Konvensional dengan HT Elektronik

No	Poin Perbandingan	HT Konvensional	HT Elektronik
1	Waktu pelayanan	5 hari kerja Jam 8 Pagi s/d jam 16.00 Jam 12.00-13.00 (istirahat)	7 hari 24 Jam
2	Interaksi	Pertemuan secara langsung	Hanya melalui sistem
3	Dokumen permohonan	Dokumen Asli dan Fotocopy	Softcopy format PDF
4	Proses Pendaftaran	Mengantri di loket	Daftar secara langsung pada aplikasi
5	Progres Penyelesaian	Bisa melebihi 7 (tujuh) hari	7 (tujuh) hari
6	Penyerahan Hasil	Sertifikat HT Diambil oleh PPAT pada Kantor Pertanahan	Sertifikat HT dikirim melalui email bank
7	Bukti Pembebanan HT	Pencatatan langsung pada sertifikat tanah	Dicatat terpisah dan dikirimkan melalui email
8	Penyimpanan Dokumen	Dibutuhkan ruang untuk menyimpan dokumen hasil pendaftaran HT	File / Dokumen dalam bentuk digital sehingga tidak diperlukan ruang penyimpanan

Sumber: diolah dari hasil penelitian

Dengan melihat perbandingan diatas pada prinsipnya regulasi hukum jaminan hak atas tanah dengan pelayanan terintegrasi Hak Tanggungan Elektronik, merupakan inovasi yang sangat efisien dari segi waktu dan memberi manfaat positif bagi masyarakat, perbankan / kreditur dan PPAT walaupun masih terdapat kendala dalam pelaksanaannya. Manfaat yang diperoleh dari pelayanan Hak Tanggungan Elektronik ini antara lain, mekanisme proses pengikatan dan pendaftaran hak tanggungan efisien, cepat dan mudah, biaya lebih pasti dan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi kreditur lebih cepat dan terjamin.

Pada awal nya pihak perbankan dan PPAT menemui banyak kendala dan kesulitan dalam operasionalnya namun keluhan atau kendala-kendala yang dihadapi bank maupun PPAT dalam proses HT elektronik sebenarnya dapat teratasi karena BPN telah mengeluarkan petunjuk teknis penggunaan aplikasi tersebut yang memuat tentang tahapan-tahapan dalam melakukan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik. Tahapan-tahapannya adalah

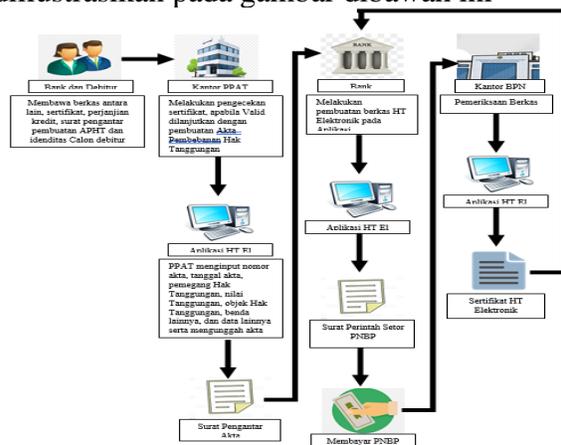
pendaftaran akun mitra kerja, proses pendaftaran, proses pembayaran, proses perbaikan data, proses pencetakan sertifikat dan dokumen hak tanggungan, sekiranya masih terdapat hal-hal yang kurang jelas bisa langsung ditanyakan atau berkoordinasi dengan petugas pada kantor BPN Dompu.

Adapun prosedur atau langkah-langkah dalam mendaftarkan Hak Tanggungan secara elektronik tertuang dan diuraikan dalam PERMEN ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 di Bab III tentang Mekanisme Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dimulai dari Pasal 9 hingga Pasal 23 yang secara garis besar mengatur mekanisme pembebanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik sebagai berikut:

1. Bank dan PPAT sebagai pengguna yang terdaftar mengajukan permohonan layanan Hak Tanggungan melalui Sistem Hak Tanggungan Elektronik
2. Berkas persyaratan permohonan pendaftaran dalam bentuk dokumen elektronik diinput dan PPAT juga membuat surat pernyataan pertanggungjawaban atas keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan
3. Permohonan layanan yang diterima oleh Sistem Hak Tanggungan secara elektronik akan mendapatkan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem secara otomatis, disertai dengan pembayaran biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang berlaku pada Kementerian.
4. Permohonan diproses setelah data permohonan dan biaya terkonfirmasi oleh Sistem Hak Tanggungan Elektronik. Dalam hal pembayaran biaya tidak terkonfirmasi oleh Sistem Hak Tanggungan Elektronik, kreditur dapat melakukan konfirmasi secara langsung ke Kantor Pertanahan atau Layanan Pengaduan

5. Sebelum hasil Pelayanan Hak Tanggungan elektronik diterbitkan, Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk harus memeriksa kesesuaian dokumen persyaratan dan konsep Sertifikat HT elektronik melalui sistem. Dalam hal terdapat dokumen yang tidak lengkap atau tidak sesuai maka diberitahukan kepada kreditur / PPAT untuk segera melengkapi berkas paling lama 5 (lima) hari sejak permohonan pelayanan diterima oleh Sistem HT elektronik. Apabila jangka waktu tersebut berakhir dan Kreditur/PPAT tidak melengkapi berkas, maka permohonan dinyatakan batal. Kemudian apabila dokumen persyaratan telah sesuai, Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk akan memberikan persetujuan.
6. Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk tidak melakukan pemeriksaan sampai pada hari ketujuh dan hasil pelayanan diterbitkan oleh Sistem HT Elektronik dianggap memberikan persetujuan dan/atau pengesahan serta bertanggung jawab secara administratif.
7. Hasil dari Pelayanan HT-el selain Sertipikat HT-el adalah catatan HT yang ada pada buku tanah elektronik dan untuk ditempelkan pada Sertipikat Hak Tanah yang menjadi objek HT. Hasil dari pelayanan tersebut akan diterima oleh Kreditur melalui email.

Pemaparan mengenai pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik tersebut, diilustrasikan pada gambar dibawah ini



Pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik menghasilkan hasil layanan berupa sertifikat HT Elektronik yang telah diberikan tanda tangan elektronik oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang diberi kewenangan, terasosiasi ataupun memiliki keterkaitan dengan informasi elektronik lain yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentikasi serta digunakan sebagai tanda persetujuan dan/atau pengesahan suatu dokumen elektronik pertanahan dalam penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian. Maksud kata “terasosiasi” adalah dimana pada saat informasi elektronik akan ditandatangani, akan menjadi data pribadi milik pembuatan tanda tangan, sehingga memiliki hubungan yang erat layaknya fungsi kertas. Tanda tangan elektronik dinilai sangat praktis dan aman, karena telah ter autentikasi pada Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN), sehingga tidak bisa dipalsukan, tanda tangan elektronik hanya dapat dilakukan setelah penandatanganan memiliki sertifikat elektronik dimana untuk mendapatkan sertifikat elektronik tersebut, setiap pejabat mengajukan permohonan pendaftaran tanda tangan elektronik kepada otoritas pendaftaran pada unit kerja yang mempunyai tugas di bidang pengelolaan data dan informasi pertanahan dan tata ruang.

Sertifikat HT Elektronik yang dicetak kemudian dikuasai dan disimpan oleh bank dalam lemari khusus tahan api, ditempatkan pada ruangan yang hanya dapat diakses oleh petugas yang ditunjuk dan diberi kewenangan. Sebagaimana pasal 21 PERMEN Nomor 5 Tahun 2020, terhadap sertifikat HT Elektronik dilarang untuk mengubah isi, melakukan manipulasi, penciptaan, perubahan, penghilangan, pengrusakan informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dengan tujuan agar informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik tersebut dianggap seolah-olah data yang otentik, dan/atau mengandakan, mendistribusikan dan/atau mentransmisikan, memindahkan atau mentransfer, mengakibatkan terbukanya informasi elektronik dan/atau dokumen

elektronik atau salinannya kepada pihak lain yang tidak terkait dalam pembuatan hukum Hak Tanggungan. Pemegang Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik yang melakukan pelanggaran dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### **Penerapan Pengikatan Hak Tanggungan Elektronik Pada Bank NTB Syariah Kantor Cabang Dompu**

Bank NTB Syariah menyatakan bahwa Peraturan Menteri ATR/ BPN Nomor 5 Tahun 2020 maka wajib untuk dilaksanakan termasuk Bank NTB Syariah, akan tetapi sampai dengan saat ini Bank NTB Syariah belum membuat turunan berupa BPP atau SOP dan persiapan terhadap sumber daya manusia. Ini berarti sejak dikeluarkan PERMEN ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, Bank NTB Syariah belum mengeluarkan atau menindaklanjuti dengan penegasan Direksi atas peraturan tersebut, mestinya Bank NTB Syariah harus senantiasa menyempurnakan pedoman operasional dalam menjalankan bisnisnya sesuai dengan perkembangan kondisi dan keadaan. Optimalisasi sarana yang dapat menunjang kegiatan bisnisnya berupa Policy dan Prosedur yang tertuang baik dalam bentuk Buku Pedoman Perusahaan (BPP) atau Standar Operasional Prosedur (SOP) yang telah disesuaikan dengan kondisi terkini dan salah satunya adalah adanya perubahan cara kerja terhadap HT elektronik tersebut.

Keberadaan BPP atau SOP bertujuan untuk menstandarisasi kegiatan operasional agar dapat lebih efektif dan efisien selain itu juga menjadi suatu landasan bagi proses setiap kegiatan operasional, memastikan terwujudnya fungsi pengawasan/pengendalian intern pada semua tahapan operasional bank dan memperjelas wewenang, tanggung jawab semua pihak yang terkait serta lebih meningkatkan disiplin para pejabat bank yang terkait terhadap peraturan/ketentuan yang berdasarkan pada prinsip kehati-hatian, dengan

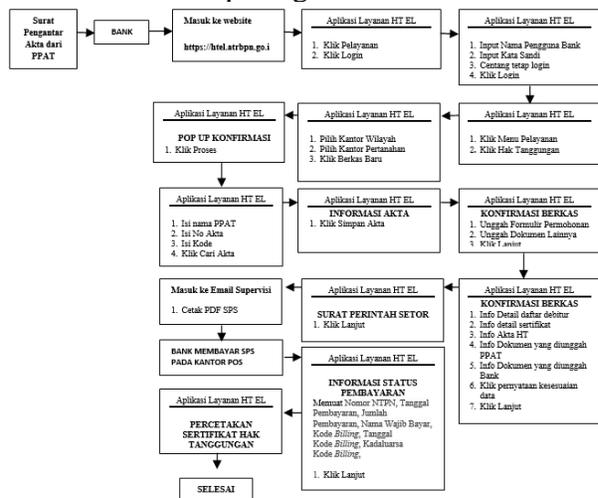
demikian tujuan organisasi atau perusahaan bisa lebih mudah tercapai.

Adapun penerapan pemberian Hak Tanggungan secara elektronik oleh bank yaitu diawali dengan adanya perjanjian antara bank dengan debitur, atas hal tersebut bank mengirim surat pengantar beserta dokumen - dokumen antara lain, dokumen identitas calon debitur, dokumen perjanjian kredit dan sertifikat yang menjadi jaminan kepada PPAT, kemudian dokumen diperiksa oleh PPAT untuk mengetahui apakah benar letak tanah telah sesuai seperti yang ada dalam sertifikat dan lain sebagainya, apabila telah memenuhi syarat maka dibuatkan APHT.

APHT tersebut kemudian didaftarkan oleh PPAT pada Kantor Pertanahan setempat secara elektronik melalui <https://mitra.atrbpn.go.id> dalam waktu selambatnya 7 hari setelah APHT diresmikan yang menjadi dasar untuk diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik oleh Kantor Pertanahan, setelah selesai mendaftarkan maka PPAT menyerahkan dokumen-dokumen tersebut kepada kreditur untuk diperiksa kesesuaiannya pada saat input pendaftaran HT Elektronik.

Selama ini berdasarkan UUHT pembuatan penyampaian akta sekaligus pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan PPAT. PERMEN No.5 Tahun 2020 mengatur penyampaian APHT menjadi tugas PPAT dan permohonan pendaftaran HT elektronik menjadi kewajiban kreditur. Apabila kreditur lalai tidak mendaftarkannya maka resiko dan akibat hukumnya tidak ada hak-hak istimewa dalam penjaminan yang diberikan oleh UUHT. Terhadap pelaksanaan Layanan HT elektronik, mulai dari proses pendaftaran permohonan sampai terbitnya sertifikat HT elektronik, sepenuhnya dilakukan melalui sistem online sehingga meniadakan proses interaksi langsung antar Kantor Pertanahan sebagai pelaksana Layanan HT serta pihak kreditur dan PPAT sebagai pengguna layanan.

Adapun Rangkaian kerja sistematis mengenai urutan penginputan Layanan HT elektronik oleh bank pada aplikasi HT Elektronik, mulai dari tahap awal hingga proses terbitnya Sertifikat HT Elektronik, hal ini diilustrasikan pada gambar dibawah ini:



Alur mekanisme bank melakukan penginputan pendaftaran HT Elektronik sebagaimana gambar di atas dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Bank sebagai kreditur diberikan Surat Pengantar Akta dari PPAT yang memuat nomor akta dan kode sebagai dasar untuk mendaftarkan HT Elektronik
2. Bank mengajukan permohonan layanan Hak Tanggungan secara elektronik melalui Sistem HT-el dengan mengunjungi *website* <https://htel.atrbpn.go.id/>
3. Selain berkas persyaratan permohonan pendaftaran dalam bentuk dokumen elektronik, pemohon juga membuat surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan.
4. Permohonan layanan yang diterima oleh Sistem HT Elektronik akan mendapatkan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem, dengan paling sedikit memuat nomor berkas pendaftaran permohonan, tanggal pendaftaran permohonan, nama pemohon, dan kode pembayaran biaya layanan.
5. Kemudian bank menyesuaikan data dokumen permohonan pendaftaran HT

yang diunggah oleh PPAT serta melengkapi jika masih ada yang dibutuhkan (scan dalam bentuk file format .pdf). Dokumen yang harus diunggah oleh bank, yaitu, surat permohonan, akta pendirian bank, KTP operator bank, NPWP bank, perjanjian kredit, dan surat persetujuan kredit.

6. Terhadap layanan Hak Tanggungan ini dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian. Pembayaran biaya dapat melalui bank persepsi atau Kantor pos paling lambat tiga hari setelah tanggal pendaftaran permohonan.
7. Setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik, sistem HT Elektronik akan memproses pencatatan Hak Tanggungan.
8. Meskipun petugas dan pejabat di Kantor Pertanahan tidak melakukan pemeriksaan terhadap berkas tersebut, sistem tetap akan menerbitkan Sertifikat HT elektronik dan Kepala Kantor bertanggung jawab atas produk yang telah diterbitkan. Hal ini berarti, baik Kantor Pertanahan maupun pengguna layanan harus berperan aktif dan tanggap terhadap penyelenggaraan layanan HT elektronik ini.
9. Hasil Pelayanan HT Elektronik berupa Sertifikat Hak Tanggungan dan catatan Hak Tanggungan diperoleh bank melalui Sistem HT Elektronik dan/atau melalui domisili Elektronik paling lambat hari ketujuh setelah pengajuan permohonan terkonfirmasi.
10. Setelah seluruh tahapan selesai bank mencetak catatan yang diterbitkan oleh Sistem HT Elektronik berupa Sertifikat Hak Tanggungan dan catatan Hak Tanggungan kemudian harus ditempelkan pada Sertifikat Tanah yang menjadi objek HT dengan menggunakan kertas stiker berwarna putih polos. Dalam rangka menjaga keutuhan dan keautentikan dokumen elektronik, Sertifikat Hak

Tanggungans yang diterbitkan oleh Sistem HT Elektronik diberikan tanda tangan elektronik.

## **Kendala-Kendala Pengikatan Hak Tanggungan Elektronik Pada Bank NTB Syariah Kantor Cabang Dompu**

### **1. Keterbatasan Akses Penggunaan Aplikasi**

Aplikasi Mitra ATR BPN hanya dapat digunakan oleh operator dan *Supervisor* yang telah didaftarkan oleh PT. Bank NTB Syariah Cabang Dompu, Bank NTB Syariah Cabang Dompu hanya mendaftarkan 1 (satu) orang operator dan 1 (satu) orang *supervisor*, sehingga proses pengajuan Hak Tanggungan oleh bank mengalami hambatan bila mana petugas tersebut tidak masuk bekerja. Bank NTB Syariah Cabang Dompu harus menetapkan sistem pendelegasian kewenangan bilamana karyawan yang ditugaskan tidak masuk bekerja karena berbagai alasan sehingga pelaksanaan operasional tetap dapat berjalan sebagaimana biasa.

Pada Pasal 22 PERMEN ATR/KBPN mengatur larangan bagi pengguna layanan HT Elektronik yaitu larangan memalsukan identitas, memberikan *username* dan *password* kepada pihak lain yang menyebabkan terbukanya informasi, memalsukan dokumen dan/atau memberikan informasi yang tidak benar yang menyebabkan kesalahan hasil Hak Tanggungan Elektronik dan perbuatan lain yang ditetapkan oleh penyelenggara Hak Tanggungan Elektronik.

Dengan hanya memakai 1 (satu) orang operator dan 1 (satu) orang *supervisi* maka potensi larangan pada pasal 22 PERMEN ATR/KBPN akan ada sehingga menimbulkan adanya masalah. Untuk menghindari *sharing password dan username* seharusnya bank mengajukan pendaftaran lebih dari 1 (satu) orang operator dan *supervisi* pada Kantor Pertanahan, agar petugas yang tidak hadir dapat diganti oleh petugas lainnya untuk mengakses sistem guna melakukan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik, sehingga dapat memperlancar proses

pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik tersebut.

### **2. PPAT Terlambat Mengirimkan Surat Pengantar Pada Bank**

Pelaksanaan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh bank tidak terlepas dari peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT yang merupakan pejabat yang diberi kewenangan membuat akta otentik yang berhubungan dengan tanah

Dalam proses tersebut membutuhkan pemeriksaan dan penelitian dari awal mengenai debitur, kreditur dan objek penjaminan tanah tersebut, hal ini seringkali memakan waktu yang lama dan menyalahi ketentuan bahwa terhadap pendaftaran HT diberikan rentang waktu 7 (tujuh) hari. Dengan adanya keterlambatan pendaftaran yang dilakukan PPAT yang seharusnya didaftarkan selama rentang waktu 7 (tujuh) hari sejak APHT tersebut ditandatangani oleh kedua belah pihak tetapi didaftarkan melebihi batas ketentuan sehingga pihak bank tidak dapat melakukan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan elektronik dikarenakan surat pengantar akta dari PPAT belum diserahkan pada bank dan apabila bank lalai dalam pendaftarannya, maka segala risiko serta akibat hukumnya terhadap jaminan yang diberikan oleh debitur tersebut tidak memberikan hak-hak istimewa yang diberikan oleh UUHT.

Selama ini Bank sebagai pihak yang berkepentingan atas pengikatan jaminan tidak pernah mengevaluasi kinerja PPAT dan kesalahan pemahaman bank terhadap fungsi dari cover note yang diterbitkan. Keberadaan cover note merupakan kebijaksanaan bank dalam pemenuhan jaminan yang masih dalam proses sedangkan debitur yang memerlukan dana berkeinginan segera dicairkan kreditnya. Cover note tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak dapat menjadi landasan yang kuat bagi bank dalam mengikat suatu jaminan yang masih dalam proses, sehingga bila terjadi wanprestasi oleh debitur maka kedudukan

bank tidak lagi preference, oleh karena itu walaupun bank telah menerima cover note PPAT / Notaris, namun bank seharusnya tetap berpatokan pada ketentuan bahwa terhadap pendaftaran HT diberikan rentang waktu 7 (tujuh) hari, dan bila melewati waktu maka bank bisa mempertimbangkan atau memutuskan terkait kemitraan dengan PPAT tersebut. Bank dalam hal keterlambatan PPAT mendaftarkan APHT harusnya memberikan teguran atau peringatan yang ditembuskan ke BPN dan organisasi gabungan PPAT, sehingga PPAT yang melanggar dapat diberikan sanksi, atau pembinaan yang bertujuan untuk mensosialisasikan ketentuan yang harus ditaati, bahkan bank dapat memutuskan hubungan kemitraan

### **3. Proses Percetakan dan Pembayaran Surat Perintah Setor PNB**

Terhadap kegiatan pelaksanaan HT elektronik dibebankan juga Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang merupakan salah satu unsur penerimaan negara yang masuk di dalam struktur Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN).

Dalam Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP), Aplikasi HT Elektronik menerbitkan dan mengirim Surat Perintah Setor yang merupakan besaran tarif ke email supervisi bank untuk dicetak, kemudian pihak bank mengirim hasil cetakan ke pihak PPAT untuk melakukan proses pembayaran. Dalam hal bank mengirim hasil cetakan SPS ke PPAT dilakukan dengan cara membawa langsung pada kantor PPAT yang tentunya tidak lagi efisien, praktis dan cepat bahkan cenderung lama, disamping itu bank membutuhkan konfirmasi kembali dari PPAT terkait pembayarannya. Proses yang demikian tidak sesuai dengan praktek kerja yang dilakukan antara pihak bank dengan PPAT, selama ini sejak permohonan pembuatan Akta Hak Tanggungan yang diajukan bank dan debitur kepada PPAT, maka saat itu pula bank melakukan pembayaran atas tagihan jasa-jasa atau honorarium PPAT yang didalamnya termasuk komponen pembebanan PNB.

Aplikasi HT Elektronik seharusnya selain menerbitkan dan mengirimkan Surat Perintah Setor ke pihak bank juga dapat dikirim ke PPAT, kemudian PPAT mencetak dan membayar SPS tersebut sedangkan bank mendapatkan notifikasi atas pembayaran – pembayaran yang dilakukan oleh PPAT, dengan begitu bank akan dapat mengontrol dan mengetahui proses pembayaran dan dapat memastikan bahwa pembayarannya tidak melebihi waktu yang diberikan yaitu sampai 3 (tiga) hari kalender karena apabila melewati batas waktu yang ditentukan maka bank akan mengulangi proses input dari awal.

Bilamana proses penerbitan SPS tetap mengirim pada pihak bank maka seharusnya bank dapat segera melakukan pembayaran atas SPS tersebut. Terhadap biaya-biaya yang timbul atas jasa atau kerjasama dengan pihak PPAT harus dikeluarkan komponen pembayaran PNB.

### **4. Status Ditutup Pada Berkas Hak Tanggungan**

Seringkali berkas Hak Tanggungan yang telah diinput oleh bank diberikan status ditutup tanpa adanya alasan yang jelas, apakah ada penolakan atau kurang dalam proses penginputan di dalam aplikasi HT Elektronik, aplikasi tidak menyiapkan atau tidak memberikan alasan terkait status ditutup tersebut.

Untuk lancarnya proses pendaftaran HT Elektronik sampai dengan pencetakan HT elektronik maka petugas perlu memperhatikan secara detail proses penginputan data yang dilakukan. Terhadap dokumen-dokumen yang diunggah harus terlihat jelas dan sesuai ketentuan.

Dalam hal penyeteroran melebihi waktu, sebaiknya bank tidak lagi memberikan kuasa kepada PPAT untuk melakukan pembayaran PNB. Kewajiban untuk membayar PNB hanya diberikan waktu 3 (tiga) hari, maka apabila tidak dilakukan pembayaran, secara otomatis berkas yang didaftar dinyatakan ditutup. Sistem Kantor Pertanahan merespon adanya keterlambatan setoran atau kesalahan pada berkas permohonan yang diunggah kapan

saja selama berkas telah didaftarkan karena dalam aturan HT elektronik, hari merupakan hari kalender bukan hari kerja.

#### **5. Server Mitra ATR BPN Mengalami Gangguan atau Error**

Layanan aplikasi HT elektronik yang mengharuskan bank mengakses aplikasi melalui jaringan internet. Banyaknya akses secara bersamaan akan membuat server tidak dapat menangani permintaan data dengan baik. Biasanya dimulai dengan akses yang lambat hingga benar-benar tidak bisa diakses sama sekali. Dengan seringnya terjadi aplikasi *error* hal ini akan memperlama proses pengurusan dimana penginputan data memerlukan waktu yang tidak singkat, banyak berkas yang harus di input, ada batas waktu dalam sistem online sehingga bila lewat waktu maka harus dilakukan penginputan ulang, penginputan ulang berkali-kali inilah yang menyebabkan lama dan terhambatnya proses pendaftaran yang dilakukan oleh pihak bank.

Agar *aplikasi* HT Elektronik tersebut bisa bekerja dengan lancar, maka dibutuhkan Internet yang stabil, Bank NTB Syariah Cabang Dompu menggunakan *provider Speedy* dengan kecepatan *bandwidth* 100 Mbps.

*Bandwidth* merupakan faktor utama dalam hal penggunaan kebutuhan Internet. Melihat penggunaan Bank NTB syariah KC Dompu yang hanya memakai *bandwidth* 100 Mbps, ini tidak sesuai dengan jumlah pegawai yang ada yaitu 43 orang, artinya akan ada 43 perangkat Handphone Android, belum termasuk PC yang terhubung ke internet untuk mengakses menggunakan jaringan tersebut, sementara menurut informasi dari website <https://indihome.co.id/internet>, bahwa untuk 100 Mbps hanya direkomendasikan 12 perangkat hingga 18 perangkat saja, ini memungkinkan terjadinya gangguan akses ke aplikasi HT Elektronik juga ikut dipengaruhi oleh lambatnya koneksi internet pada kantor Bank NTB KC Dompu. Pada dasarnya, semakin besar *bandwidth* yang ada, bertambah cepat pula koneksi internet maka PT. Bank

NTB KC Dompu perlu menambah *bandwidth* untuk menyesuaikan dengan perangkat yang ada atau bisa mengatur *bandwidth* yaitu dibagikan lebih besar untuk petugas yang sedang menangani atau mengakses aplikasi HT elektronik tersebut.

#### **6. Masih Adanya Petugas Bank Yang Belum Memahami Cara Penginputan Ke Sistem HT Elektronik**

Dampak dari belum dilakukannya sosialisasi dan pemberian pelatihan oleh Kantor Pertanahan Dompu sebagai pelaksana layanan HT elektronik kepada bank yaitu, petugas bank belum memahami secara detail pelaksanaan HT elektronik.

Seharusnya pihak internal bank mengupayakan pembekalan pengetahuan kepada petugas-petugas yang ditunjuk menangani urusan HT elektronik tersebut. Pelatihan tenaga kerja merupakan sebuah hal yang sangat penting dalam menyediakan tenaga kerja yang kompeten (berkemampuan) dimana dalam pelatihan mengajarkan pengetahuan dan keahlian tertentu serta sikap agar karyawan semakin terampil, kesalahan dapat diminimalisir dan mampu melaksanakan tanggung jawabnya dengan semakin baik.

Bank NTB Syariah perlu memprogramkan pelatihan pengembangan sumber daya manusia secara berkesinambungan, Pengembangan SDM harus terus dilakukan untuk menyiapkan tenaga kerja yang siap menghadapi banyaknya tuntutan-tuntutan tugas di masa sekarang maupun di masa depan. Untuk mencetak SDM yang berkualitas tentu dibutuhkan strategi khusus yang dapat mendukung usaha tersebut. Strategi pengembangan SDM tersebut bisa dilakukan dengan mengadakan berbagai macam pelatihan dan pembinaan secara non formal maupun formal.

Dalam rangka pengembangan SDM terkait HT Elektronik, Bank NTB Syariah dapat bekerja sama dengan Kantor Pertanahan atau praktisi hukum sebagai narasumber untuk

dapat memahami mekanisme serta konsekuensi dari pelaksanaan HT elektronik.

## PENUTUP

### Kesimpulan

Dari pembahasan di atas dapat disimpulkan bahwa *pertama*, dalam hal mekanisme setelah diberlakukannya PERMEN ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 yaitu, pada saat pendaftaran Hak Tanggungan secara manual dimana PPAT harus datang langsung ke kantor BPN untuk mewakili bank mengurus keseluruhan sampai diterbitkannya sertifikat Hak Tanggungan, kini tugas PPAT hanya sampai menyampaikan APHT melalui sistem elektronik dan memberikan jaminan terhadap keabsahan dokumen - dokumen pendukung yang dimuat dalam sebuah surat pernyataan yang dikirim melalui sistem elektronik, begitu pula dengan pihak Bank yaitu sebelum Adanya PERMEN ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, Bank tidak berperan dalam pengikatan Hak Tanggungan namun saat ini juga bank terlibat dalam proses pendaftaran HT melalui sistem elektronik. *Kedua*, Hal-hal yang menjadi kendala dalam pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik lebih cenderung pada kendala-kendala teknis yang berkaitan dengan sistem elektronik, sehingga ini merupakan potensi tidak terikatnya pihak ketiga terhadap janji-janji yang diperjanjikan kreditur dan pemilik objek hak tanggungan dan berdampak pada bank yaitu sulit melakukan penjualan atau eksekusi terhadap agunan.

Setelah selesai dalam mengemukakan beberapa kesimpulan, penulis ingin mengemukakan beberapa saran yaitu , *Pertama*, Diharapkan para pihak kedepannya harus lebih mempersiapkan diri dalam melaksanakan dan mengoperasionalkan layanan sistem elektronik tersebut sehingga dapat mengupayakan solusi dalam membenahi poin-poin yang kurang, dikarenakan HT Elektronik dilaksanakan untuk meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan untuk pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan

perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat.

*Kedua*, untuk Bank sebagai Pengguna Layanan HT Elektronik, perlu peningkatan pengawasan (monitoring) terhadap produk Layanan HT Elektronik yang sedang berjalan dan sekiranya proses keterlambatan ada pada pihak PPAT, maka perlu kiranya diberikan somasi / teguran atau sanksi sehingga bank akan memperoleh kepastian hukum terhadap penguasaan jaminan tersebut. *Ketiga*, terhadap kendala-kendala yang dihadapi oleh bank maka dapat dilakukan penambahan operator dan supervisor untuk memitigasi ketidakhadiran petugas, disamping itu perlu koordinasi intens dengan PPAT terkait progres HT, Pembayaran BNPB tidak lagi dikuasakan pada PPAT, terhadap dokumen-dokumen yang diunggah harus sesuai format dan jelas serta bank memprogramkan pelatihan untuk mengembangkan SDM.

## DAFTAR PUSTAKA

- [1] Advendi. S, Elsi Kartika.S, (2007). *Hukum dan Ekonomi Edisi II*, Jakarta: Grasindo.
- [2] Adrian Sutedi. (2010). *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- [3]
- [4] Agus Dwiyanto. (2015). *Manajemen Pelayan Publik: Peduli, Inklusif, dan Kolaboratif*. Yogyakarta: Universitas Gajah Mada Press.
- [5] Burhan Sidabariba. (2019) *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*. Depok: Papas Sinar Sinanti.
- [6] Djamaludin Ancok. (2012). *Kepemimpinan dan Inovasi*. Jakarta: Erlangga
- [7] Fadhillah Putra. (2012). *New Public Governance*. Malang: UB Press.
- [8] Gatot Supramono. (1996). *Perbankan Dan Masalah Kredit*. Jakarta: Djambatan.
- [9] Gunarto Suhardi. (2003). *Usaha perbankan dalam perspektif hukum*. Yogyakarta: Kanisius.

- [10] H. Salim. (2008). *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- [11] H. Salim HS. (2017). *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- [12] Imron Rosyadi. (2017). *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah (Aspek Perikatan Prosedur Pembebanan Eksekusi) Hak Tanggungan, Jaminan Fidusia, Gadai Saham, Hipotek Kapal Laut*. Depok: Kencana
- [13] Khairul Muluk. (2008). *Knowledge Management*. Malang: Bayumedia Publishing.
- [14] Mahmudi. (2010). *Manajemen Kinerja Sektor Publik*. Yogyakarta: Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN
- [15] Munir Fuady. (2013). *Hukum Jaminan Utang*. Jakarta: Erlangga.
- [16] P.N.H. Simanjuntak. (2015). *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- [17] Purwahid Patrik dan Kashadi. (2008). *Hukum Jaminan*. Semarang: Fakultas Hukum UNDIP.
- [18] Sinambela. LP. (2011). *Reformasi pelayanan publik*. Jakarta: Bumi Aksara.
- [19] Sudikno Mertokusumo. (1998). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- [20] Surjadi. (2012). *Pengembangan Kinerja Pelayanan Publik*. Bandung: Refika Aditama.
- [21] Susanto. (2010). *60 Management Gems*. Jakarta: Kompas.
- [22] Thomas Suyatno dkk. (2007). *Dasar-Dasar Perkreditan Edisi Keempat*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- [23] Triantono. (2007). *Mekanisme Pembebanan Hak Atas Tanah*. Semarang: UNES.
- [24] Trisadini P. Usanti dan Abd. Shomad. (2017). *Hukum Perbankan*. Depok: Kencana.
- [25] Yogi Suwarno. (2008). *Inovasi di Sektor Publik*. Jakarta: STIA LAN.
- [26] Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang *Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*
- [27]
- [28] Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*
- [29] Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, *Tentang Undang-undang Hak Tanggungan*
- [30] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- [31] Moh. Anwar. (2014). "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996". dalam *Jurnal Jendela Hukum* Vol. 1 No. 1, halaman 2-3
- [32] <https://genhukum.com/2020/10/01/perjanjian-asas-perjanjian-dan-unsur-perjanjian/> (Diakses tanggal 03 April 2021)
- [33] [https://id.wikipedia.org/wiki/Layanan\\_elektronik](https://id.wikipedia.org/wiki/Layanan_elektronik) (Diakses tanggal 03 April 2021)