

**EFEKTIVITAS PELAKSANAAN TRANSPARANSI HAK TANGGUNGAN  
TERINTEGRASI ELEKTRONIK MELALUI PENGELOLAAN ARSIP  
SECARA DIGITAL DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KOTA SALATIGA**

**TESIS**



**Oleh:**

**Nama : Nurmawati Murdiningrum**

**NIM : 21302000060**

**Program Studi : Megister Kenotariatan**

**PROGRAM MEGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2023**

**EFEKTIVITAS PELAKSANAAN TRANSPARANSI HAK TANGGUNGAN  
TERINTEGRASI ELEKTRONIK MELALUI PENGELOLAAN ARSIP  
SECARA DIGITAL DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KOTA SALATIGA**

**TESIS**

**Diajukan untuk memperoleh derajat Magister  
Program Studi Kenotariatan**



**PROGRAM MEGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2023**

**EFEKTIVITAS PELAKSANAAN TRANSPARANSI HAK TANGGUNGAN  
TERINTEGRASI ELEKTRONIK MELALUI PENGELOLAAN ARSIP  
SECARA DIGITAL DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KOTA SALATIGA**

**TESIS**

Oleh :

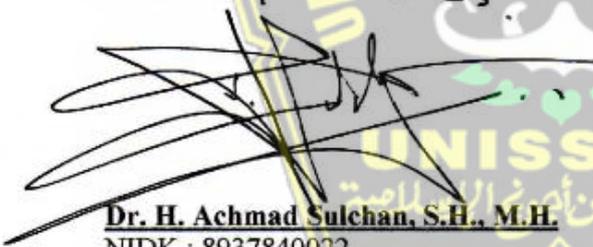
**Nama : Nurmawati Murdiningrum**

**NIM : 21302000060**

**Program Studi : Megister Kenotariatan**

Disetujui oleh;  
Pembimbing

Tanggal, 14-2-2023

  
**Dr. H. Achmad Sulchan, S.H., M.H.**  
NIDK : 8937840022

Mengetahui,  
Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn)

  
**Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**

NIDN : 0620046701

**EFEKTIVITAS PELAKSANAAN TRANSPARANSI HAK TANGGUNGAN  
TERINTEGRASI ELEKTRONIK MELALUI PENGELOLAAN ARSIP  
SECARA DIGITAL DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KOTA SALATIGA**

**Halaman Pengesahan**

**TESIS**

Oleh :

**Nama : Nurmawati Murdiningrum**  
**NIM : 21302000060**  
**Program Studi : Megister Kenotariatan**

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji  
Pada tanggal : 3 Maret 2023  
Dan dinyatakan : LULUS

Tim Penguji  
Ketua

**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**

**NIDN : 0620046701**

Anggota

**Dr. H. Achmad Sulchan, S.H., M.H.**

**NIDK: 8937840022**

Anggota

**Dr. Lathifah Hanim, S.H., M.Hum., M.Kn.**

**NIDN : 0621027401**

Mengetahui,  
Ketua Forum Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)



**Jawade Hafidz, S.H., M.H.**

**NIDN : 0620046701**

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : NURMAWATI MURDININGRUM

NIM : 21302000060

Program Studi : MEGISTER KENOTARIATAN

Fakultas / Program : HUKUM

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul

" EFEKTIVITAS PELAKSANAAN TRANSPARANSI HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI ELEKTRONIK MELALUI PENGELOLAAN ARSIP SECARA DIGITAL DI BADAN PERTANAHAN NSIONAL KOTA SALATIGA " benar benar merupakan hasil karya sendiri , bebas dari peniruan hasil karya orang lain . Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan , maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut .

Semarang, 20 Februari 2023

Yang Menyatakan



Nuvmawati Murdiningrum

21302000060

## PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : NURMAWATI MURDININGRUM

NIM : 21302000060

Program Studi : MEGISTER KENOTARIATAN

Fakultas / Program : HUKUM

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa TESIS :

" EFEKTIVITAS PELAKSANAAN TRANSPARANSI HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI ELEKTRONIK MELALUI PENGELOLAAN ARSIP SECARA DIGITAL DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA SALATIGA "

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan , dialih mediakan dikelola dalam pangkalan data , dan publikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akdemis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik hak cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila di kemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta / Plagiarisme dalam karya ilmiah ini , maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung .

Semarang , 20 Februari 2023

Yang menyatakan



**Nurmawati Murdiningrum**

21302000060

## MOTTO

- Lelah Boleh Menyerah Jangan dan tetap ikhtiar .

## PERSEMBAHAN

Penulisan Hukum ini kupersembahkan untuk :

1. Kedua orang tua saya tercinta Ayahanda Ir. Muryadi ,M.S dan ibunda tercinta Siti Barokah ,S.Pd yang tidak henti hentinya berdoa dan berharap keberhasilan penulis yang tiada henti selalu mendukung dan mendoakan keberhasilan penulis;
2. Dosen Pembimbing penulis Dr. H.Achmad Sulchan,S.H.,M.H, Bapak Dr. Jawade hafiz,S.H.,M.H, dan Dr. Lathifah Hanim,S.H.,M.Hum.,M.kn
3. Dosen dosen UNISULA dan jajaran staf Megister Kenotariatan
4. Kakak tersayang Surya Fajar, kakak terkasih Liem , dan adek tercinta Duty
5. Anak anak ku yang zayed dan zahra yang tersayang selalu sabar dan suport .
6. Sahabat-sahabat penulis hanik, niken , ika, sari desy , nisa, irfiana (Duty) , mb ani ,damar , angga dwiki yang setia selalu suport ;
7. Semuanya yang memberikan semangat dan inspirasi kepada penulis yang tidak bisa saya sebutkan satu satu

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan rasa syukur saya panjatkan kepada kehadiran Tuhan Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang karena berkat rahmat dan karunia-Nya saya dapat menyelesaikan tesis dengan judul **“Efektivitas Pelaksanaan Transparansi Hak Tanggungan Terintegrasi Elektronik Melalui Pengelolaan Arsip Secara Digital di Badan Pertanahan Nasional Kota Salatiga”** sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar magister pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung.

Pada kesempatan ini dan untuk hal itu pula dengan segenap rasa hormat dan ketulusan serta kerendahan hati, kiranya perkenankan saya untuk menghaturkan ucapan terimakasih yang tak terhingga kepada pihak-pihak yang membantu dan memberikan dukungan, bimbingan saran, serta motivasi dalam penulisan dan penyusunan tesis ini, yaitu kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum., Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H. Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
3. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H, M.H., Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
4. Bapak Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H., selaku pembimbing penyusunan tesis, terima kasih banyak atas ilmu dan bimbingannya yang telah diberikan selama penulis menyusun tesis, hingga penulis mampu menyelesaikannya dengan baik
5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum, khususnya Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu, terima kasih banyak atas ilmu dan bimbingannya yang telah diberikan kepada penulis selama penulis berkuliah di Fakultas Hukum Islam Sultan Agung Semarang;
6. Seluruh Bapak dan Ibu staf maupun karyawan di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;

7. Bapak dan Ibu pimpinan dan staf Kantor BPN Kota Salatiga yang telah bersedia memberikan data-data yang dibutuhkan penulis.
8. Seluruh Keluarga terkhusus untuk kedua orang tua saya dan suami saya tercinta, yang selalu memberikan perhatian dan doanya kepada penulis sehingga penulis mendapatkan kelancaran dalam penulisan tesis ini.
9. Teman-teman seperjuangan mahasiswa dan alumni Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah banyak membantu, berbagi suka dan duka serta canda dan tawa bersama selama dalam proses perkuliahan di Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
10. Seluruh keluarga besar Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang terutama kakak-kakak tingkat yang sudah membantu dan memberikan informasi dalam pemenuhan syarat-syarat untuk menyelesaikan penulisan hukum (tesis) ini;
11. Seluruh pihak yang telah membantu dan mendukung penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini, yang nama-namanya tidak bisa penulis sebutkan satu per satu.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tesis ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun. Penulis berharap semoga tesis ini dapat membawa manfaat bagi penulis maupun bagi para pembaca dan apabila di dalam tesis ini terdapat kekeliruan, penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya.

Semarang, 11 Februari 2023

Penulis,

Nurmawati Murdiningrum

NIM. 21302000060

## ABSTRAK

Seiring dengan perkembangan teknologi informasi dan komunikasi, pelayanan pertanahan, khususnya terkait dengan hak tanggungan, yang diberikan oleh Kementerian ATR/BPN terus menerus dilakukan perbaikan guna dapat memberikan pelayanan publik bidang pertanahan yang baik kepada masyarakat maupun pengguna layanan pertanahan, melalui Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (HT-el). Oleh karena itu, tujuan penulisan adalah untuk mengetahui efektifitas pelaksanaan transparansi Hak tanggungan elektronik melalui pengelolaan arsip secara digital di BPN Salatiga, kendala yang dihadapi serta solusi yang ditempuh.

Pendekatan yang digunakan dalam penulisan adalah yuridis empiris. Spesifikasi penelitian menggunakan deskriptif analitis. Sumber data penelitian adalah data primer dan sekunder. Teknik untuk mengumpulkan data menggunakan wawancara dan observasi. Teknik analisis data menggunakan kualitatif.

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa: (1) Layanan HT-el lebih efektif dibanding layanan HT Konvensional, karena dapat dilaksanakan secara online, sehingga pengguna yaitu kreditor (Bank) atau Notaris (PPAT) tidak harus datang ke Kantor BPN setempat untuk mengurus Hak Tanggungan, dan data permohonan HT-el disimpan pada database sehingga memudahkan proses pencarian dokumen, serta Dokumen elektronik (HK-el) mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan dokumen tercetak; (2) Kendala yang dihadapi dalam layanan HT-el dapat disebabkan oleh faktor internal (keandalan sistem jaringan komputer BPN untuk melayani HT-el) dan faktor eksternal (kapasitas pengguna dalam mengoperasikan jaringan komputer HT-el). Untuk itu, SDM Kantor BPN dan pengguna meningkat pemahaman dan ketrampilan tentang sistem jaringan komputer. Apabila pengguna salah menginput data, maka target waktu pelayanan yang telah ditetapkan pada undang-undang tidak dapat terlaksana, dan pengguna harus mengurus ulang secara offline (datang langsung ke Kantor BPN). Solusi yang perlu dilakukan adalah Kantor BPN Kota Salatiga gencar melakukan sosialisasi tentang HT-el, memberikan konsultasi tentang HT-el kepada para pengguna, dan meningkatkan profesionalisme SDM (teknisi) tentang teknologi sistem jaringan komputer

Kata kunci : *Efektivitas, Transparansi, Layanan HT-el, Hak tanggungan*

## ***ABSTRACT***

Along with the development of information and communication technology, land services, especially related to mortgage rights, provided by the Ministry of ATR/BPN are continuously being improved in order to be able to provide good public services in the land sector to the public and users of land services, through Permen ATR/BPN No. 5 of 2020 concerning Electronically Integrated Mortgage Services (HT-el). Therefore, the purpose of writing is to find out the effectiveness of implementing transparency of electronic Mortgage through digital archive management at BPN Salatiga, the obstacles encountered and the solutions adopted.

The approach used in writing is empirical juridical. Research specifications using descriptive analysis. Sources of research data are primary and secondary data. Techniques for collecting data using interviews and observation. Data analysis techniques using qualitative.

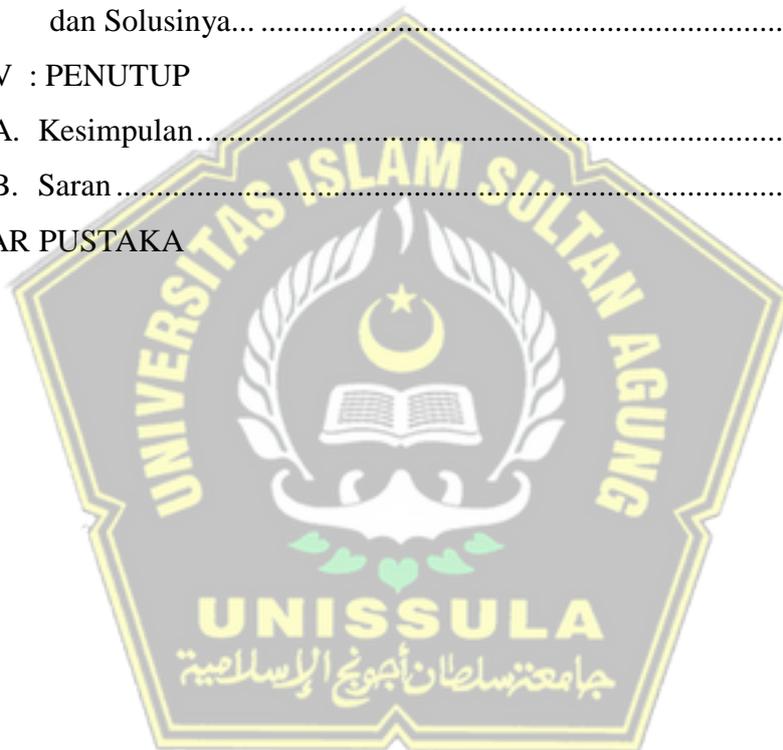
The results of the study conclude that: (1) HT-el services are more effective than conventional HT services, because they can be carried out online, so that users, namely creditors (Banks) or Notaries (PPAT) do not have to come to the local BPN Office to take care of Mortgage Rights, and HT-el application data is stored in a database to facilitate the document search process, and electronic documents (HK-el) have the same legal force as printed documents; (2) Obstacles encountered in HT-el services can be caused by internal factors (reliability of the BPN computer network system to serve HT-el) and external factors (user capacity in operating HT-el computer networks). For this reason, BPN Office HR and users have an increased understanding and skill of computer network systems. If the user inputs the wrong data, then the service time target set in the law cannot be implemented, and the user must re-manage it offline (come directly to the BPN Office). The solution that needs to be done is that the Salatiga City BPN Office is intensively conducting outreach about HT-el, providing consultations about HT-el to users, and increasing the professionalism of HR (technicians) regarding computer network system technology.

**Keywords:** Effectiveness, Transparency, HT-el Services, Mortgage

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	v
HALAMAN PERNYATAAN UNGGAH KARYA TULIS.....	vi
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
ABSTRAK.....	x
<i>ABSTRACT</i> .....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Manfaat Penelitian.....	12
E. Kerangka Konseptual.....	13
F. Kerangka Teori.....	31
G. Metode Penelitian.....	34
H. Sistematika Penulisan.....	39
<b>BAB II : TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Tinjauan Umum tentang Efektivita.....	42
B. Tinjauan Umum tentang Pelaksanaan Transparansi Hak Tanggung.....	43
C. Tinjauan Umum tentang Integritas Elektronik.....	47
D. Tinjauan Umum tentang Pengelolaan Arsip Hak Tanggungan Secara Digital.....	49
E. Tinjauan Umum tentang Debitur.....	53
F. Tinjauan Umum tentang Kreditur.....	54

G. Pandangan Islam tentang Hak Tanggungan .....	57
<b>BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
A. Efektifitas Pelaksanaan Transparansi Hak Tanggungan Terintegrasi Elektronik melalui Pengelolaan Arsip Secara Digital di Badan Pertanahan Nasional Kota Salatiga .....	62
B. Kendala kendala yang dihadapi Badan Pertanahan Nasional Kota Salatigadalam Pelaksanaan Transparansi Hak Tanggungan Terintegrasi Elektronik Melalui Pengelolaan Arsip Secara Digital dan Solusinya.....	91
<b>BAB IV : PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan.....	93
B. Saran .....	95
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. LATAR BELAKANG**

Perkembangan secara pesat dalam bidang teknologi diberbagai negara termasuk di Indonesia sendiri. Sekarang ini banyak kecanggihan teknologi yang mendukung perkembangan dunia informasi. Perkembangan teknologi pada jaringan komputer menyebabkan peningkatan pesat pada bidang telekomunikasi yang ditandai dengan munculnya internet.

Internet sebagai salah satu implementasi dari teknologi informasi dan telekomunikasi merupakan teknologi utama yang sedang dan terus dikembangkan banyak organisasi ataupun individu. Setiap individu ataupun organisasi juga selalu mengalami perubahan, saat ini perubahan dalam penyampaian informasi, perubahan sosial, ekonomi dan budaya di dorong oleh teknologi informasi dan komunikasi yang memadai dan sangat berpengaruh dalam kehidupan masyarakat.

Dari tahun ke tahun peningkatan dibidang teknologi terutama internet menyebabkan perubahan dalam gaya hidup masyarakat. Semakin sadarnya individu akan adanya internet dan manfaat yang didapatkan serta kemudahan yang disajikan. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang kemudian disebut Kementerian ATR/BPN merupakan salah satu lembaga pemerintahan yang berperan penting dalam memberikan

pelayanan pertanahan kepada masyarakat. Pelayanan pertanahan yang diberikan oleh Kementerian ATR/BPN terus menerus dilakukan perbaikan guna dapat memberikan pelayanan publik bidang pertanahan yang baik kepada masyarakat maupun pengguna layanan pertanahan.

Sebagai salah satu lembaga yang memberikan pelayanan publik pertanahan, Kementerian ATR/BPN dalam memberikan pelayanannya, dituntut untuk dapat memberikan pelayanan pertanahan yang maksimal serta memberikan kemudahan bagi masyarakat dan pengguna layanan. Tingkat kepercayaan masyarakat tanpa disadari dipengaruhi oleh pelayanan publik yang diberikan kepada masyarakat itu sendiri. Hal ini terlihat bahwa semakin baik kualitas pelayanan publik yang dirasakan oleh masyarakat maka tingkat kepercayaan masyarakat kepada pemerintah akan semakin tinggi.

Untuk dapat menciptakan tata kelola pemerintahan yang baik, salah satu upaya yang dapat dilakukan adalah dengan melakukan modernisasi pelayanan publik pada setiap lembaga pemerintahan. Penerapan e-Government dilakukan oleh Kementerian ATR/BPN pada layanan elektroniknya dalam melayani masyarakat dengan memanfaatkan teknologi dan komunikasi.

Kementerian ATR/BPN melakukan layanan pertanahan secara elektronik diawali pada tahun 2017 dengan mengeluarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik terdiri atas 9 jenis layanan informasi pertanahan yang dilakukan secara elektronik. Kemudian mengeluarkan Peraturan Menteri ATR/BPN

Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik yang berguna dalam proses penerbitan sertipikat elektronik.

Setelah itu dengan mengeluarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Permen ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019) yang diundangkan pada 21 Juni 2019 sebagai dasar layanan HTel. Kemudian pada tanggal 6 April 2020 peraturan tersebut dicabut dan diganti dengan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Pengertian Sistem Elektronik Hak Tanggungan Terintegrasi yang kemudian disebut sistem HT-el dalam Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 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. Pada awal peluncuran HT-el, Kementerian ATR/BPN menunjuk 42 kantor pertanahan kabupaten/kota sebagai pilot project untuk pelayanan HT-el (Djalil dalam Andiyanto, 2020, 2). 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 sertipikat 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.

Kemudian mulai tanggal 8 Juli 2020 Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik wajib diterapkan di seluruh Indonesia. Menurut 3 Mustofa dan Aditya dalam Exaudia (2020, 5), adanya dukungan dan saling keterkaitan antara Kementerian ATR/BPN dan organisasi-organisasi lain sebagai mitra kerja merupakan kunci suksesnya pelayanan publik di bidang pertanahan. Saling mendukung dan saling terkait tersebut, kemudian diwujudkan melalui kerjasama Kantor Pertanahan terhadap mitra kerja dalam rangka pelayanan HT-el yaitu dengan menyediakan sistem layanan terintegrasi yang dapat diakses oleh kreditor dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sebagai pengguna layanan HT-el

Pelaksanaan HT-el diawali dengan melakukan verifikasi dan validasi akun pengguna seperti kreditor dan PPAT sebagai mitra kerja Kementerian ATR/BPN kemudian dilanjutkan dengan proses pendaftaran HT-el sampai penerbitan sertipikat HT-el yang mana semua prosesnya harus memenuhi prosedur dan syarat sesuai dengan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 yang dilakukan secara elektronik. Adapun peran aktif dari Kantor Pertanahan termasuk di dalamnya kreditor dan PPAT sangat penting dalam pelaksanaan layanan HT-el. Pelaksanaan suatu program maupun pelayanan yang melibatkan banyak pihak, ditambah lagi sebagai layanan yang baru dilakukan

oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung Barat tentunya tidak bisa terlepas dari adanya permasalahan dalam pelaksanaan maupun prosedurnya.

Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik sejak 8 Juli 2020 diberlakukan secara serentak tanpa melalui masa transisi dan sosialisasi yang memadai, sehingga memunculkan persoalan terhadap penggunaanya pelayanan Hak Tanggungan elektronik bagi Kreditor dan PPAT. Sebelumnya kita harus memahami terlebih dahulu Teknologi jaringan komputer semakin berkembang pesat ditandai dengan adanya LAN (Local Area Network) yaitu jaringan pada area lokal serta jaringan komputer yang lebih besar disebut WAN (Wide Area Network). Secara umum, perkembangan pesat internet juga menimbulkan berbagai sengketa dan konflik hukum yang cukup serius bagi para pemakainya yakni dengan banyaknya persoalan yang tidak terduga ternyata bermunculan beberapa tahun terakhir ini. Hal ini dikarenakan akibat dari pesatnya akselerasi dalam bidang teknologi informatika. Salah satunya terjadi kemajuan yang tidak terduga dalam bentuk-bentuk e-commerce termasuk e-governance.

Transaksi-transaksi yang dilakukan melalui media internet di Indonesia dalam tataran konvensional belum dapat dijangkau oleh hukum sepenuhnya. Pemberlakuan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi Elektronik, menjadi dasar dalam pelaksanaan suatu sistem Elektronik di Indonesia.

Pemberian kredit oleh bank tidak bisa dipisahkan dengan jaminan untuk pelunasan kredit tersebut. Memperhatikan pertumbuhan dan perkembangan

dunia usaha sekarang ini, para pengusaha biasanya memanfaatkan fasilitas kredit yang disediakan oleh pemerintah dalam upaya menambah kebutuhan akan modal yang mendorong kelancaran usahanya. Fasilitas kredit disalurkan melalui lembaga-lembaga keuangan dengan mengadakan perjanjian kredit. Bank Dalam praktik justeru terlihat bahwa sebagian besar benda yang menjadi obyek jaminan dalam perjanjian kredit di bank adalah tanah berdasarkan data Hak tanggungan.

Berkenaan dengan praktik pemberian kredit dengan jaminan hak atas tanah, diperlukan lembaga hak jaminan yang mampu memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur sesuai dengan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah tersebut atau disingkat “UUHT” kemudian dibentuk untuk memenuhi kebutuhan masyarakat mengenai hal itu. Sehubungan dengan itu dalam perkembangan Hak Tanggungan di Indonesia, Pemerintah menyediakan layanan termasuk Pendaftaran Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 dan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik dan/atau selanjutnya disebut dengan “HT-el”.

Berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, Permen Nomor 9 Tahun

2019 tersebut dinyatakan tidak berlaku. Konsideran huruf a Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tersurat bahwa peraturan ini ditujukan untuk menerapkan pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik guna 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.

Hak Tanggungan Elektronik menyangkut hubungan Pendaftaran dari PPAT dan/atau kreditor pada Kantor Pertanahan setempat. Hubungan antara PPAT, kreditor dan debitor dalam prosedur pembuatan aktanya secara fisik tidak berubah. Hal tersebut dapat dilihat dari Pasal 10 Permen ATR/BPN RI Nomor 5 Tahun 2020:

Ayat (1) PPAT menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat (2) melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan Sistem HT-el.

Ayat (2) Penyampaian dokumen dilengkapi dengan surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan.

Ayat (3) Seluruh dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disimpan oleh PPAT.

Ayat (4) Format Surat Pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri.

Pengertian HT-el disebutkan dalam Pasal 1 ayat (7) Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 menyebutkan bahwa “HT-el adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi HT-el merupakan layanan secara elektronik yang masih baru, diharapkan dapat memberikan kepastian waktu, transparansi biaya dan kemudahan memonitoring proses dalam pelayanan hak tanggungan serta meminimalisir adanya tatap muka secara langsung secara tidak langsung akan menghindari tindakan yang dapat merugikan masyarakat dan negara seperti korupsi, kolusi dan nepotisme.

Pengaturan mengenai HT-el dimulai dengan ditetapkannya Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik, yang menegaskan ada 9 jenis layanan informasi pertanahan yang dilakukan secara elektronik. Kemudian layanan tandatangan elektronik yang dapat digunakan dalam memberikan persetujuan dan/atau pengesahan suatu dokumen elektronik dengan ditetapkannya Peraturan Menteri ATR/BPN No. 3 Tahun 2019. Pengaturan mengenai HT-el diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN No. 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, kemudian dicabut dan diganti dengan Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020.

Pelaksanaan tentang HT-el dimulai pada pertengahan tahun 2019, maka penelitian-penelitian mengenai HT-el juga masih terbatas, dan dalam hal ini penulis membahas “efektifitas pelaksanaan transparansi hak tanggungan

terintegrasi elektronik melalui pengelolaan arsip secara digital di Badan Pertanahan Nasional Kota Salatiga “. Demikian penelitian ini berbeda dengan penelitian yang lain sebagaimana dijelaskan di atas. Peneliti pada penelitian ini mengkaji pelaksanaan dan hambatan dalam pendaftaran HT-el di Kantor Pertanahan Salatiga Maka penelitian ini untuk mengkaji kesesuaian prosedur layanan HT-el mulai dari PPAT, Bank sebagai kreditor dan Kantor Pertanahan dengan regulasi yang ada dan merangkum hambatan yang dialami dalam pelaksanaannya. Pilihan terhadap Kantor Pertanahan Salatiga, karena pada awal penerapan HT-el, Kantor Pertanahan Salatigamerupakan salah satu pilot project untuk pelayanan HT-el Kantor Pertanahan di seluruh Indonesia, karena memiliki persiapan sistem dan data, serta memiliki tingkat pelayanan sertipikat HT tertinggi.

Peluncuran pelayanan elektronik oleh Kementerian ATR/BPN dapat digunakan oleh PPATJasa Keuangan dan Kreditur Perorangan untuk mendaftarkan permohonan layanan informasi pertanahan secara langsung tanpa perlu ke kantor pertanahan lagi. Jenis layanan pertanahan yang disediakan saat ini di BPN Salatigaadalah Pengecekan Sertipikat, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, Informasi Nilai Tanah atau Nilai Aset Properti dan Hak Tanggungan yang meliputi Cassie dan Roya.

Dalam pelaksanaan Program Strategis Nasional oleh Pemerintah Republik Indonesia, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) mempunyai tugas-tugas penting yang antara lain menyediakan informasi pertanahan yang lengkap dan terpercaya dalam

rangka mempersiapkan sistem pendaftaran tanah menuju stelsel positif dan berstandar dunia.

Kendala banyak dihadapi oleh pengguna layanan Hak Tanggungan Elektronik baik oleh PPAT maupun Kreditor, kelihatan sekali banyak PPAT dan Kreditor yang tidak siap, karena kurangnya sosialisasi dari Pemerintah, dalam waktu yang sangat singkat tiba tiba serentak harus dilakukan pembebanan dengan Pemberian Hak Tanggungan secara Elektronik.

Manfaat HT-el ini terkait Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik yang berisi data hak tanggungan dan diterbitkan dalam bentuk Dokumen Elektronik yang disahkan dengan Tanda Tangan Elektronik sebagai tanda bukti Hak Tanggungan,":

1. Untuk memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan dalam rangka pelayanan publik
2. Melalui hak tanggungan elektronik ini juga di harapkan bisa dilakukan pengecekan status kepemilikan dan Informasi zona nilai tanah, pengguna Layanan Sistem Hak Tanggungan Elektronik.
3. Hak Tanggungan Secara Elektronik dapat memberikan manfaat diantaranya adanya ketepatan waktu pendaftaran Hak Tanggungan pada hari ketujuh setelah didaftar. Pendaftaran tersebut dapat lebih ekonomis karena tidak perlu datang ke Kantor Pertanahan setempat.
4. Manfaat lainnya dapat melakukan Roya dan oper kredit secara Pandam Nurwulan. Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan cepat, kemudian juga ada kemudahan manajemen aset (tidak perlu memindai sertipikat

Hak Tanggungan) dan juga dapat membuat reporting dan monitoring jumlah dan nilai hak Tanggungan diseluruh cabang Bank yang bersangkutan.

Berdasarkan uraian di atas, maka penelitian ini mengambil judul “Efektivitas Pelaksanaan Transparansi Hak Tanggungan Terintegrasi Elektronik Melalui Pengelolaan Arsip Secara Digital di Badan Pertanahan Nasional Kota Salatiga”.

#### **B. Perumusan Masalah**

1. Bagaimana efektifitas pelaksanaan transparansi hak tanggungan terintegrasi elektronik melalui pengelolaan arsip secara digital di Badan Pertanahan Nasional Kota Salatiga?
2. Kendala-kendala apa yang dihadapi Badan Pertanahan Nasional Kota Salatiga dalam pelaksanaan transparansi hak tanggungan terintegrasi elektronik melalui pengelolaan arsip secara digital dan solusinya?.

#### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis efektifitas pelaksanaan transparansi hak tanggungan terintegrasi elektronik melalui pengelolaan arsip secara digital di Badan Pertanahan Nasional Kota Salatiga.
2. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi Badan Pertanahan Nasional Kota Salatiga dalam pelaksanaan transparansi hak tanggungan

terintegrasi elektronik melalui pengelolaan arsip secara digital dan solusinya.

#### **D. Manfaat Penelitian**

##### **1. Secara Teoritis**

Secara teoritis hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat yaitu:

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah dan meningkatkan pengetahuan bagi pengembangan studi ilmu hukum pada umumnya dan hukum perdata pada khususnya.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi serta sumbangan bagi perkembangan dan pengkajian ilmu hukum dalam bidang pertanahan atau agraria, khususnya dalam hal pelaksanaan hak tanggungan secara elektronik (HT-el) di Kantor Pertanahan Kota Salatiga

##### **2. Secara Praktis**

- a. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran dan pengetahuan kepada semua pihak, baik bagi penulis, pembaca, akademisi, penegak hukum serta para Notaris, untuk selanjutnya memberikan informasi tentang siapa saja yang terlibat dalam pengguna atau pembuat dalam proses hak tanggungan elektronik baik itu kreditur, Notaris, debitur, masyarakat.

- b. Secara praktis hasil penelitian ini diajukan untuk mengetahui langkah-langkah yang harus dilakukan untuk melakukan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik (HT-el), serta upaya hukum yang harus dilakukan apabila terjadi suatu permasalahan dari pelaksanaan hak tanggungan secara elektronik (HT-el) di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Salatiga.

## **E. Kerangka Konseptual**

Kerangka Konseptual /Kerangka Berpikir merupakan sebuah alur pemikiran terhadap suatu hubungan antar konsep satu dengan konsep yang lainnya untuk dapat memberikan gambaran dan mengarahkan asumsi terkait dengan variabel-variabel yang akan diteliti. Pada penelitian ini kerangka konsep dijabarkan sebagai berikut ini.

### **1. Efektivitas**

Efektivitas berasal dari kata efektif yang mengandung pengertian dicapainya keberhasilan dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Efektivitas selalu terkait dengan hubungan antara hasil yang diharapkan dengan hasil yang sesungguhnya dicapai. Efektivitas dapat dilihat dari berbagai sudut pandang (*view point*) dan dapat dinilai dengan berbagai cara dan mempunyai kaitan yang erat dengan efisiensi. Seperti yang dikemukakan oleh Arthur G. Gedeian dkk mendefinisikan efektivitas, yaitu “*that is, the greater the extent it which an organization’s goals are*

*met or surpassed, the greater its effectiveness*” (Semakin besar pencapaian tujuan-tujuan organisasi semakin besar efektivitas).<sup>1</sup>

Mahmudi mendefinisikan efektivitas merupakan hubungan antara output dengan tujuan, semakin besar kontribusi (sumbangan) output terhadap pencapaian tujuan, maka semakin efektif organisasi, program atau kegiatan.<sup>2</sup> Agus Kurniawan mengartikan efektivitas adalah kemampuan melaksanakan tugas, fungsi (operasi kegiatan program atau misi) daripada suatu organisasi atau sejenisnya yang tidak adanya tekanan atau ketegangan diantara pelaksanaannya.<sup>3</sup> Joshep Tobing menjelaskan bahwa efektivitas merupakan hubungan antara keluaran suatu pusat tanggung jawab dengan sasaran yang mesti dicapai, semakin besar kontribusi daripada keluaran yang dihasilkan terhadap nilai pencapaian sasaran tersebut, maka dapat dikatakan efektif pula unit tersebut.<sup>4</sup>

Berdasarkan pendapat di atas, bahwa apabila pencapaian tujuan-tujuan daripada organisasi semakin besar, maka semakin besar pula efektivitasnya. Dari pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa efektivitas adalah pencapaian tujuan yang besar yang dapat diraih oleh suatu organisasi.

Richard M. Steers mengatakan bahwa ukuran efektivitas, adalah:

---

<sup>1</sup> Nasution. 2013. *Sosiologi Pendidikan*. Bumi Aksara, Jakarta, h.56

<sup>2</sup> Mahmudi, 2005. *Manajemen Kinerja Sektor Publik*, Alfabeta, Bandung, h..92

<sup>3</sup> Agung Kurniawan. 2005. *Transformasi Pelayanan Publik*. Bumi Aksara, Jakarta, h. 109

<sup>4</sup> Joshep Tobing. 2011. *Kiat Menjadi Supervisor Handal*. Erlangga, Surabaya, h. 29

- a) Pencapaian Tujuan adalah keseluruhan upaya pencapaian tujuan harus dipandang sebagai suatu proses. Oleh karena itu, agar pencapaian tujuan akhir semakin terjamin, diperlukan pentahapan, baik dalam arti pentahapan pencapaian bagian-bagiannya maupun pentahapan dalam arti periodisasinya. Pencapaian tujuan terdiri dari beberapa aktor, yaitu: Kurun waktu dan sasaran yang merupakan target kongkret.
- b) Integrasi yaitu pengukuran terhadap tingkat kemampuan suatu organisasi untuk mengadakan sosialisasi, pengembangan konsensus dan komunikasi dengan berbagai macam organisasi lainnya. Integrasi menyangkut proses sosialisasi.
- c) Adaptasi adalah kemampuan organisasi untuk menyesuaikan diri dengan lingkungannya. Untuk itu digunakan tolak ukur proses pengadaan dan pengisian tenaga kerja.<sup>5</sup>

## 2. Transparansi

Menurut Tjokroamidjojo transparansi yaitu dapat diketahui oleh banyak pihak (yang berkepentingan) mengenai perumusan kebijakan (politik) dari pemerintah, organisasi dan badan usaha.<sup>6</sup> Arifin Tahir, transparansi (*transparency*) secara harfiah adalah jelas (*obvious*), dapat dilihat secara menyeluruh (*able to be seen through*). Dengan demikian

---

5 Richard M. Steers, 1999. *Efektivitas Organisasi*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, h.53.

6 Bintoro Tjokroamidjojo, 2003, *Reformasi Nasional Penyelenggaraan Good Governance dan Perwujudan Masyarakat Madani*, Lembaga Administrasi Negara, Jakarta, h. 123.

transparansi adalah keterbukaan dalam melaksanakan suatu proses kegiatan.<sup>7</sup>

Transparansi menurut Randi R.W adalah segala keputusan yang diambil dan penerapannya dibuat dan dilaksanakan sesuai koridor hukum dan peraturan yang berlaku. Hal ini juga mencakup pengertian bahwa informasi tersedia secara cuma-cuma dan dapat diakses secara mudah dan langsung.<sup>8</sup> Menurut Hidayat bahwa transparansi berarti masyarakat harus dapat memperoleh informasi secara bebas dan mudah tentang proses dan pelaksanaan keputusan yang diambil.<sup>9</sup>

De Haan mengemukakan bahwa keterbukaan dalam prosedur memungkinkan masyarakat untuk ikut mengetahui, ikut memikirkan, bermusyawarah, serta ikut memutuskan dalam rangka pelaksanaan.<sup>10</sup> Transparansi mengandung unsur pengungkapan (*disclosure*) dan penyedia informasi yang memadai dan mudah diakses oleh pemangku kepentingan. Transparansi diperlukan agar pengawasan oleh masyarakat dan dunia usaha terhadap penyelenggaraan negara dapat dilakukan secara objektif.<sup>11</sup> Menurut Smith bahwa proses transparansi meliputi:

---

7 Arifin Tahir. 2015. *Kebijakan Publik dan Transparansi Penyelenggaraan Pemerintah Daerah*. Alfabeta, Bandung, h. 109.

8 Riant Nugroho Dwijowijoto, 2003, *Kebijakan Publik: Formulasi, Implementasi, dan Evaluasi*, Elex Media Komputindo, Jakarta, h. 128.

9 L. Misbah Hidayat, 2007. *Reformasi Administrasi Kajian Komparatif Pemerintahan Tiga Presiden*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, h. 23.

10 Hendra Karianga, 2011, *Partisipasi Masyarakat dalam Pengelolaan Keuangan Daerah*, PT Alumni, Bandung, h. 231.

11 Yunus Husein *et al.*, 2008, *Pedoman Umum Good Public Governance Indonesia*, Komite Nasional Kebijakan Governance, Jakarta, h. 16.

- a. *Standard procedural requirements* (Persyaratan Standar Prosedur). Bahwa proses pembuatan peraturan harus melibatkan partisipasi masyarakat dan memerhatikan kebutuhan masyarakat.
- b. *Consultation processes* (Proses Konsultasi). Dalam proses pembuatan peraturan harus dilakukan konsultasi antara pemerintah dengan masyarakat agar peraturan yang dibuat dapat mencapai tujuan dari pemerintah dan dapat ditaati oleh masyarakat.
- c. *Appeal rights* (Permohonan Izin). Bahwa proses permohonan izin tidak berbelit dan harus mengikuti standar yang ada. Prosesnya terbuka untuk umum sehingga tidak terjadi korupsi.<sup>12</sup>

### **3. Hak Tanggungan Elektronik**

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, untuk pelunasan hutang tertentu. Mengenai pengertian Hak Tanggungan berdasarkan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan selanjutnya disebut (UUHT) menyatakan bahwa:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar

---

<sup>12</sup> Arifin Tahir, *Op.Cit.*, h. 111.

Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Keberadaan Hak Tanggungan ditentukan melalui proses pembebanan yang dilaksanakan melalui dua tahap yaitu, pertama tahap pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan dengan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam hal ini, peran Notaris dalam Hak Tanggungan adalah untuk mencocokkan sesuai dengan surat aslinya serta membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sedangkan PPAT dalam Hak Tanggungan menurut UUHT ditunjuk sebagai pejabat untuk membuat APHT.

Dalam Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, PPAT merupakan pejabat yang berwenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah serta akta-akta lainnya yang bentuk aktanya sudah ditetapkan. Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum.<sup>13</sup>

Adanya pembaharuan mengenai pelayanan Hak Tanggungan maka pemerintah menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak

---

<sup>13</sup>Setyaningsih, Hidayat Abdulah, and Anis Mashdurohatun, “Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditor dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan di Purwokerto,” *Jurnal Akta 5*, No. 1 (2018): 187–96

Tanggungjawab Terintegrasi Secara Elektronik selanjutnya disebut (Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020). Perubahan yang terjadi dengan dikeluarkannya Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 adalah penyederhanaan proses pelayanan Hak Tanggungan yang didaftarkan secara elektronik, dengan adanya pembaharuan peraturan mengenai pelayanan Hak Tanggungan Elektronik merupakan upaya pemerintah untuk mempermudah masyarakat yang ingin mendapatkan layanan penjaminan tanah Hak Tanggungan guna untuk kebutuhan usahanyasehingga tidak perlu datang ke Kantor Pertanahan setempat. Di dalam Permen ATR/BPN No.5 Tahun 2020 pencatatan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut dilakukan secara Elektronik tanpa perlu menyampaikan bukti fisik pada loket di Kantor Pertanahan.

Pelaksanaan HT-el diawali dengan melakukan verifikasi dan validasi akun pengguna seperti kreditor dan PPAT sebagai mitra kerja Kementerian ATR/BPN kemudian dilanjutkan dengan proses pendaftaran HT-el sampai penerbitan sertifikat HT-el yang mana semua prosesnya harus memenuhi prosedur dan syarat sesuai dengan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 yang dilakukan secara elektronik. Adapun peran aktif dari Kantor Pertanahan termasuk di dalamnya kreditor dan PPAT sangat penting dalam pelaksanaan layanan HT-el.

Konsideran huruf a Permen ATR/BPN Nomor5 Tahun 2020 tersurat bahwa peraturan ini ditujukan untuk menerapkan pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik guna 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. Hak Tanggungan Elektronik menyangkut hubungan Pendaftaran dari PPAT dan/atau kreditor pada Kantor Pertanahan setempat. Hubungan antara PPAT, kreditor dan debitur dalam prosedur pembuatan aktanya secara fisik tidak berubah. Hal tersebut dapat dilihat dari Pasal 10 Permen ATR/BPN RI Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik sebagai berikut:

Ayat (1) PPAT menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat (2) melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan Sistem HT-el.

Ayat (2) Penyampaian dokumen dilengkapi dengan surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan.

Ayat (3) Seluruh dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disimpan oleh PPAT.

Ayat (4) Format Surat Pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

#### 4. Pengelolaan Arsip Secara Elektronik (Digital)

Undang-Undang Nomor 43 Tahun 2009 tentang Kearsipan, Pasal 40 ayat (1), menyatakan bahwa: "Pengelolaan arsip dinamis dilaksanakan untuk menjamin ketersediaan arsip dalam penyelenggaraan kegiatan sebagai bahan akuntabilitas kinerja dan alat bukti yang sah berdasarkan suatu sistem yang memenuhi persyaratan:(a) andal; (b) sistematis; (c) utuh; menyeluruh; dan (d) sesuai dengan norma, standar, prosedur, dan kriteria." Selanjutnya pada Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, Pasal 5 ayat (3), menyatakan bahwa:"Informasi elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dinyatakan sah apabila menggunakan sistem elektronik sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam undang-undang ini."

Arsipdigital adalah data (arsip) yang dapat disimpan dan ditransmisikan dalam bentuk terputus-putus, atau dalam bentuk kode-kodebiner yang dapat dibuka, dibuat atau dihapusdengan alat komputasi yang dapat membacaatau mengolah data dalam bentuk biner,sehingga arsip dapat digunakan atau dimanfaatkan. Biner (*binary*) dalam BahasaInggris adalah "kembar atau pasangan atausepasang". Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, biner artinya "terjadi dari atau ditandai oleh dua benda atau dua bagian." <sup>14</sup>

Euis Syariasih (2012) mnjelaskan bahwa kedudukan arsip digital dapat dilihat dalam dua perspektif, yaitu (1) dalam perspektif media

---

14 Sambas Ali Muhidin, Hendri Winata, dan Budi Santoso, 2016, Pengelolaan Arsip Digital, Jurnal Pendidikan Bisnis dan Manajemen, Volume 2, Nomor 3, November 2016, h.179.

penyimpanan arsip, dan (2) dalam persepektif proses kegiatan pengelolaan arsip. Dalam persepektif media penyimpanan arsip, kedudukan arsip digital termasuk dalam kelompok arsip media baru, yaitu arsip yang isi informasi dan bentuk fisiknya direkam dalam media magnetik menggunakan perangkat elektronik atau dalam bentuk media citra bergerak, gambar statik dan rekaman suara yang diciptakan dalam rangka pelaksanaan kegiatan organisasi, maupun perorangan.<sup>15</sup>

Oleh karena itu, arsip digital termasuk pada kelompok arsip elektronik. Arsip elektronik adalah arsip yang diciptakan, digunakan, dan dipelihara sebagai bukti transaksi, aktivitas dan fungsi lembaga atau individu yang ditransfer dan diolah dengan sistem komputer.<sup>16</sup>

Tahapan yang dapat dilakukan dalam kegiatan penyimpanan arsip digital, khususnya yang terkait alih media arsip dari media kertas ke media elektronik (komputer) yaitu:

1. Menyiapkan surat/naskah dinas yang akan dialihmedia.
2. Melakukan *scanning* terhadap naskah/surat.
3. Membuat folder-folder pada komputer, sebagai tempat penyimpanan surat atau naskah dinas yang telah di-*scan*.
4. Membuat *hyperlink* yaitu menghubungkan antara daftar arsip dengan arsip hasil *scan*.

---

<sup>15</sup> *Ibid*, h. 180.

<sup>16</sup> Muhidin, S. A dan Hendri Winata. 2016. *Manajemen Kearsipan: untuk Organisasi Publik, Bisnis, Sosial, Politik, dan Kemasyarakatan*. CV. Pustaka Setia, Bandung, h. 426.

5. Membuat kelengkapan administrasi alih media, yang terdiri dari: (a) Surat Keputusan Tim Alih media, (b) Berita acara persetujuan alih media, (c) Berita acara legalisasi alih media, (d) Daftar arsip usul alih media, dan (e) Daftar Arsip Alih media.<sup>17</sup>

Sementara penemuan kembali arsip digital dapat dilakukan melalui tahapan sebagai berikut:

1. Menyiapkan perangkat komputer, dimana arsip digital tersimpan.
2. Membuka *folder* daftar arsip yang menyimpan *file* arsip yang akan dicari.
3. Melakukan pencarian *file* arsip pada daftar arsip.
4. Membuka *file* arsip yang sudah ditemukan, melalui fasilitas *hyperlink*.
5. Melakukan pencetakan (*print*) arsip.<sup>18</sup>

#### **5. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Salatiga**

Kantor Pertanahan Kota Salatiga berdiri di atas tanah Sertipikat Hak Pakai No. 54 Tahun 1997 seluas 2.640 m<sup>2</sup> atas nama Pemerintah Republik Indonesia cq. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, terletak di Jalan Imam Bonjol No. 42 Salatiga, dengan luas bangunan 954 m<sup>2</sup>.

Guna menunjang pelaksanaan kegiatan, baik rutin pelayanan kepada masyarakat maupun kegiatan yang dibiayai APBN,

---

<sup>17</sup> *Ibid*, h. 412.

<sup>18</sup> *Ibid*, h. 413.

Kantor Pertanahan Kota Salatiga tahun 2020 mempunyai Sumber Daya Manusiasejumlah 36 pegawai terdiri dari :

Tabel 1.

Dukungan Sumber Daya Manusia Kantor Pertanahan Kota Salatiga

<b>NO</b>	<b>JABATAN</b>	<b>JUMLAH (Orang)</b>
1	Kepala Kantor	1
2	Kepala Sub Bagian Tata Usaha	1
3	Kepala Seksi	5
4	Fungsional Tertentu	14
5	Fungsional Umum	15
<b>TOTAL</b>		<b>36</b>

Jumlah Sumber Daya Manusia tersebut diatas terjadi penurunan pegawai sebanyak 5 (lima) orang Aparatur Sipil Negara dari tahun sebelumnya dikarenakan pegawai tersebut telah memasuki masa pensiun. Terhitung sejak tanggal 21 Desember 2020 sejumlah 14 (empat belas) orang ASN yang menduduki Jabatan Eselon V telah dilantik dalam Jabatan Fungsional Tertentu. Karena Beban Pekerjaan yang semakin meningkat dan meningkatnya target Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di lingkungan Kantor Pertanahan Kota Salatiga dan jumlah pegawai yang pensiun maka terjadi peningkatan PPNPN dari tahun sebelumnya. Jumlah Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri (PPNPN) Tahun 2019 sebanyak 24 orang, dimana terjadi kenaikan jumlah PPNPN di tahun 2020 sebanyak 3 orang sehingga jumlah Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri (PPNPN) menjadi 27 orang.

Dalam rangka memberikan pelayanan yang lebih baik kepada masyarakat, Kantor Pertanahan Kota Salatiga melakukan upaya berupa :

1. Berkoordinasi dengan Pemerintah Kota Salatiga dan Instansi terkait lainnya dalam urusan yang ada keterkaitannya dengan tugas pokok dan fungsi kantor pertanahan Kota Salatiga;
2. Loker Prioritas untuk pemohon langsung tanpa kuasa;
3. Sukses dalam mendukung Program Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum;
4. Peningkatan Kapasitas SDM baik untuk Lingkup Internal Pegawai Kantor Pertanahan Kota Salatiga maupun Stakeholder Lainnya;
5. Peningkatan Kualitas Data Base Geo KKP (Validasi Surat Ukur dan Buku Tanah).
6. Digitalisasi warkah melalui aplikasi Sloka etnik dan KKP2
7. Kegiatan Legalisasi Asset yang didukung oleh Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP),
8. Inovasi-inovasi dalam rangka peningkatan pelayanan kepadamasyarakat.

Kantor Pertanahan Kota Salatiga melakukan pembinaan/ Monitoring secara berkala kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah dilakukan on site/di lokasi kantor dinas PPAT guna mengetahui kesesuaian sistem kerja dan pengelolaan warkah sebagai amanat Majelis Pembina dan Pengawas PPAT. Menindaklanjuti kegiatan tersebut, Kantor Pertanahan Kota Salatiga melakukan ekspose hasil pembinaan

dengan mengundang seluruh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Salatiga. Pada awal Tahun 2020, Kantor Pertanahan Kota Salatiga sudah memberikan layanan Hak Tanggungan secara elektronik sehingga pemohon dalam hal ini adalah Perbankan bisa melakukan pendaftaran dan upload kelengkapan berkasnya sendiri secara mandiri melalui aplikasi HT elektronik. Layanan Pengecekan Sertipikat juga dilaksanakan secara elektronik sehingga memudahkan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses Pengecekan Sertipikat tidak perlu lagi untuk datang ke Kantor Pertanahan.



Tabel 2.  
Kegiatan Ekspose Hasil Pembinaan PPAT  
di Lingkungan Kantor Pertanahan Kota Salatiga

## 6. Debitur

Pihak pihak yang terkait dalam hak tanggungan elektronik yaitu: debitur dan kreditur. Debitur adalah sebutan bagi perusahaan atau individu yang berhutang uang kepada lembaga lain. Jika utang dalam bentuk pinjaman dari lembaga keuangan, maka debitur disebut sebagai peminjam. Lain halnya jika utang dalam bentuk sekuritas, maka debitur

disebut sebagai penerbit. Secara hukum, seseorang yang dengan sukarela menyatakan kebangkrutan juga dianggap sebagai debitur.

Dalam kebangkrutan, debitur dapat memilih untuk membayar utang dalam prioritas yang dipilih. Tetapi, jika masih tetap gagal dalam membayar hutangnya, mereka telah melanggar perjanjian dengan kreditor. Sebagian besar utang yang terkait dengan bisnis harus dibuat secara tertulis agar dapat diselesaikan oleh hukum.

Jika seorang debitur gagal membayar hutang, kreditor punya jalan lain untuk menagihnya. Jika utang didukung oleh agunan, seperti hipotek dan kredit mobil yang masing-masing didukung oleh rumah dan mobil, kreditor dapat mencoba untuk mengambil alih agunan. Secara umum, debitur adalah pihak yang berhutang kepada orang lain atau pihak lain. Istilah lain dari debitur adalah peminjam. Mereka biasanya akan menerima sesuatu dari kreditor atau pihak yang meminjamkan. Akan ada akad yang mana seorang peminjam harus berjanji untuk membayar atau mengganti sesuatu di masa yang akan datang sesuai ketentuan.

Pinjaman yang nantinya bisa peminjam terima kadang memerlukan sebuah jaminan atau agunan untuk bisa pihak kreditor terima. Jaminan ini akan menjadi penghubung dan bukti ikatan kepercayaan dari kedua belah pihak. Jika nanti seorang debitur gagal membayar sesuai tenggat waktu yang sudah peminjam sepakati bersama kreditor, maka jaminan itu bisa pindah tangan atau tersita oleh pihak yang memberikan pinjaman.

Beda lagi ceritanya kalau seorang peminjam bisa mengembalikan pinjaman ke kreditur sesuai dengan perjanjian, maka aset yang jadi jaminan akan kembali padanya. Jaminannya bisa dalam bentuk benda bergerak atau aset berharga seperti sertifikat tanah sampai deposito di bank.

## 7. **Kreditur**

Kreditur adalah pihak atau perorangan, organisasi, perusahaan atau pemerintah yang memiliki satu atau lebih tagihan kepada pihak kedua atas properti atau layanan jasa yang telah diberikannya (dalam bentuk kontrak atau perjanjian) dimana diperjanjikan bahwa pihak kedua akan mengembalikan properti yang nilainya sama.

Jadi singkatnya pihak yang memberikan kredit atau pinjaman kepada pihak lainnya yaitu kreditur. Terminologi pada kredit ini seringkali dikaitkan dan digunakan dalam dunia keuangan khususnya pada pinjaman yang memiliki tenor pendek serta obligasi jangka panjang.

Bank, lembaga keuangan, investor hingga venture capital pun dapat dikatakan sebagai pemberi kredit dan biasanya mereka meminjamkan uang sesuai dengan kriteria yang sudah ditentukan dalam masing-masing institusi. Selain itu juga dapat memilih untuk melakukan penawaran hanya pada jenis pinjaman tertentu atau untuk membatasi aktivitas pemberian pinjaman mereka pada jenis atau entitas tertentu.

Pemberi kredit tentunya memiliki beberapa alasan saat melakukan pemberian pinjaman, termasuk beberapa hal di bawah ini:

- a. Menyediakan dana untuk melakukan pembelian dengan jumlah besar yang dapat diberikan kepada peminjam.
- b. Meningkatkan jumlah pendanaan kepada modal kerja atau pinjaman produktif.
- c. Menyediakan jalur kredit cadangan untuk mendukung arus kas yang tidak teratur.

Pengertian kreditur secara sederhana adalah pemberi kredit. Dalam Pasal 1 angka 2 dan 3 UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang), kreditur atau kreditor diartikan sebagai orang yang memiliki piutang karena perjanjian atau Undang-Undang yang dapat ditagih di muka pengadilan.

Kebalikan dari hutang, piutang adalah uang yang dipinjamkan oleh seseorang atau tagihan uang dari seseorang pada orang lain yang meminjam. Jadi, dapat disimpulkan kreditur adalah pihak yang memberikan kredit atau pinjaman kepada pihak lainnya untuk dilunasi di masa depan.

Kedudukan kreditur didalam Hak Tanggungan adalah mempunyai kedudukan yang diutamakan dan mempunyai hak untuk mendahului dari kreditur-kreditur yang lainnya dalam pelunasan hutang. Kreditur yang mempunyai hak mendahului ini disebut sebagai Kreditur Preference.

Adapun beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan adalah:

- a. Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria (UUPA).
- b. Berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang dijadikan jaminan yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- c. Untuk pelunasan utang tertentu.
- d. Memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Hak kreditur yang didahulukan (preference) merupakan haktagihan yang oleh undang-undang digolongkan dalam hak istimewa (privilege), dan tagihan disebut sebagai tagihan yang didahulukan atau tagihan preference, sedangkan krediturnya disebut kreditur preference. Hak Tanggungan tidak dapat berdiri sendiri tanpa didukung oleh suatu perjanjian (perjanjian kredit) antara debitur dan kreditur.

Dalam perjanjian itu diatur tentang hubungan hukum antara debitur dan kreditur, baik menyangkut jumlah besarnya kredit yang diterima oleh debitur, jangka waktu pengembalian kredit, maupun jaminan yang nantinya akan diikat dengan Hak Tanggungan. Karena Hak Tanggungan tidak dapat dilepaskan dari perjanjian kredit, itulah sebabnya, maka Hak Tanggungan dikatakan *accessoir* (mengikuti perjanjian pokok).

Hak Tanggungan merupakan jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya. Hak Tanggungan juga tetap

membebani objek Hak Tanggungan di tangan siapa pun benda itu berada ini berarti bahwa kreditur pemegang Hak Tanggungan tetap berhak menjual lelang benda yang dijadikan objek jaminan Hak Tanggungan, biarpun sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain (*droit de suite*).

## F. KERANGKA TEORI

### 1. Teori Efektivitas Penegakan Hukum

Teori efektivitas menurut Lawrence M. Friedman bahwa efektif dan berhasil atau tidaknya suatu penegakan hukum atau peraturan hukum tergantung pada 3 (tiga) unsur sistem hukum. Ketiga unsur sistem hukum tersebut adalah substansi (*substance*), struktur (*structure*) dan budaya hukum (*legal culture*).<sup>19</sup>

#### a. Subtansi Hukum

Friedman menjelaskan *the substance is composed of substantive rules and rules about how institutions should be have*. Jadi, yang dimaksud substansi menurut Friedman adalah aturan, norma, dan pola perilaku yang nyata manusia yang berada dalam sistem itu. Substansi disini termasuk pula *the living law* (hukum yang hidup) dan tidak hanya aturan yang ada dalam kitab undang-undang atau *law in the book*.

Subtansi adalah sebagai aturan, norma, dan pola prilaku nyata manusia yang berada dalam sistem itu. Atau dengan kata lain substansi

---

<sup>19</sup> Achmad Ali, 2015, *Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan*,, Jakarta: Kencana, h.375-377.

tersebut dimaksudkan sebagai suatu hasil nyata yang diterbitkan oleh suatu sistem hukum.

#### b. Struktur Hukum

Friedman menjelaskan *the structure of a system is its skeletal frame work; it is the permanent shape, the institutional body of the system the tough, rigid bones that keep the process flowing within bounds*. Jadi struktur adalah kerangka atau rangkanya, bagian yang tetap bertahan, bagian yang memberi semacam bentuk dan batasan terhadap keseluruhan. Dalam sistem hukum yang berlaku di Indonesia, maka yang mencakup pada unsur struktur adalah struktur institusi-institusi penegak hukum, seperti kepolisian, kejaksaan, pengadilan, dan lembaga pemasyarakatan.

Struktur dapat diartikan sebagai kerangka atau rangkanya, bagian yang tetap bertahan, bagian yang memberikan semacam bentuk dan batasan terhadap keseluruhan. Atau dengan kata lain struktur disini adalah bagian-bagian dari sistem hukum yang bergerak di dalam suatu mekanisme. Yang termasuk dalam struktur disini adalah struktur institusi-institusi, seperti lembaga pembuat perundang-undangan, kepolisian, kejaksaan, dan pengadilan.

#### c. Budaya Hukum

Budaya hukum oleh Friedman didefinisikan sebagai “*attitudes and values that related to law and legal system, together with those attitudes and values effecting behavior related to law and its institutions, either positively or negatively*”. Artinya, sikap-sikap dan nilai-nilai yang ada hubungannya dengan hukum atau sistem hukum, berikut sikap-sikap dan nilai-nilai yang memberi pengaruh kepada tingkah laku yang berkaitan dengan hukum dan institusi hukum, baik positif maupun negatif.

Budaya hukum adalah sikap manusia terhadap hukum, kepercayaan, nilai, pemikiran serta harapannya. Atau dapat juga dikatakan sebagai keseluruhan jalinan nilai sosial yang berkaitan dengan hukum beserta sikap tindak yang mempengaruhi hukum.

## **2. Teori Pertanggungjawaban**

Konsep tanggung jawab berkaitan erat dengan konsep hak dan kewajiban, konsep hak dan kewajiban merupakan suatu konsep yang menekankan pada pengertian hak yang berpasangan dengan kewajiban. Konsep Hans Kelsen yang berkaitan dengan kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab hukum (liability). Seseorang dikatakan secara hukum bertanggung jawab untuk suatu perbuatan tertentu adalah bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dikarenakan terhadap delinquent adalah karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut harus

bertanggungjawab. Lebih lanjut Hans Kelsen membagi tanggung jawab terdiri dari:<sup>20</sup>

- a. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri.
- b. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.
- c. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.
- d. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

## **G. METODE PENELITIAN**

### **1. Pendekatan Penelitian**

Dalam penelitian ini pendekatan yang digunakan dalam memecahkan masalah adalah dengan menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis, yaitu penelitian penelitian yang mempelajari pengaruh masyarakat terhadap hukum. “Penelitian yuridis sosiologis merupakan jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat disebutkan dengan penelitian

---

<sup>20</sup> Hans Kelsen sebagaimana diterjemakan oleh Somardi, 2007, *General Theory Of law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta, h. 81.

secara lapangan, yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta yang telah terjadi didalam kehidupan masyarakat”.<sup>21</sup>

Yuridis sosiologis digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan terkait dengan efektifitas pelaksanaan transparansi hak tanggungan elektronik. Sedangkan pendekatan empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan. Studi-studi sosial tentang hukum menempatkan hukum sebagai instrumen yang digunakan masyarakat dalam mencapai suatu tujuan tertentu dan hal tersebut dapat diverifikasi dan diobservasi secara empiris. Pendekatan demikian telah mereduksi esensi hukum didalam masyarakat.<sup>22</sup>

Penelitian hukum sosiologis merupakan penelitian terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang telah terjadi di masyarakat dengan maksud mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan.<sup>23</sup> Sejauh mana gejala yang ada dalam masyarakat dapat mempengaruhi hukum. Sedangkan pendekatan yuridis empiris merupakan peraturan perundang-undangan terkait dengan efektifitas pelaksanaan transparansi hak tanggungan terintegrasi elektronik, dan empiris digunakan untuk menganalisa hukum yang dilihat dari perilaku masyarakat yang

---

<sup>21</sup> Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, 2003, *Metodologi Penelitian*, PT. Bumi Aksara, Jakarta, h. 12.

<sup>22</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2014, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Prenadamedia, Jakarta, h. 1.

<sup>23</sup> Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 153.

berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dengan aspek masyarakat. Pada prespektif Islam tentang arsip., metode-metode ini digunakan para pemikir muslim dalam kajian Islam dalam hal memecahkan masalah yang ada dengan menggunakan sudut pandang paradigma Islam.

## 2. Jenis Penelitian

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai pada penelitian ini, maka spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yang dimaksudkan untuk memberi data yang seteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya,<sup>24</sup> sehingga dapat memberikan suatu gambaran yang jelas tentang permasalahan yang diteliti.

Penelitian ini fokus pada peraturan yang mengatur tentang jaminan kredit yang berupa sertipikat dapat dijadikan suatu jaminan dan dibebani hak tanggungan demikian yang telah diatur didalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang HakTanggungan, dan apabila jangka waktu hak guna bangunan sudah berakhir begitu juga hapusnya hak tanggungan yang melekat pada hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut. Akan tetapi yang terjadi di lingkungan praktek bahwa memberikan fasilitas kredit kepada debitur yang sebagai peminjam dan lembaga keuangan yang menerima sertipikat yang sebagai jaminan atas fasilitas kredit yang diberikannya. Jaminan yang diberikan bahwa jangka waktu

---

24 Soerjono Soekanto, 2016, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, h.65

dari objek jaminan tersebut akan berakhir yang sebelum perjanjian kredit berakhir. Objek jaminan yang akan berakhir yang melekat hak atas tanah tersebut akan musnah sehingga kedudukan bank yang disini yang selaku kreditur tidak mempunyai hukum atas jaminan dari kredit yang telah dikeluarkannya.

### 3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang dibutuhkan data yang akan digunakan dalam penelitian hukum ini bersumber dari 2 (dua) sumber yaitu:

1. Data Primer merupakan suatu data yang telah diperoleh secara langsung yang dari sumber pertama atau sumber asal dari lapangan atau data yang diperoleh secara langsung yang melalui wawancara terhadap narasumber yang berkompeten. Dalam hal ini adalah orang atau kelompok masyarakat maupun lembaga perbankan, mahasiswa yang berjurusan Ilmu Hukum, dan pihak Notaris/PPAT yang terikat dengan kasus diteliti.
2. Data Sekunder merupakan data yang diperoleh dari buku-buku sebagai data pelengkap sumber data primer. Adapun data sekunder adalah buku-buku tentang hukum perbankan, hukum Hak Tanggungan dan Peraturan Pemerintah lainnya.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> Amiruddin, 2006, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, h. 30.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik Pengumpulan Data adalah suatu kegiatan merapikan data dari hasil pengumpulan data di lapangan sehingga siap dipakai untuk dianalisa.<sup>26</sup>

Pada bagian ini peneliti mendapatkan data yang lebih akurat karena telah melakukan dengan pengumpulan sumber data baik data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

##### a. Teknik Wawancara

Wawancara adalah situasi peran antara personal bertemu, ketika seseorang yang sebagai pewawancara yang mengajukan beberapa pertanyaan- pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh jawaban yang relevan dengan rumusan permasalahan penelitian kepada responden.<sup>27</sup>

Untuk pengumpulan data lapangan yaitu data primer dengan cara mengadakan wawancara langsung kepada informan dengan informan seperti: pegawai Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Salatiga, dan pihak Notaris/PPAT.

---

<sup>26</sup> Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 72.

<sup>27</sup> Loc Cit, *Pengantar Metode Ilmu Hukum*, h. 167.

## **b. Observasi**

Pengamatan langsung kegiatan pengurusan hak tanggungan terintegrasi elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Salatiga.

## **c. Studi dokumentasi**

Metode ini digunakan untuk mengumpulkan data sekunder. Menurut Syamsudin<sup>28</sup>, studi dokumen atau kepustakaan adalah kegiatan mengumpulkan dan memeriksa atau menelusuri dokumen-dokumen atau kepustakaan yang dapat memberikan informasi atau keterangan yang dibutuhkan oleh peneliti.

## **5. Teknik Analisis Data**

Teknik analisis data menggunakan kualitatif normatif, yaitu data yang diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan disusun secara sistematis, kemudian dilakukan analisis secara deskriptif kualitatif, sehingga dapat diperoleh jawaban dan kesimpulan tentang permasalahan yang telah dirumuskan<sup>29</sup>.

Pada penelitian ini penyimpulan data dilakukan secara deduktif yaitu pengambilan simpulan dari sesuatu yang umum ke sesuatu yang khusus.<sup>30</sup> Logika berpikir deduktif adalah proses berpikir yang beranjak dari pernyataan yang bersifat umum kemudian ditarik kesimpulan yang

---

28 M. Syamsudin, 2007, *Operasional Penelitian Hukum*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, h. 101.

29 *Ibid*, h 126.

30 Bahder Johan Nasution, 2008. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, h. 33.

bersifat khusus. Penarikan kesimpulan secara deduktif biasanya menggunakan pola berpikir yang dinamakan silogisme (premis).<sup>31</sup>

Berdasarkan penjelasan di atas, maka setelah data-data yang terkait dengan penelitian terkumpul, selanjutnya dianalisis dengan cara deduktif yaitu pernyataan atau premis yang bersifat umum dihubungkan satu sama lain yang selanjutnya diambil kesimpulan yang bersifat khusus mengarah pada jawaban permasalahan penelitian ini.

## **H. SISTEMATIKA PENULISAN**

Sistematika penulisan dalam tugas akhir ini, disusun sebagai berikut:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini berisi latar belakang masalah, permasalahan, pembatasan masalah, tujuan dan manfaat penulisan, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian, sistematika penulisan.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini menguraikan tinjauan umum tentang efektivitas, tinjauan umum tentang pelaksanaan transparansi hak tanggungan, tinjauan umum tentang integritas elektronik, tinjauan umum tentang pengelolaan arsip hak tanggungan secara digital, tinjauan umum tentang debitor, tinjauan umum tentang kreditor, dan pandangan Islam tentang hak tanggungan.

### **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

---

31 *Ibid*, h. 35.

Bab ini memaparkan hasil penelitian dan pembahasan yang diperoleh penulis. Mengacu pada fakta yang dihubungkan dengan data dan hasil penelitian yang kemudian dianalisis sehingga dapat merupakan landasan untuk menjawab pokok permasalahan yang telah dikemukakan pada bab sebelumnya, yaitu: (1) efektifitas pelaksanaan transparansi hak tanggungan terintegrasi elektronik melalui pengelolaan arsip secara digital di Badan Pertanahan Nasional Kota Salatiga; (2) kendala-kendala yang dihadapi Badan Pertanahan Nasional Kota Salatiga dalam pelaksanaan transparansi hak tanggungan terintegrasi elektronik melalui pengelolaan arsip secara digital dan solusinya.

#### BAB IV PENUTUP

Bab ini berisikan kesimpulan dan saran. Kesimpulan merupakan jawaban dari pertanyaan penelitian tentang: (a) efektifitas pelaksanaan transparansi hak tanggungan terintegrasi elektronik melalui pengelolaan arsip secara digital di Badan Pertanahan Nasional Kota Salatiga; (2) kendala-kendala yang dihadapi Badan Pertanahan Nasional Kota Salatiga dalam pelaksanaan transparansi hak tanggungan terintegrasi elektronik melalui pengelolaan arsip secara digital dan solusinya. Saran berisi rekomendasi yang ditujukan kepada beberapa pihak yang terkait, seperti Badan Pertanahan Nasional Kota Salatiga, dan Notaris/PPAT.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum tentang Efektivitas

Efektivitas berasal dari kata efektif yang mengandung pengertian dicapainya keberhasilan dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Efektivitas selalu terkait dengan hubungan antara hasil yang diharapkan dengan hasil yang sesungguhnya dicapai. Efektivitas dapat dilihat dari berbagai sudut pandang (view point) dan dapat dinilai dengan berbagai cara dan mempunyai kaitan yang erat dengan efisiensi. Seperti yang dikemukakan oleh Arthur G. Gedeian dkk mendefinisikan efektivitas, sebagai berikut: *“That is, the greater the extent it which an organization’s goals are met or surpassed, the greater its effectiveness”* (Semakin besar pencapaian tujuan-tujuan organisasi semakin besar efektivitas).<sup>32</sup>

Menurut pendapat Mahmudi, efektivitas merupakan hubungan antara output dengan tujuan, semakin besar kontribusi (sumbangan) output terhadap pencapaian tujuan, maka semakin efektif organisasi, program atau kegiatan.<sup>33</sup> Oleh karena itu, efektivitas mempunyai hubungan timbal balik antara output dengan tujuan. Semakin besar kontribusi output, maka semakin efektif suatu program atau kegiatan.

Berdasarkan pendapat di atas, bahwa apabila pencapaian tujuan-tujuan daripada organisasi semakin besar, maka semakin besar pula

---

<sup>32</sup> Nasution, 2013. *Sosiologi pendidikan*, Bumi Aksara, Jakarta, h.56

<sup>33</sup> Mahmudi, 2005. *Manajemen Kinerja Sektor Publik*, Bumi Aksara, Jakarta, h..92

efektivitasnya. Dari pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa efektivitas merupakan upaya pencapaian tujuan yang besar daripada organisasi untuk menghasilkan output yang akan dicapai dari tujuan-tujuan tersebut.

Soerjono Soekanto mengemukakan tentang teori efektivitas hukum dapat dilihat dari 5 (lima) faktor, faktor-faktor tersebut adalah:<sup>34</sup>

1. Faktor hukumnya (undang-undang)
2. Faktor penegak hukum, faktor yang dimaksud ialah pihak yang memiliki wewenang dalam membentuk hukum maupun menerapkan hukum
3. Faktor sarana yang merupakan fasilitas yang digunakan dalam penegakan hukum
4. Faktor masyarakat, merupakan tempat dimana hukum itu berlaku atau diterapkan
5. Faktor kebudayaan, merupakan suatu hasil karya, cipta rasa yang berdasar pada karsa tiap manusia di lingkungan dan pergaulannya.

## **B. Tinjauan Umum tentang Pelaksanaan Transparansi Hak Tanggungan**

Pembebanan Hak Tanggungan dimulai dengan pemberian Hak Tanggungan dihadapan PPAT yang berwenang dan dibuktikan dengan APHT dan diakhiri dengan pendaftaran hak tanggungan di Kantor

---

<sup>34</sup> Soerjono Soekanto, 2018, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, h. 8

Pertanahan setempat selanjutnya untuk kepentingan kreditur dikeluarkan kepadanya tanda bukti adanya hak tanggungan, yaitu sertifikat Hak Tanggungan yang terdiri dan salinan buku Tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT.

Dalam Pembebanan Hak Tanggungan notaris berperan untuk membuat akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris tersebut antara lain yaitu: Akta Pengakuan Hutang memuat pernyataan pengakuan hutang sejumlah uang tertentu dari debitur kepada kreditur.

Isi akta pengakuan hutang adalah sebagai berikut:

- a. Isi akta pengakuan hutang berisikan mengenai pengakuan sejumlah hutang yang dimiliki debitur;
- b. Akta pengakuan hutang merupakan pernyataan sepihak;
- c. Dalam akta pengakuan hutang jumlah hutang debitur berupajumlahuang hams ditentukan secara tegas dan pasti. Akta pengakuan hutang dibuat secara notariil agar dapat menjadi akta otentik yang mempunyai kekuatan hukum tetap sama dengan putusan pengadilan yang diputuskan untuk memudahkan kreditur segera dapat mengeksekusi pembayaran atau pelunasan seluruh jumlah hutang yang wajib dibayar oleh 11 debitur kepada kreditur dalam hal debitur wanprestasi.
- d. BPN (Badan Pertanahan Nasional)
- e. Hak Tanggungan

## 1. Pengaturan tentang Hak Tanggungan

Pengaturan ini dapat kita lihat dalam **Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (“UUHT”)**. Dalam **Pasal 1 angka 1 UUHT** diuraikan bahwa:

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut **Hak Tanggungan**, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.<sup>35</sup>

Kemudian **H. Salim HS** dalam bukunya *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (hal 97), mengutip definisi Hak Tanggungan menurut **Budi Harsono** yaitu:

Penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya

---

<sup>35</sup>H. Salim HS, 2017, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta, hal. 97.

jika debitur cedera janji dan mengambil darihasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.<sup>36</sup>

Masih bersumber pada buku yang sama (hal.98), berdasarkan definisi di atas, dapat dikemukakan sejumlah ciri Hak Tanggungan, antara lain:

- a. memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya atau yang dikenal dengan *droit de preference*;
- b. selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada atau disebut dengan *droit de suit*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam **Pasal 7 UUHT** yang mengatur bahwa meskipun objek hak tanggungan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain, kreditur pemegang hak tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum jika debitur cedera janji;
- c. memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan; dan
- d. mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. UUHT memberikan kemudahan dan kepastian kepada kreditur dalam pelaksanaan eksekusi.

Ketentuan mengenai pendaftaran hak tanggungan telah diatur dalam **Pasal 13 – Pasal 14 UUHT**, yang secara sistematis diuraikan Salim HS kami rangkum sebagai berikut:

- a. Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan.

---

<sup>36</sup>H. Salim HS, 2017, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta, hal. 98.

b. Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PPAT”) dalam waktu 7 hari setelah ditandatanganinya pemberian Hak Tanggungan wajib mengirimkan **Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)** dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan beserta membawa berkas berupa:

1. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap dua dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
2. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
3. *Fotocopy* surat identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
4. Sertifikasi asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek Hak Tanggungan;
5. Lembar kedua akta pemberian Hak Tanggungan;
6. Salinan akta pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan; dan
7. Bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan.

c. Kantor Pertanahan membuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak

Tanggungannya serta menyalin catatan tersebut pada Sertipikat Hak atas Tanah yang bersangkutan.

- d. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran. Jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.
- e. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan dibuatkan.
- f. Kantor Pertanahan menerbitkan **Sertipikat Hak Tanggungan** yang memuat irah-irah, “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, sehingga sertifikat tersebut memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan dan kemudian diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

## 2. Eksekusi Hak Tanggungan

Dalam hal ini yang tepat adalah upaya paksa yang dilakukan pihak kreditor/pihak pengadilan terhadap pihak debitur yang tidak mau secara suka rela memenuhi kewajibannya atau upaya paksa untuk merealisasi sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku prosedur eksekusi itu prosesnya mengajukan permohonan eksekusi, Panitera melakukan Telaah dan membuat Resume Telaah **Eksekusi** kepada Pemohon, Pengadilan menginformasikan hasil Telaah **Eksekusi** kepada Pemohon, Terhadap Permohonan **Eksekusi** yang dapat dilaksanakan, Pengadilan menerbitkan SKUM, Ketua Pengadilan mengeluarkan

Penetapan Aanmaning dan memerintahkan Panitera / Jurusita / Jurusita Pengganti untuk memanggil pihak termohon dalam waktu 7 hari setelah resume dibuat. Pelaksanaan Aanmaning: Ketua Pengadilan memperingatkan termohon eksekusi agar melaksanakan isi putusan secara sukarela paling lama 5 hari sejak dibacakan peringatan. Pelaksanaan Putusan, Ketua Pengadilan menetapkan tanggal pelaksanaan pengosongan setelah dilakukan Koordinasi dengan aparat keamanan. Eksekusi dilaksanakan dengan memperhatikan nilai kemanusiaan dan keadilan, setelah selesai dilaksanakan maka pada hari yang sama segera diserahkan kepada pemohon eksekusi atau kuasanya

- C. **Tinjauan Umum tentang Integritas Elektronik**  
Sejak dikeluarkannya **Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (“Permen Agraria 9/2019”)**, dikenal istilah Sistem Hak Tanggungan Elektronik (“Sistem HT-el”). Sistem HT-el, sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 1 angka 6 Permen Agraria 9/2019**, adalah:

Pelaksanaan Sistem HT-el ini diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan secara bertahap menyesuaikan dengan kesiapan data pendukung. Jenis layanan Hak Tanggungan yang dapat diajukan melalui Sistem HT-el salah satunya adalah pendaftaran hak tanggungan sebagaimana yang Anda tanyakan. Selain itu, sistem ini juga melayani

peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama kreditor dan penghapusan Hak Tanggungan.

Untuk menjaga keutuhan dan keautentikan dokumen elektronik, Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Sistem HT-el diberikan tanda tangan elektronik. Tanda tangan elektronik adalah tanda tangan yang terdiri atas informasi elektronik yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan informasi elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentikasi sebagaimana dimaksud dalam undang-undang informasi dan transaksi elektronik.

**Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik (“Permen Agraria 3/2019”)** kemudian menjelaskan bahwa tanda tangan elektronik dapat digunakan untuk memberikan persetujuan dan atau pengesahan suatu dokumen elektronik pertanahan dalam penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian Agraria dan Tata Ruang (“Kementerian”).

Adapun hal yang perlu digarisbawahi yaitu tanda tangan elektronik hanya dapat dilakukan setelah penanda tangan memiliki **sertifikat elektronik**. 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.

## **D. Tinjauan Umum tentang Pengelolaan Arsip Hak Tanggungan Secara Digital**

**Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Berbasis Elektronik** pada dasarnya untuk menggunakan Sistem HT-el, pengguna harus terdaftar terlebih dahulu dengan ketentuan sebagai berikut:

a. Pengguna layanan Sistem HT-el terdiri dari **perseorangan/badan hukum** selaku kreditur dan **Aparatur Sipil Negara Kementerian** yang bertugas melayani Hak Tanggungan;

E. Terhadap perseorangan/badan hukum sebagaimana dimaksud sebelumnya harus menjadi **pengguna terdaftar** pada Sistem HT-el, dengan memenuhi persyaratan:

1. Mempunyai domisili elektronik;
2. Surat Keterangan Terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan;
3. Pernyataan pemenuhan persyaratan dan kriteria serta persetujuan sebagai Pengguna Terdaftar; dan
4. Syarat lainnya yang ditentukan oleh Kementerian.

F. Kementerian melakukan verifikasi atas pendaftaran dan berhak menolak pendaftaran dimaksud. Lebih lanjut, mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan melalui Sistem HT-el dapat kami rangkum sebagai berikut:

1. Pengguna terdaftar mengajukan permohonan layanan Hak Tanggungan secara elektronik melalui Sistem HT-el;

2. Selain berkas persyaratan permohonan pendaftaran dalam bentuk dokumen elektronik, pemohon juga membuat surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan. Khusus persyaratan berupa Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun harus atas nama debitur.
3. Permohonan layanan yang diterima oleh Sistem HT-el 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.
4. Layanan Hak Tanggungan ini dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian. Setelah mendapatkan bukti pendaftaran permohonan, pemohon melakukan pembayaran biaya melalui bank persepsi paling lambat tiga hari setelah tanggal pendaftaran permohonan.
5. Setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik, Sistem HT-el akan memproses pencatatan Hak Tanggungan pada buku tanah. Pencatatan pada buku tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Sementara kreditur dapat melakukan pencatatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Satuan

Rumah Susun dengan mencetak catatan yang diterbitkan oleh Sistem HT-el dan melekatkannya pada Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun.

6. Setelah seluruh tahapan selesai, hasil layanan Hak Tanggungan yang dikeluarkan berupa Sertipikat Hak Tanggungan dan Catatan Hak Tanggungan pada buku tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Dokumen ini diterbitkan pada hari ketujuh setelah pengajuan permohonan terkonfirmasi. Dalam rangka menjaga keutuhan dan keautentikan dokumen elektronik, Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Sistem HT-el diberikan tanda tangan elektronik.
7. Sebelum hasil layanan Hak Tanggungan diterbitkan, Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk harus memeriksa konsep sertipikat HT-el dan dokumen kelengkapan permohonan. Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk bertanggung jawab secara administratif atas hasil layanan Hak Tanggungan. Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk tidak melakukan pemeriksaan, Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk dianggap memberikan persetujuan.
8. Sementara kebenaran materiil dokumen yang menjadi dasar hasil layanan Sistem HT-el bukan merupakan tanggung jawab Kantor Pertanahan.
9. Dasar Hukum:

- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah;
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik;
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.
- Pasal 4 ayat (1), (2), dan (4) UUHT
- Pasal 4 ayat (1) dan (2) Permen Agraria 9/2019
- Pasal 6 Permen Agraria 9/2019
- Pasal 14 ayat (3) Permen Agraria 9/2019
- Pasal 1 angka 11 Permen Agraria 9/2019
- Pasal 4 ayat (1) dan (2) Permen Agraria 3/2019
- Pasal 7 Permen 9/2019
- Pasal 9 ayat (1) Permen Agraria 9/2019
- Pasal 9 ayat (3), (4), dan (5) Permen Agraria 9/2019
- Pasal 11 Permen Agraria 9/2019
- Pasal 12 ayat (1) dan (2) Permen Agraria 9/2019
- Pasal 12 ayat (3) dan Pasal 13 ayat (1), (2), (3), dan (4) Permen Agraria 9/2019
- Pasal 14 ayat (1) Permen Agraria 9/2019

- Pasal 14 ayat (3) dan (5) Permen Agraria 9/2019
- Pasal 15 Permen Agraria 9/2019
- Pasal 20 ayat (2) Permen Agraria 9/2019

#### **E. Tinjauan Umum tentang Debitur**

Debitur adalah sebutan bagi perusahaan atau individu yang berhutang uang kepada lembaga lain. Jika utang dalam bentuk pinjaman dari lembaga keuangan, maka debitur disebut sebagai peminjam. Lain halnya jika utang dalam bentuk sekuritas, maka debitur disebut sebagai penerbit. Secara hukum, seseorang yang dengan sukarela menyatakan kebangkrutan juga dianggap sebagai debitur.

Dalam kebangkrutan, debitur dapat memilih untuk membayar utang dalam prioritas yang dipilih. Tetapi, jika masih tetap gagal dalam membayar hutangnya, mereka telah melanggar perjanjian dengan kreditor. Sebagian besar hutang yang terkait dengan bisnis harus dibuat secara tertulis agar dapat diselesaikan oleh hukum.

Jika seorang debitur gagal membayar hutang, kreditor punya jalan lain untuk menagihnya. Jika utang didukung oleh agunan, seperti hipotek dan kredit mobil yang masing-masing didukung oleh rumah dan mobil, kreditor dapat mencoba untuk mengambil alih agunan. Secara umum, debitur adalah pihak yang berhutang kepada orang lain atau pihak

lain. Istilah lain dari debitur adalah peminjam. Mereka biasanya akan menerima sesuatu dari kreditur atau pihak yang meminjamkan. Akan ada akad yang mana seorang peminjam harus berjanji untuk membayar atau mengganti sesuatu di masa yang akan datang sesuai ketentuan.

Pinjaman yang nantinya bisa peminjam terima kadang memerlukan sebuah jaminan atau agunan untuk bisa pihak kreditur terima. Jaminan ini akan menjadi penghubung dan bukti ikatan kepercayaan dari kedua belah pihak. Jika nanti seorang debitur gagal membayar sesuai tenggat waktu yang sudah peminjam sepakati bersama kreditur, maka jaminan itu bisa pindah tangan atau tersita oleh pihak yang memberikan pinjaman.

Beda lagi ceritanya kalau seorang peminjam bisa mengembalikan pinjaman ke kreditur sesuai dengan perjanjian, maka aset yang jadi jaminan akan kembali padanya. Jaminannya bisa dalam bentuk benda bergerak atau aset berharga seperti sertifikat tanah sampai deposito di bank.

#### **F. Tinjauan Umum tentang Kreditur**

Kreditur adalah pihak atau perorangan, organisasi, perusahaan atau pemerintah yang memiliki satu atau lebih tagihan kepada pihak kedua atas properti atau layanan jasa yang telah diberikannya (dalam bentuk kontrak atau perjanjian) dimana diperjanjikan bahwa pihak kedua akan mengembalikan properti yang nilainya sama.

Jadi singkatnya pihak yang memberikan kredit atau pinjaman kepada pihak lainnya yaitu kreditur. Terminologi pada kredit ini seringkali dikaitkan dan digunakan dalam dunia keuangan khususnya pada pinjaman yang memiliki tenor pendek serta obligasi jangka panjang.

Bank, lembaga keuangan, investor hingga venture capital pun dapat dikatakan sebagai pemberi kredit dan biasanya mereka meminjamkan uang sesuai dengan kriteria yang sudah ditentukan dalam masing-masing institusi. Selain itu juga dapat memilih untuk melakukan penawaran hanya pada jenis pinjaman tertentu atau untuk membatasi aktivitas pemberian pinjaman mereka pada jenis atau entitas tertentu.

Pemberi kredit tentunya memiliki beberapa alasan saat melakukan pemberian pinjaman, termasuk beberapa hal di bawah ini:

- d. Menyediakan dana untuk melakukan pembelian dengan jumlah besar yang dapat diberikan kepada peminjam.
- e. Meningkatkan jumlah pendanaan kepada modal kerja atau pinjaman produktif.
- f. Menyediakan jalur kredit cadangan untuk mendukung arus kas yang tidak teratur.

Pengertian kreditur secara sederhana adalah pemberi kredit. Dalam Pasal 1 angka 2 dan 3 UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang), kreditur atau kreditor diartikan sebagai orang yang memiliki piutang karena perjanjian atau Undang-Undang yang dapat ditagih di muka pengadilan.

Kebalikan dari hutang, piutang adalah uang yang dipinjamkan oleh seseorang atau tagihan uang dari seseorang pada orang lain yang meminjam.

Jadi, dapat disimpulkan kreditur adalah pihak yang memberikan kredit atau pinjaman kepada pihak lainnya untuk dilunasi di masa depan.

Kedudukan kreditur didalam Hak Tanggungan adalah mempunyai kedudukan yang diutamakan dan mempunyai hak untuk mendahului dari kreditur-kreditur yang lainnya dalam pelunasan hutang. Kreditur yang mempunyai hak mendahului ini disebut sebagai Kreditur Preference.

Adapun beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan adalah:

- a. Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria (UUPA).
- b. Berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang dijadikan jaminan yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- c. Untuk pelunasan utang tertentu.
- d. Memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Hak kreditur yang didahulukan (preference) merupakan hak tagihan yang oleh undang-undang digolongkan dalam hak istimewa (privilege), dan tagihan disebut sebagai tagihan yang didahulukan atau tagihan preference, sedangkan krediturnya disebut kreditur preference. Hak

Tanggungan tidak dapat berdiri sendiri tanpa didukung oleh suatu perjanjian (perjanjian kredit) antara debitur dan kreditur.

Dalam perjanjian itu diatur tentang hubungan hukum antara debitur dan kreditur, baik menyangkut jumlah besarnya kredit yang diterima oleh debitur, jangka waktu pengembalian kredit, maupun jaminan yang nantinya akan diikat dengan Hak Tanggungan. Karena Hak Tanggungan tidak dapat dilepaskan dari perjanjian kredit, itulah sebabnya, maka Hak Tanggungan dikatakan *accessoir* (mengikuti perjanjian pokok).

Hak Tanggungan merupakan jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya. Hak Tanggungan juga tetap membebani objek Hak Tanggungan di tangan siapa pun benda itu berada ini berarti bahwa kreditur pemegang Hak Tanggungan tetap berhak menjual lelang benda yang dijadikan objek jaminan Hak Tanggungan, biarpun sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain (*droit de suite*).

#### **G. Pandangan Islam tentang Hak Tanggungan**

Di dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah digunakan istilah agunan. “Agunan adalah jaminan tambahan baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank Syariah dan atau Usaha Unit Syariah (UUS), guna menjamin peluasan kewajiban Nasabah Penerima Fasilitas”.

Menurut aturan hukum positif, jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada pihak bank yang diserahkan oleh nasabah untuk menimbulkan keyakinan dan menjamin bahwa nasabah akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.<sup>37</sup>

Dalam fiqh muamalah dikenal dengan kata pinjaman dengan jaminan yang disebut *ar Rahn*, yaitu menyimpan suatu barang sebagai tanggungan hutang. *Ar Rahn* (gadai) menurut bahasa berarti *al-tsubut* dan *al-habs* yaitu penetapan dan penahanan. Dan ada pula yang menjelaskan bahwa *rahn* adalah terkurung dan terjerat, disamping itu *rahn* diartikan pula secara bahasa dengan tetap, kekal dan jaminan.

Pengambilan kata gadai dengan istilah *rahn* itu terambil dari ungkapan Allah dengan kata "*farihaanu*" dalam QS. Al-Baqarah ayat 283: *Dan jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang).*

Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barang siapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang

---

<sup>37</sup> Musjtari, Dewi Nurul, 2012. *Penyelesaian Sengketa Dalam Praktik Perbankan Syariah*, Parama Publishing, Yogyakarta, h. 92.

yang berdosa hatinya, dan Allahmaha mengetahui apa yang kamu kerjakan.

Kata *farihaanu* dalam ayat tersebut diartikan sebagaimaka *hendaklah ada barang tanggungan*.Kemudian dilanjutkandengan *maqbudhah* yang artinya *yang dipegang (yangberpiutang)*.Dari kata itulah dapat diperoleh suatu pengertianbahwa secara tegas *rahn*adalah barang tanggungan yang dipegangoleh orang yang meminjamkan uang sebagai pengikat diantarakeduanya.Meskipun pada dasarnya tanpa hal tersebut pun pinjammeminjam tersebut tetap sah.Namun untuk lebih menguatkannya,maka dianjurkan untuk menggunakan barang gadai.

*Rahn* adalah menahan salah satu harta milik sipeminjam sebagai jaminan atas pinjaman yangditerimanya.Barang yang ditahan tersebut memiliki nilaiekonomis.Dengan demikian pihak yang menahan memperolehjaminan untuk dapat mengambil kembali seluruh atau sebagianpiutangnya<sup>38</sup>

Secara sederhana dapat dijelaskan bahwa *rahn*adalah semacam jaminan utang atau gadai sebagaimanadijelaskan dalam Surat Al-Muddassir ayat: 38, yaitu “*Tiap-tiap pribadi terikat/tertahan (rahinah) atas apa yang telah diperbuat*”.

Dasar huku *rahn* bersumber dari Al-Qur’an, hadits, dan kesepakatan para ulama (ijma’), antara lain:

#### 1) Al-Qur’an

---

<sup>38</sup>Sayyid Sabiq, 2007. *Fiqhus Sunnah*, Darul-kitab al-arabi, cetakan ke-8, vol.III, Beirut, h. 196

QS. Al-Baqarah ayat 283: “Dan apabila kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang”.

## 2) Hadits

Dari Abu Hurairah, bahwa Nabi saw. Bersabda:

“Dibolehkan menunggang hewan gadaian yang diberimakan, begitu juga boleh mengambil susu binatang gadaian jika ia memberi makan. Kewajiban yang menunggangi dan mengambil air susu adalah memberi makan.” (HR. Jamaah kecuali Muslim dan Nasa*”i*)<sup>39</sup>

## 3) Ijma<sup>”</sup>

Dari hadits dan ayat di atas, para ulama telah sepakat (ijma<sup>”</sup>) bahwa barang sebagai jaminan utang (*rahn*) dibolehkan (*jaiz*) baik dalam bepergian (*safar*) maupun tidak dalam bepergian.

## 4) Hukum *Rahn* Menurut Syara<sup>”</sup>

*Rahn* hukumnya adalah *jaa<sup>”</sup>iz* (boleh) tidak wajib berdasarkan kesepakatan ulama. Karena *rahn* adalah jaminan utang, oleh karena itu tidak wajib, seperti halnya kafalah hukumnya juga tidak wajib.

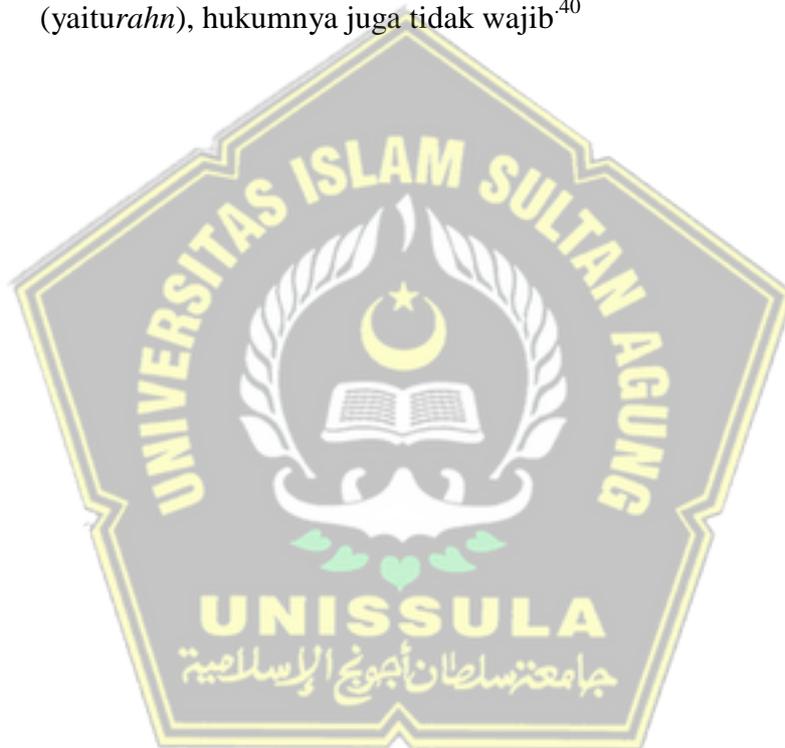
Adapun ayat QS. Al-Baqarah: 283: yaitu: “Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang)” . Maka perintah pada ayat ini adalah bersifat *irsyaad* (pengarahan kepada yang lebih baik) bagi kaum Mukmin, bukan perintah yang bersifat wajib. Hal ini berdasarkan ayat setelahnya. “Akan tetapi jika sebagian kamu

---

<sup>39</sup>Sayyid Sabiq, 2006, *Fiqhus Sunnah*, jilid 4, PT Pena Pundi Aksara, Jakarta, h.189

*mempercayai sebagian kamumempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya).”*

QS. Al-Baqarah ayat 283. Karena di dalam ayat ini, juga Allah SWT memerintahkanadanya *rahn* ketika tidak menemukan seorang juru tulis, sehingga menuliskan dan mendokumentasikan utang piutang hukumnyatidak wajib, maka begitu juga solusi pengganti penulisan (yaiturahn), hukumnya juga tidak wajib<sup>40</sup>



---

<sup>40</sup>Wahbah az-Zuhaili, 2011. *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, juz 6, Gema Insani , Jakarta, h. 110

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Efektifitas pelaksanaan transparansi Hak tanggungan terintegrasi elektronik melalui pengelolaan arsip secara digital di Badan Pertanahan Nasional Kota Salatiga**

##### **1. Pelaksanaan Transparansi Hak Tanggungan**

Kantor Pertanahan Kota Salatiga melakukan pembinaan/Monitoring secara berkala kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah dilakukan on site/di lokasi kantor dinas PPAT guna mengetahui kesesuaian sistem kerja dan pengelolaan warkah sebagai amanat Majelis Pembina dan Pengawas PPAT. Menindaklanjuti kegiatan tersebut, Kantor Pertanahan Kota Salatiga melakukan ekspose hasil pembinaan dengan mengundang seluruh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Salatiga. Pada awal Tahun 2020, Kantor Pertanahan Kota Salatiga sudah memberikan layanan Hak Tanggungan secara elektronik sehingga pemohon dalam hal ini adalah Perbankan bisa melakukan pendaftaran dan upload kelengkapan berkasnya sendiri secara mandiri melalui aplikasi HT elektronik. Layanan Pengecekan Sertipikat juga dilaksanakan secara elektronik sehingga memudahkan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses Pengecekan Sertipikat tidak perlu lagi untuk datang ke Kantor Pertanahan.

Momentum lahirnya Hak Tanggungan yang didaftarkan melalui Sistem HT-el maka dapat menilik kepada asas-asas Hak Tanggungan. Hak Tanggungan memiliki beberapa ciri-ciri pokok, yaitu:<sup>41</sup>

- a) Memberikan kedudukan diutamakan (preferensi) kepada kreditur-krediturnya;
- b) Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun berada;
- c) Memenuhi asas spesialitas dan publisitas; dan
- d) Mudah serta pasti pelaksanaan eksekusinya.

Kemudian secara lebih terperinci Sutan Remy Sjahdeini menyebutkan asas-asas hak tanggungan yang tersebar dalam berbagai pasal Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu:<sup>10</sup>

- 1) Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan;
- 2) Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi;
- 3) Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada;
- 4) Hak Tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga berikut dengan benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut;
- 5) Hak Tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru aka nada di kemudian hari;
- 6) Hak tanggungan bersifat accesoir;

---

<sup>41</sup> Maria SW Soemardjono, Hak Tanggungan Dan Fidusia (Citra Aditya Bakti 1996, hlm. 2

- 7) Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk hutang yang baru akan ada.
- 8) Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu hutang;
- 9) Hak Tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek hak tanggungan itu berada;
- 10) Di atas Hak Tanggungan tidak dapat dilakukan sita oleh pengadilan;
- 11) Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (asas spesialisitas);
- 12) Hak Tanggungan wajib didaftarkan (asas publisitas);
- 13) Hak Tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu;
- 14) Objek Hak Tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemegang hak tanggungan bila debitur cidera janji;
- 15) Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan mudah dan pasti

Pada dasarnya sistem elektronik adalah serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan Informasi Elektronik, sehingga penyelenggaraan sistem elektronik dapat dilakukan oleh penyelenggara negara, Orang, Badan Usaha, dan/atau masyarakat<sup>42</sup>

Dalam mewujudkan sistem yang efektif dan efisien maka dibutuhkan adanya kerjasama yang komprehensif dari pihak-pihak yang

---

<sup>42</sup> Begiyama Fahmi Zaki, 'Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Se-cara Online' (2016) 10 Fiat Justisia, hal. 379.

berkepentingan. Terdapat tiga pilar unsur terlaksana Hak Tanggungan Elektronik, antara lain:

1. Tiga unsur tersebut yaitu Bank, PPAT, Kantor Pertanahan, merupakan unsur SDM yang menentukan dapat terlaksananya HT-E dengan mudah dan sesuai dengan yang dihadapkan oleh Pemerintah dan masyarakat. Tiga pilar unsur tersebut di atas yaitu Bank, PPAT, Kantor Pertanahan mempunyai fungsi membantu tugas Pemerintah;
2. Dalam memberikan layanan HT-el perlu ditunjang dengan peralatan yang canggih yang bisa menjadi sarana penyimpanan data dan pengiriman data sehingga bisa saling terintegrasi antara Kantor Pertanahan daerah dengan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi. Layanan HT-el merupakan bentuk pemberian pelayanan dari Kementerian ATR/BPN dalam mempermudah layanan kepada masyarakat dengan memanfaatkan perkembangan teknologi informasi;
3. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang 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<sup>43</sup>

---

43 Nurul Nadira, 'Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Yang Akan Mulai Dilaksanakan Di Badan Pertanahan' (2019) 17 *Fairness and Justice: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, hal. 163-164.

Dari penjabaran asas-asas Hak Tanggungan di atas, dapat dilihat bahwa pada Hak Tanggungan melekat asas publisitas. Asas publisitas (openbaarheid) berlaku untuk benda tidak bergerak yang diberikan hak kebendaan. Asas publisitas yakni “pengumuman” kepada masyarakat mengenai status pemilikan. Pengumuman hak atas benda tetap (tanah) terjadi melalui pendaftaran dalam buku tanah, sedangkan pengumuman benda bergerak melalui penguasaan nyata benda itu.

Asas publisitas membawa pengaruh penting terhadap perjanjian jaminan kebendaan yang dibuat oleh debitur dan kreditor. Pemenuhan asas publisitas mengakibatkan bahwa perjanjian jaminan kebendaan tersebut tidak sekedar berlaku dan mengikat para pihak saja, tetapi juga akan mengikat pihak ketiga sehingga ada suatu kewajiban yang terpikul di pundaknya yakni keharusan menghormati hak kebendaan yang dimaksud. Asas publisitas ini menjadi penting agar supaya perjanjian jaminan kebendaan yang dibuat oleh kreditor dan debitur, juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga kendati bukan merupakan pihak seperjanjian.<sup>44</sup>

Asas publisitas dapat diartikan bahwa Hak Tanggungan dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan, jika telah didaftarkan di kantor pertanahan sehingga terbuka dan diketahui oleh umum<sup>45</sup>

---

<sup>15</sup> Esnaeni Moch, 2016, Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan , PT Revka Petra Media,hal. 146-147.

<sup>45</sup> Imron Rosyadi, Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah (Kencana 2017), hal, 95.

Jaminan kebendaan seperti Hak Tanggungan merupakan hak kebendaan yang diberikan atas dasar *jura in re alinea*, dan karenanya wajib memenuhi asas pencatatan dan publisitas agar dapat melahirkan hak atas kebendaan yang dijaminan tersebut. Lahirnya hak kebendaan pada hak kebendaan yang bersifat memberikan jaminan, yaitu digantungkan pada penerapan dari asas publisitas, dengan mendaftarkan ke Kantor Pertanahan maka lahirlah hak kebendaan.<sup>46</sup>

Oleh sebab itu, Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa “Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.” Dan dalam bagian penjelasan pasal ini dikatakan bahwa salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas publisitas. Oleh karena itu, didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.<sup>47</sup>

Dengan adanya Sistem HT-el yang memungkinkan kreditur untuk mencetak sendiri yang diterbitkan oleh Sistem HT-el kemudian melekatkannya pada Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun, hal tersebut tidak semerta-merta menjadikan Hak Tanggungan lahir, apabila belum dilakukan pencatatan pada buku tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan, sebab pencatatan dalam buku tanah tersebut dilakukan guna memenuhi asas publisitas yang menjadikan Hak

---

<sup>46</sup> Juliana Evawati, 2014, *Asas Publisitas Pada Hak Jaminan Atas Resi Gudang*, 29 Yuridika, hal. 235-236.

<sup>47</sup> Abdul R Saliman, 2015, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, 5th edn, Kencana,, hal.23.

Tanggungannya itu terbuka dan umum, sehingga pihak lain yang tidak terikat pada perjanjian jaminan itu mengetahui bahwa adanya hak kebendaan di atas hak atas tanah tersebut yaitu Hak Tanggungan.

Asas publisitas tersebut berkaitan dengan konsep transparansi. Konsep transparansi menunjuk pada suatu keadaan dimana segala aspek dari proses penyelenggaraan pelayanan bersifat terbuka dan dapat diketahui dengan mudah oleh para pengguna dan stakeholders yang membutuhkan. Jika segala aspek proses penyelenggaraan pelayanan seperti persyaratan, biaya dan waktu yang diperlukan, cara pelayanan, serta hak dan kewajiban penyelenggara dan pengguna layanan dipublikasikan secara terbuka sehingga mudah diakses dan dipahami oleh publik, maka praktik penyelenggaraan pelayanan itu dapat dinilai memiliki transparansi yang tinggi. Sebaliknya, kalau sebagian atau semua aspek dari proses penyelenggaraan pelayanan itu tertutup dan informasinya sulit diperoleh oleh para pengguna dan stakeholders lainnya, maka penyelenggaraan pelayanan itu tidak memenuhi kaidah transparansi. Karena itu, setidaknya menurut Dwiyanto, ada tiga indikator yang dapat digunakan untuk mengukur transparansi pelayanan publik.<sup>48</sup>

#### **a. Indikator pertama**

Indikator pertama adalah mengukur tingkat keterbukaan proses penyelenggaraan pelayanan publik. Penilaian terhadap tingkat

---

<sup>48</sup> Dwiyanto, A. 2014. Mewujudkan Good Governance Melalui Pelayanan Publik. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, hal, 45.

keterbukaan disini meliputi seluruh proses pelayanan publik, termasuk di dalamnya adalah persyaratan, biaya dan waktu yang dibutuhkan serta mekanisme atau prosedur pelayanan yang harus dipenuhi. Persyaratan pelayanan harus dipublikasikan secara terbuka dan mudah diketahui oleh para pengguna. Penyelenggara layanan harus berusaha menjelaskan kepada para pengguna mengenai persyaratan yang harus dipenuhi beserta alasan diperlukannya persyaratan itu dalam proses pelayanan.

**b. Indikator kedua**

Indikator keduadari transparansi menunjuk pada seberapa mudah peraturan dan prosedur pelayanan dapat dipahami oleh pengguna dan stakeholders yang lain. Maksud dari dipahami di sini bukan hanya dalam arti literal semata tetapi juga makna dibalik semua prosedur dan peraturan itu. Penjelasan mengenai persyaratan, prosedur, biaya dan waktu yang diperlukan seba-gaimana adanya merupakan hal yang sangat penting bagi para pengguna. Jika rasionalitas dari semua hal itu dapat diketahui dan diterima oleh para pengguna, maka kepatuhan terhadap prosedur dan aturan akan mudah diwujudkan.

**c. Indikator ketiga**

Indikator ketigadari transparansi pelayanan adalah kemudahan untuk memperoleh informasi mengenai berbagai aspek penyelenggaraan pelayanan publik. Semakin mudah pengguna

memperoleh informasi mengenai berbagai aspek penyelenggaraan pelayanan publik semakin tinggi transparansi. Misalnya, ketika pengguna dengan mudah memperoleh informasi mengenai biaya dan waktu yang diperlukan untuk menyelesaikan pelayanan maka pelayanan publik itu dapat dinilai memiliki transparansi yang tinggi. Begitu pula ketika informasi mengenai prosedur, persyaratan, dan cara memperoleh pelayanan dapat diperoleh dengan mudah oleh para pengguna, maka penyelenggaraan pelayanan tersebut dapat dikatakan memiliki tingkat transparansi yang tinggi.

## **2. Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik**

Terdapat beberapa peraturan perundang-undang yang menjadi landasan hukum layanan elektronik, antara lain Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 tentang Penyelenggara Sistem dan Transaksi Elektronik, Peraturan Menteri Agraria dan Tata/Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 tahun 2017 tentang Layanan Informasi Secara Elektronik, Peraturan Menteri Agraria dan Tata/Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 2019 tentang Tanda Tangan Elektronik serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata/Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara

Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 1 ayat 12b: Sistem Elektronik adalah serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisa, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata/Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang selanjutnya disebut Sistem HT-el adalah serangkaian proses pelayanan Hak Tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Jenis layanan Hak Tanggungan yang dapat diajukan pada HT-el yaitu:

1. Pendaftaran Hak Tanggungan
2. Peralihan Hak Tanggungan
3. Perubahan nama kreditor dan
4. Penghapusan Hak Tanggungan

Penyelenggara sistem HT-el tersebut juga mengatur tentang kekuatan hukumnya. Aturan tersebut mewajibkan Kepala Kantor untuk melakukan validasi seluruh data tekstual dan data digital dalam KKP. Berdasarkan Pasal 26 ayat (2) peraturan tersebut diatur pula kekuatan

hukum hasil validasi data. Adapapun bunyi ayat tersebut yaitu:“hasil validasi data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan dokumen elektronik yang mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan dokumen tercetak”.

### **3. Perbandingan Pelaksanaan Hak Tanggungan Konvensional dan Elektronik**

Hak tanggungan ialah hak jaminan pada tanah. Hak tanggungan dengan perjanjian pembebanan jaminan yang muncul karena perjanjian kredit antara pihak debitur dengan kreditur baik dibuat di bawah tangan maupun dengan akta notaris. Perjanjian kredit dibawah tangan berarti perjanjian tersebut dibuat para pihak yaitu kreditur dan debitur tanpa ada pejabat berwenang, sedangkan perjanjian kredit dengan akta notaris berarti perjanjian dibuat para pihak dihadapan notaris. Objek dari hak tanggungan ialah tanah. Pendapat Budi Harsono ada 4 syarat hak atas tanah agar bisa menjadi jaminan: dapat dinilai dengan uang, hak terdaftar pada daftar umum karena harus memenuhi syarat publisitas, sifat dapat dipindah tangankan, jika debitur wanprestasi benda jaminan akan dijual dimuka umum, dan perlu penunjukan dengan Undang-Undang.

Jika dilihat dari Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan diketahui yang dibebani hak tanggungan ialah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Untuk

membebankan hak tanggungan, maka perlu dibuatkan APHT oleh PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan pada kreditur tertentu. Guna mendapatkan kekuatan hukum, hak tanggungan dituangkan dalam APHT tersebut haruslah didaftarkan. Sistem HT-el dikelola oleh Kantor Pertanahan sesuai Pasal 4 ayat (1) dan adapun jenis pelayanan dalam sistem HT-el pada Pasal 6 menentukan “jenis layanan hak tanggungan yang dapat diajukan melalui sistem HT-el, meliputi: a. pendaftaran hak tanggungan; b. peralihan hak tanggungan; c. perubahan nama kreditur; d. penghapusan hak tanggungan.

Hak tanggungan sebagai hak penguasaan atas tanah yang berisikan kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan, tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji (wanprestasi) dan mengambil hasilnya, baik seluruh atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya. Pada Pasal 1 angka 7 Peraturan Menteri ATR/BPN RI Nomor 5 tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegritas Secara Elektronik yang selanjutnya di sebut Ht-el adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegritas.

Sejak aturan hukum Hak Tanggungan elektronik di tetapkan, pihak kantor Pertanahan Salatiga masih mempersiapkan baik dari bagian di kantor pertanahan maupun dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

dan Jasa Keuangan seperti perbankan. Adanya sosialisasi pengenalan terlebih dahulu yang dilakukan oleh pihak Kanwil ATR/BPN di Jawa Tengah yang menyorot pihak PPAT. Pihak kantor pertanahan juga melakukan sosialisasi terkait dengan HT-el terhadap jasa keuangan, sehingga berlakunya penerapan HT-el di Kantor Pertanahan di Kota Salatiga sejak bulan Januari tahun 2020. Di samping adanya sosialisasi di tambah juga pelaksanaan praktik dari cara menggunakan HT-el, supaya pengguna tersebut lebih memahami dari HT-el.

Hak Tanggungan diatur pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, namun tidak terdapat peraturan pelaksanaan ataupun petunjuk teknis. Tuntutan masyarakat kepada Pemerintah untuk tetap meningkatkan kualitas layanan menjadi salah satu Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Peraturan tersebut kemudian dicabut dan diganti menjadi Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik karena dianggap belum mampu memenuhi kebutuhan terkait pelaksanaannya. Berdasarkan peraturan tersebut, diterbitkan Petunjuk Teknis Nomor 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 sebagai pedoman dan standarisasi dalam pelaksanaan pelayanan HT-el. Perbedaan Hak Tanggungan Konvensional dengan Hak Tanggungan Elektronik, sebagai berikut. Khususnya pada Kementerian ATR/BPN.

Langkah awal Kementerian ATR/BPN untuk memenuhi tuntutan tersebut adalah dengan menerbitkan Layanan HT-el yang tertuang dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Peraturan tersebut kemudian dicabut dan diganti menjadi Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik karena dianggap belum mampu memenuhi kebutuhan terkait pelaksanaannya. Berdasarkan peraturan tersebut, diterbitkan Petunjuk Teknis Nomor 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 sebagai pedoman dan standarisasi dalam pelaksanaan pelayanan HT-el. Perbedaan Hak Tanggungan Konvensional dengan Hak Tanggungan Elektronik, sebagai berikut.

Tabel 3.1  
Perbandingan Pelaksanaan Hak Tanggungan Secara Konvensional dan Elektronik

No	Perbedaan	HT Konvensional	HT Elektronik HT-el)
1	Peraturan Pelaksana	UU No. 4 Tahun 1996	- Peraturan Menteri ATR/ BPN No. 5 Tahun 2020 - Petunjuk Teknis No. 2 Tahun 2020
2	Pendaftaran	- Dilaksanakan oleh PPAT melalui Kantor Pertanahan - Dilaksanakan pada hari kerja - Dokumen permohonan asli dan fotokopi yang diserahkan ke Kantor Pertanahan	- Dilaksanakan oleh Kreditur dan PPAT melalui sistem HT-el - Dilaksanakan sesuai hari kalender (hari kerja maupun hari libur) - Dokumen permohonan softcopy yang telah di scan dan diunggah pada Sistem HT-el

3	Lembar kedua APHT	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dilaksanakan oleh PPAT melalui Kantor Pertanahan</li> <li>- Dilaksanakan pada hari kerja</li> <li>- Dokumen permohonan asli dan fotokopi yang diserahkan ke Kantor Pertanahan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dilaksanakan oleh Kreditur dan PPAT melalui sistem HT-el</li> <li>- Dilaksanakan sesuai hari kalender (hari kerja maupun hari libur)</li> <li>- Dokumen permohonan softcopy yang telah di scan dan diunggah pada Sistem HT-el</li> </ul>
4	Sertipikat Hak Tanggungan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Terbit lebih dari 7 (tujuh) hari</li> <li>- Berupa blanko sertipikat seperti sertipikat Hak Atas Tanah lainnya</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Otomatis terbit hari ke 7 setelah pembayaran SPS</li> <li>- Berupa satu lembar dokumen elektronik bertandatangan secara elektronik</li> </ul>
5	Pencatatan buku tanah dan sertipikat	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pencatatan tanggal apabila jatuh pada hari libur diganti menjadi tanggal hari kerja</li> <li>- Dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan kemudian sertipikat dikembalikan lagi ke Kreditur</li> <li>- Tanda tangan dilaksanakan secara manual</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pencatatan tanggal sesuai hari ke 7 menurut kalender meskipun jatuh pada hari libur</li> <li>- Catatan pada sertipikat dicetak menggunakan sticker dan ditempel oleh Kreditur kemudian catatan pada buku tanah dicetak menggunakan sticker dan ditempel oleh petugas Kantor Pertanahan</li> <li>- Tanda tangan dilaksanakan secara elektronik</li> </ul>
6	Warkah	Dokumen disimpan dalam bentuk hardcopy di Kantor Pertanahan sehingga membutuhkan ruangan untuk menyimpannya.	Dokumen disimpan dalam bentuk softcopy di sistem pada Aplikasi sehingga tidak membutuhkan ruangan untuk menyimpannya.

Apabila dilihat dari tugas PPAT dan Bank, maka perbandingan tugas PPAT dan Bank pada pelayanan Hak Tanggungan konvensional dan elektronik dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 3.2  
Perbandingan Tugas PPAT dan Bank

HT Konvensional		HT Elektronik	
Bank	PPAT	PPAT	Bank
Memberi kuasa kepada PPAT	Kuasa mendatangi Kantor Pertanahan	Menggunakan akta ke Kantor Pertanahan	Membuat berkas permohonan secara elektronik (tanpa datang)
Menitipkan biaya pendaftaran HT	Membayarkan biaya pendaftaran	Menyerahkan salinan akta dan sertipikat tanah kepada bank	Membayar biaya pendaftaran
Menerima sertipikat dari PPAT	Mengambil biaya pendaftaran	-	Menerima sertipikat elektronik
Menerima sertipikat setelah hari ke 7	Mengambil sertipikat pada hari ke 7	-	Diterima otomatis hari ke 9
Produk sertipikat analog dalam media kertas	-	-	Produk sertipikat berupa file PDF dengan tanda tangan digital
Menerima sertipikat yang sudah diberikan catatan	-	-	Mencetak dan melekatkan catatan pendaftaran pada sertipikat HAT

Berdasarkan perbandingan antara pelaksanaan Layanan HT Konvensional dan Layanan HT-el menunjukkan bahwa Layanan HT-

el lebih efektif dibanding layanan HT Konvensional. Pelaksanaan Layanan HT-el berpedoman pada Petunjuk Teknis 2 Tahun 2020, proses pendaftaran sampai penyerahan produk yang dilaksanakan secara online sehingga lebih praktis karena pemohon tidak perlu antri datang ke Kantor Pertanahan untuk mendaftarkan permohonan. Selain itu, waktu pelaksanaan Layanan HT-el menjadi lebih baku karena diatur oleh sistem. Pencatatan dan tanda tangan dilaksanakan secara elektronik melalui sistem kemudian ditempelkan pada Buku Tanah dan Sertipikat. Dokumen permohonan HT-el disimpan oleh sistem sehingga tidak memerlukan ruangan untuk penyimpanannya dan mempermudah dalam proses pencarian dokumen.

Mengingat Penyelenggaraan pelayanan dari HT-el terdiri dari perorangan atau Badan Hukum (sebagai Kreditor), PPAT, dan ASN Kementerian Agraria/BPN (sebagai pelaksana). PPAT wajib menggunakan aplikasi yang disediakan Kementerian ATR/BPN 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 Namun bagi masyarakat secara umum yang tidak langsung sebagai pengguna dari ht-el ini tidak diadakan

sosialisasi, tetapi bagi kreditur perorangan harus tahu dari sistem ht-el tersebut dan cara menggunakan serta mendaftarkan akunya melalui aplikasi yang disediakan oleh kantor pertanahan.

#### **4. Mekanisme Pelaksanaan Pengurusan Hak Tanggungan secara Elektronik**

Mekanisme pendaftaran Ht-el dimulai dari pihak bank atau jasa keuangan mengadakan suatu perjanjian kredit dengan debitur, kemudian dituangkan dalam akta PPAT mengenai data-data dari kreditur dan data dari debitur. Pihak PPAT melakukan pengecekan sertipikat pemohon ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Tujuannya untuk sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada kantor pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan dengan memperlihatkan sertipikat asli (Pasal 97 Ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Setelah adanya suatu pengecekan sertipikat hak atas tanah secara online sebagaimana prosedur diatas yang gunanya melihat tanah tersebut ada masalah atau tidak. Jika tidak ada masalah

terhadap sertipikat tersebut, kemudian di pasang hak tanggungan. Prosedurnya pertama dari pihak Bank setelah adanya perjanjian kredit dari pihak kreditur dan debitur yang di buat oleh notaris, kemudian pihak Bank membuat surat order untuk diberitahuan kepada PPAT rekanan untuk melakukan suatu pengecekan sertipikat di BPN. Sesuai prosedur pengecekan sertipikat tersebut diatas, kemudian sudah selesai pengecekan, pihak PPAT meng upload data-data pemohon, seperti ; Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pemohon/debitur, Kartu Keluarga (KK) Pemohon/ debitur, perjanjian kredit, Surat Kuasa Membebankan Hak tanggungan (SKMHT), Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), Surat Pemberian Pajak Terhutang (SPPT).

Jika terjadi kesalahan data-data yang di upload oleh pihak PPAT selama proses pengurusan HT-el, pihak PPAT di konfirmasi ke oleh pihak BPN atau disebut proses penangguhan. Proses penangguhan tersebut isinya data-data yang salah di informasikan oleh BPN dan pihak PPAT yang kemudian memperbaiki data yang salah tersebut. Setelah diperbaiki kemudian di kirim melalui sistem HT-el tersebut. Kalau tidak ada lagi permasalahan terkait dengan data-data yang di upload PPAT, kemudian pihak PPAT mengkonfirmasi pihak jasa keuangan (Bank). Pihak jasa keuangan (bank) yang kemudian mendaftarkan melalui sistem HT-el dan pihak PPAT hanya membuat akta hak tanggungan dan mengupload data yang sudah diterima dari jasa keuangan (Bank).

Kemudian setelah di upload oleh pihak PPAT akan keluar Surat Pengantar Akta (SPA). Keluarnya Surat Pengantar Akta (SPA) ini yang masuk di sistem PPAT, kemudian di kirimkan SPA tersebut oleh PPAT ke pihak jasa keuangan. Pihak jasa keuangan meng input data-data dari SPA dan pihak jasa keuangan meng input hanya surat permohonan pemasangan hak tanggungan. Pendaftaran dari pihak jasa keuangan (bank) dalam mengupload data-data tidak boleh lebih dari 7 (Tujuh) hari kerja, karena jika lebih dari 7 (Tujuh) hari kerja, maka akta PPAT tersebut dapat dibatalkan. Sesuai dengan ketentuan Pasal 40 Ayat 1 PP 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada kantor pertanahan untuk di daftar.

Setelah di input oleh pihak jasa keuangan akan keluar SPS (Surat Perintah Setor) yang akan dibayar oleh pihak jasa keuangan sesuai nilai Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) dengan waktu 3 (tiga) hari. Setelah di bayar, kemudian baru masuk datanya di bagian pelaksana Badan Pertanahan Nasional Salatiga. Kemudian pihak pelaksana (BPN) yang mengkoreksi data-data yang diajukan tersebut.

Pihak pelaksana (BPN) akan mengkoreksi akta dan data-data yang di upload oleh PPAT dan yang disetujui oleh pihak jasa keuangan (Bank).

Data yang diajukan PPAT tersebut sudah sesuai atau tidak. Jika tidak sesuai pihak pelaksana (BPN) berhak mengajukan sanggahan, misalnya karena hasil scan yang buram yang diajukan dan salah upload data. Sanggahan yang di sampaikan oleh pihak pelaksana (BPN) di sampaikan melalui email masing-masing baik PPAT atau Jasa Keuangan tergantung dari pihak yang mana salah meng upload data dan yang dinyatakan tidak sesuai oleh pihak pelaksana (BPN). Kemudian mereka yang dinyatakan salah meng upload data, maka melakukan perbaikan data tersebut dan kembali di upload.

Jika pihak yang dinyatakan salah upload data oleh pihak pelaksana (BPN) tidak merubah atau membenarkan data yang dinyatakan salah dan diberikan waktu 4 (empat) hari untuk mengubah, tetapi jika tidak diindahkan, maka sistem otomatis akan ditutup dan perbaikan tidak bisa dilakukan. Kemudian jika tidak ada permasalahan data lagi, hak tanggungan tersebut langsung terbit dalam waktu 7 (Tujuh).

Jika pihak pelaksana (BPN) tidak melakukan pemeriksaan sampai pada hari ke-7 (tujuh) (14 Ayat 1) dan hasil Pelayanan HT-el diterbitkan oleh Sistem HT-el, dianggap memberikan persetujuan dan/atau pengesahan. Pihak pelaksana (BPN) bertanggung jawab secara administratif atas hasil Pelayanan HT-el (Pasal 14 Ayat 2).

Setelah selesainya proses pembayaran dari pihak jasa keuangan (bank), maka 7 (tujuh) hari setelah pembayaran tersebut, keluarlah

sertipikat hak tanggungan elektronik. Pihak Bank atau Jasa keuangan diberikan waktu 30 (tiga puluh) hari untuk mengecek kebenaran sertipikat HT-el tersebut dan mengajukan perbaikan terhadap sertipikat HT-el. Dokumen Hak Tanggungan yang dapat diperbaiki meliputi peringkat, Nomor Akta, Pemegang Hak, Penunjuk, Nilai Partial, Jenis dan Nomor Hak dan Benda Lain, bentuk catatan perbaikan ini juga dicetak dan ditempel pada Catatan Pembebanan Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Jaminan.

Pasal 1 Angka 8 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik disebut Sertipikat-EI adalah Sertipikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik. Dokumen Elektronik adalah setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui komputer atau Sistem Elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya (Pasal 1 angka 2 Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang sertipikat elektronik).

Kemudian pada Pasal 12 Ayat 1, menyebutkan bahwa Tanah yang sudah ditetapkan haknya menjadi hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan atau tanah wakaf didaftar melalui Sistem Elektronik dan diterbitkan Sertipikat-el. Pada Ayat 2, menyebutkan, kumpulan Sertipikat-el yang tersimpan di Pangkalan Data secara berurutan sesuai edisinya sebagai riwayat pendaftaran tanah menjadi buku tanah elektronik. Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik yang selanjutnya disebut Sertipikat HT-el adalah tanda bukti hak tanggungan berbentuk Dokumen Elektronik yang berisi informasi hak tanggungan.

Sesuai dengan Pasal 15 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, menyebutkan Hasil Pelayanan HT-el berupa Dokumen Elektronik yang diterbitkan oleh Sistem HT-el, meliputi : Sertipikat HT-el, Catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan Catatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Pencatatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan pada Buku Tanah Elektronik oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang diberi kewenangan. Pencatatan

Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun dilakukan oleh Kreditor pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun yang dijaminakan menjadi satu kesatuan dengan Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun. Hasil Pelayanan HT-el disampaikan kepada Kreditor melalui Sistem HT-el dan/atau melalui Domisili Elektronik. Hasil Pelayanan HT-el sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 disahkan dengan Tanda Tangan Elektronik oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang diberi kewenangan, untuk menjaga keutuhan dan keautentikan Dokumen Elektronik.

Hak Tanggungan Elektronik saat ini mulai berlaku awal januari tahun 2020 sampai saat ini efektif. Perubahan Hak tanggungan manual menjadi hak tanggungan elektronik memudahkan kinerja jasa keuangan (Bank) dalam mengajukan permohonan hak tanggungan, yang mana diawal proses hak tanggungan manual banyak prosedurnya, tetapi dengan hadirnya hak tanggungan secara elektronik, maka prosedurnya menjadi lebih sederhana, sehingga memudahkan jasa keuangan dalam mengajukan permohonan hak tanggungan. Di samping itu, efektif dari segi waktu dan meminimalisir biaya dalam pengurusan dalam HT-el tersebut. Di samping pihak jasa keuangan (Bank) dan Pihak Pelaksana (BPN) menyatakan efektif adanya suatu hak tanggungan secara elektronik baik dari segi proses dan waktu, hal ini ditambah pernyataan dari beberapa PPAT yang wilayah kerja di

Salatiga yang menyatakan bahwa sudah efektif hak tanggungan secara elektronik di Salatiga. Walaupun sudah demikian efektif dinyatakan oleh beberapa informan, menurut peneliti jika kaitkan dengan Teori Efektivitas hukum, maka suatu hukum dapat dikatakan efektif apabila perilaku warga masyarakat sesuai dengan hukum yang berlaku atau diputuskan atau dikehendaki oleh hukum maka dapat dikatakan bahwa hukum yang bersangkutan efektif.

Menurut teori yang dikemukakan Lawrence M. Friedman (2011), bahwa efektif atau tidaknya suatu penegakan hukum tergantung pada tiga elemen penting yaitu sebagai berikut.

Pertama, substansi hukum. Aturan, norma, dan pola perilaku manusia yang berada dalam system tersusun dari peraturan-peraturan dan ketentuan-ketentuan yang dapat dikehendaki oleh hukum. Hak Tanggungan secara Elektronik (HT-el) termuat dalam Peraturan Menteri Peraturan Menteri ATR/BPN RI Nomor 5 tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegritas Secara Elektronik. Isi dari peraturan perundang-undangan ini sudah baik dan terbukti bahwa pihak pengguna dari HT-el tidak salah menafsirkan arti Peraturan Menteri tersebut. Jelas aturan yang mengatur mengenai HT-el tersebut. Bagi Pelaksana (BPN), Pihak jasa Keuangan (Bank), Pihak PPAT menyatakan bahwa sudah efektif, sehingga menurut peneliti dari segi isi aturan nya sudah efektif dan jelas, serta tidak menimbulkan multitafsir dari permen tersebut.

Kedua, struktur hukum (aparatur penegak hukum). Struktur adalah suatu institusionalisasi ke dalam entitas-entitas hukum, berkaitan dengan aparatur penegak hukum berupa system tata kerja dan pelaksana dari ketentuan yang diatur dalam substansi hukum, seperti pengadilan tingkat pertama, tingkat banding, dan tingkat kasasi. Termasuk juga dalam tatanan kelembagaan dan kinerja lembaga, struktur hukum tidak hanya meliputi aparat penegak hukum saja akan tetapi meliputi juga sarana dan prasarana yang mendukung aparat pelaksana hukum tersebut. Pengguna HT-el sudah diadakan suatu sosialisasi, cara menggunakan dari HT-el, baik pihak BPN, PPAT dan Jasa Keuangan (Bank) yang menggunakan dari HT-el tersebut. Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegritas Secara Elektronik disambut baik oleh pihak BPN Salatiga, terbukti bahwa sebelum pelaksanaan proses HT-el di Kantor Pertanahan Salatiga, terlebih pihak BPN dahulu menyiapkan berbagai keperluan baik dari sarana dan prasarana, sumber daya manusianya yang akan dilatih dalam menggunakan HT-el. Selain diadakannya pelatihan bagi pihak BPN (Pelaksana), Pihak BPN Salatiga sudah menerapkan aturan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang pelayanan Hak Tanggungan Terintegritas secara elektronik dan sudah sejak januari tahun 2020. Saat ini pihak BPN (Pelaksana) Salatiga tidak menerima lagi permohonan hak tanggungan secara manual, biarpun hal tersebut kondisinya jaringan bermasalah

dari HT-el tersebut, tetapi tetap dilaksanakan permohonan secara HT-el. Struktur hukum (penegakan hukum) dalam menerapkan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara elektronik sudah berjalan efektif.

Ketiga, kultur (budaya masyarakat). Kultur hukum adalah elemen sikap dan nilai sosial, kultur hukum mengacu pada bagian-bagian yang ada pada kultur umum, adat kebiasaan, opini, cara bertindak dan berpikir yang mengarah pada kekuatan-kekuatan sosial menuju atau menjauh dari hukum dan cara-cara tertentu. Melihat penerapan pengurusan Ht-el di kantor pertanahan selaku pelaksana dan pengguna dari jasa keuangan dan PPAT menyampaikan bahwa Ht-el tersebut sudah cukup efektif, namun masih terdapat kendala seperti misalnya hasil scan buram, kesalahan teknis pengguna dan setiap hari ada yang keliru dalam mengupload data. Menurut peneliti, kalau mengkaji dari budaya hukum dapat dikatakan belum efektif, karena masih terdapat kendala-kendala yang terjadi dalam proses pengurusan HT-el seperti ada yang salah mengupload data, hal ini merupakan budaya hukum pengguna HT-el masih perlu di berikan suatu pemahaman dan ke cermatan terhadap pengguna dalam meng upload dokumen-dokumen yang di perlukan dalam pengurusan HT-el. Tidak dapat di pungkiri karena sebelum adanya HT-el tersebut, pengurusan Hak Tanggungan masih secara manual yaitu pihak pengguna langsung datang ke BPN untuk pengurusan Hak tanggungan tersebut. Perubahan ini

merupakan perubahan budaya hukum, yang dulunya pengurusan HT secara manual kemudian berkembang dan berubah menjadi budaya hukum yang secara elektronik. Dahulu sistem manual terlalu panjang prosedurnya dan sekarang sistem online tersebut mengefesienkan dari pengurusan hak tanggungan tersebut, sehingga asas sederhana dalam pendaftaran tanah bisa terlaksana yang artinya agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedur dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah. Budaya hukum tersebut memegang peranan penting dalam efektifnya sebuah aturan hukum, sehingga diperlukan suatu adaptasi dalam penggunaan HT-el tersebut.

Teori kewenangan Philipus M. Hadjon menjelaskan bahwa kekuasaan dari organ pemerintahan untuk melakukan kewenangannya, baik dalam lapangan hukum publik maupun hukum privat. Setelah hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, maka Kantor Pertanahan berwenang mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku-tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Dengan hapusnya Hak Tanggungan, sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku-tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan (Pasal 22 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah). Permohonan pencoretan (Roya) sebagaimana diajukan oleh pihak yang

berkepentingan dengan melampirkan sertipikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas atau karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan. Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan (Pasal 22 Ayat 8 UU No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah).

Analisa penulis Ketentuan Pasal 1 ayat 4 Undang Undang Nomor 11 Tahun 2008 memberikan pengertian mengenai dokumen elektronik yaitu setiap informasi elektronik yang dibuat, disimpan, dikirim, diterima, disimpan dalam bentuk analog, digital, elektronik magnetik, optikal atau sejenisnya yang dapat dilihat ditampilkan dan didengar melalui komputer atau sistem elektronik tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses atau simbol

yang mempunyai makna dan dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya.<sup>49</sup>

Mengingat dokumen elektronik dapat dijadikan alat bukti yang sah maka pelaksanaan transparansi hak tanggungan terintegrasi elektronik sangatlah efektif untuk dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Salatiga dan sesuai dengan kewenangannya akan dilakukan pencoretan catatan hak tanggungan sesuai dengan tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan apabila piutang yang dijaminakan pelunasannya itu telah benar-benar lunas atau kreditur melepaskan hak tanggungan yang bersangkutan.

#### **B. Kendala yang dihadapi Badan Pertanahan Nasional Kota Salatiga dalam Pelaksanaan Transparansi Hak Tanggungan Terintegrasi Elektronik Melalui Pengelolaan Arsip Secara Digital dan Solusinya**

Sejak aturan mengenai HT-el dikeluarkan, maka saat itu lingkungan di bawah kementerian ATR/BPN yaitu kantor pertanahan di seluruh Indonesia melaksanakan aturan mengenai HT-el tersebut. Salah satu Kantor Pertanahan yang melaksanakan adalah Kantor Pertanahan di Salatiga.

Tujuan dari dilaksanakan HT-el adalah untuk memudahkan dan mengefesienkan waktu pengguna dalam melakukan pengurusan HT-el. Tetapi dalam pratiknya ada beberapa kendala yang sering dihadapi dalam

---

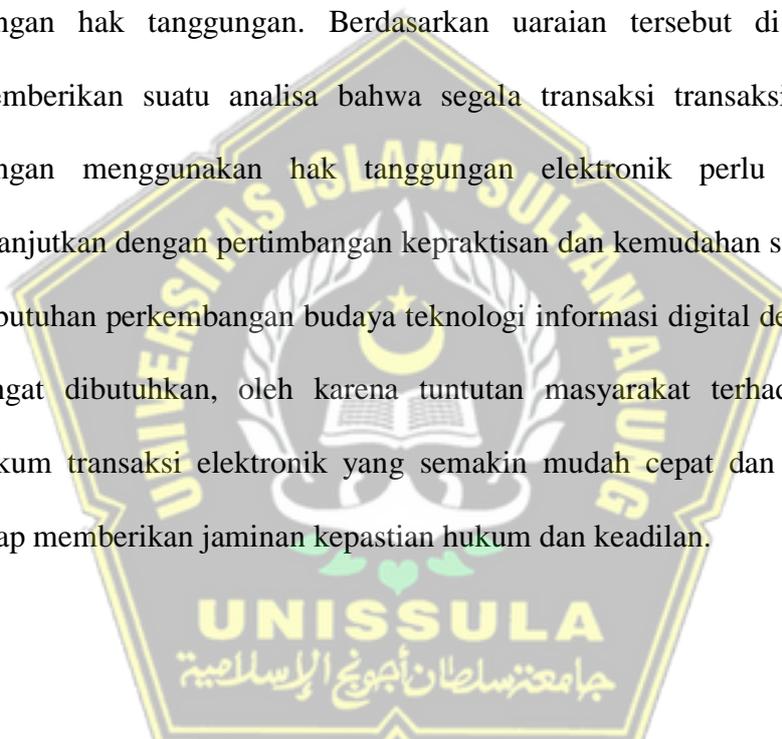
<sup>49</sup> Achmad Sulchan dkk., 2017, *Akta Notaris Menggunakan Media Elektronik*, Siwt Publishing, Semarang, hl. 111

pengurusan HT-el tersebut. Analisa penulis Berdasarkan hasil wawancara di kantor pertanahan Salatiga, bahwa informasi awal, ada kendala yang dihadapi, yaitu Pengguna baik pihak PPAT maupun pihak kreditor pengguna HT-el yang salah memasukkan data, sehingga dari BPN (Badan Pertanahan Nasional) Salatiga terhambat untuk menyelesaikan secara cepat pengurusan HT-el. Pengguna HT-el yang salah menginput data terkadang dari pihak yang sudah berumur, sehingga kurang paham terhadap teknologi. Hal ini menjadi suatu permasalahan, satu sisi sudah ada aturan yang mengatur mengenai HT-el, namun di sisi lain masih ada masalah terhadap data yang di inputnya sehingga pihak pengguna datang langsung ke kantor pertanahan Salatiga.

HT-el memang dapat mempercepat prosedur pengurusan hak tanggungan, namun masih ada suatu kendala lain seperti sistem atau jaringan yang eror pada saat proses pengurusan HT-el. Apalagi Hak Tanggungan secara elektronik (HT-el) dapat dikatakan baru dilaksanakan, maka perlu penyesuaian dari pengguna maupun pelaksana dalam hal ini kantor pertanahan setempat terhadap hak tanggungan elektronik tersebut. Adanya suatu kendala akan mempengaruhi juga kinerja PPAT, karena dalam waktu selambat-lambatnya tujuh hari setelah penandatanganan akta pemberian hak tanggungan, PPAT wajib mendaftarkan akta tersebut kepada kantor pertanahan Kabupaten/Kota Setempat.

Apabila pengguna salah menginput data, maka target waktu pelayanan yang telah ditetapkan pada undang-undang tidak dapat terlaksana, dan

pengguna harus mengurus ulang secara offline (datang langsung ke Kantor BPN). Solusi yang perlu dilakukan adalah Kantor BPN Kota Salatiga gencar melakukan sosialisasi tentang HT-el, memberikan konsultasi tentang HT-el kepada para pengguna, dan meningkatkan profesionalisme SDM (teknisi) tentang teknologi sistem jaringan komputer, serta membuat buku pedoman mengenai teknik dan tata cara penginput data secara elektronik berkaitan dengan hak tanggungan. Berdasarkan uraian tersebut di atas penulis memberikan suatu analisa bahwa segala transaksi transaksi yang dibuat dengan menggunakan hak tanggungan elektronik perlu sekali untuk dilanjutkan dengan pertimbangan kepraktisan dan kemudahan serta mengikuti kebutuhan perkembangan budaya teknologi informasi digital dewasa ini yang sangat dibutuhkan, oleh karena tuntutan masyarakat terhadap perbuatan hukum transaksi elektronik yang semakin mudah cepat dan aman dengan tetap memberikan jaminan kepastian hukum dan keadilan.



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **C. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat ditarik kesimpulan bahwa:

##### **1. Efektifitas pelaksanaan transparansi Hak tanggungan terintegrasi elektronik melalui pengelolaan arsip secara digital di Badan Pertanahan Nasional Salatiga**

Pada awal Tahun 2020, Kantor Pertanahan Kota Salatiga sudah memberikan layanan Hak Tanggungan secara elektronik sehingga pemohon dalam hal ini adalah Perbankan bisa melakukan pendaftaran dan upload kelengkapan berkasnya sendiri secara mandiri melalui aplikasi HT elektronik. Layanan Pengecekan Sertipikat juga dilaksanakan secara elektronik sehingga memudahkan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses Pengecekan Sertipikat tidak perlu lagi untuk datang ke Kantor Pertanahan.

Jenis layanan Hak Tanggungan yang dapat diajukan pada HT-el yaitu: 1. Pendaftaran Hak Tanggungan; 2. Peralihan Hak Tanggungan; 3. Perubahan nama kreditor dan 4. Penghapusan Hak Tanggungan Penyelenggara sistem HT-el tersebut juga mengatur tentang kekuatan hukumnya. Aturan tersebut mewajibkan Kepala Kantor untuk melakukan validasi seluruh data tekstual dan data digital dalam KKP.

Berdasarkan Pasal 26 ayat (2) peraturan tersebut diatur pula kekuatan hukum hasil validasi data. Adapun bunyi ayat tersebut yaitu: "hasil validasi data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan dokumen elektronik yang mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan dokumen tercetak".

Layanan HT-el lebih efektif dibanding layanan HT Konvensional, karena dapat dilaksanakan secara online, sehingga pengguna yaitu kreditor (Bank) atau Notaris (PPAT) tidak harus datang ke Kantor BPN setempat untuk mengurus Hak Tanggungan, dan data permohonan HT-el disimpan pada database sehingga memudahkan proses pencarian dokumen, serta Dokumen elektronik (HK-el) mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan dokumen tercetak.

## **2. Kendala kendala yang dihadapi Badan Pertanahan Nasional Salatiga dalam Pelaksanaan Transparansi Elektronik Melalui Pengelolaan Arsip Secara Digital dan Solusinya.**

Kendala yang dihadapi dalam layanan HT-el dapat disebabkan oleh faktor internal (keandalan sistem jaringan komputer BPN untuk melayani HT-el) dan faktor eksternal (kapasitas pengguna dalam mengoperasikan jaringan komputer HT-el). Untuk itu, SDM Kantor BPN dan pengguna meningkat pemahaman dan ketrampilan tentang sistem jaringan komputer.

Apabila pengguna salah menginput data, maka target waktu pelayanan yang telah ditetapkan pada undang-undang tidak dapat terlaksana, dan pengguna harus mengurus ulang secara offline (datang

langsung ke Kantor BPN). Solusi yang perlu dilakukan adalah Kantor BPN Kota Salatiga gencar melakukan sosialisasi tentang HT-el, memberikan konsultasi tentang HT-el kepada para pengguna, dan meningkatkan profesionalisme SDM (teknisi) tentang teknologi sistem jaringan komputer

#### **D. Saran**

Berkaitan dengan kesimpulan penelitian, ada beberapa saran yang dapat disampaikan, yaitu:

1. Badan Pertanahan Nasional Kota Salatiga senantiasa memberikan pencerahan kepada para pengguna HT-el melalui seminar, penyuluhan, tutorial secara hard copy maupun melalui web, dan menyediakan saluran khusus untuk menerima keluhan dan mmebantu pengguna yang kesulitan dalam menjalankan prosedur HT-el.
2. Badan Pertanahan Nasional Kota Salatiga senantiasa meningkatkan kemampuan akses jaringan (komputer) terkait dengan mekanisme pengurusan hak tanggungan terintegrasi elektronik, sehingga tidak terjadi keterlambatan dalam pelayanan HT-el kepada masyarakat (pengguna).

## DAFTAR PUSTAKA

### E. BUKU

- Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan*, Jakarta: Kencana, 2015.
- Achmad Sulchan dkk., *Akta Notaris Menggunakan Media Elektronik*, Siwt Publishing, Semarang, 2017.
- Agung Kurniawan, *Transformasi Pelayanan Publik*, Bumi Aksara, Jakarta, 2005.
- Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016.
- Anggara, et. al., *Kontroversi UU ITE: Menggugat Pencemaran Nama Baik di Dunia Maya*, PT. Penebar Swadaya, Jakarta, 2010.
- Arifin Tahur, *Kebijakan Publik dan Transparansi Penyelenggaraan Pemerintah Daerah*, Alfabeta, Bandung, 2015.
- Bahder Johan Nasution, *Metodologi Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Jaya, 2008.
- Bintoro Tjokroamidjojo, *Reformasi Nasional Penyelenggaraan Good Governance dan Perwujudan Masyarakat Madani*, Lembaga Administrasi Negara, Jakarta, 2003.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan Edisi Revisi, Jakarta, 1999.
- Eugenia Liliawati Mulyono, *Tinjauan Yuridis Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dalam Kaitannya dengan Pemberian Kredit oleh Perbankan*, Harvarindo, Jakarta, 2003.
- Hans Kelsen, (terjemahan: Somardi). *General Theory Of law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta, 2007.

- Hasannudin Rahman, *Aspek-aspek Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Hendra Karianga, *Partisipasi Masyarakat dalam Pengelolaan Keuangan Daerah*, PT Alumni, Bandung, 2011.
- I Gusti Nyoman Guntur, *Modul Pendaftaran Tanah*, Yogyakarta : Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2014.
- Iman Sjahputra, *Problematika Hukum Internet Indonesia*, PT. Prenhallindo, Jakarta, 2002.
- Irfan Islamy, *Prinsip-Prinsip Perumusan Kebijakan Negara*, Bina Aksara, Jakarta, 2004.
- Joshep Tobing, *Kiat Menjadi Supervisor Handal*, Erlangga, Surabaya, 2011.
- L. Misbah. Hidayat, *Reformasi Administrasi Kajian Komparatif Pemerintahan Tiga Presiden*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2007.
- M. Syamsudin, M., *Operasional Penelitian Hukum*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007.
- Mahmudi, *Manajemen Kinerja Sektor Publik*, Alfabeta, Bandung, 2005.
- Nasution, *Sosiologi Pendidikan*, Bumi Aksara, Jakarta, 2013.
- Phillipus M. Hadjon, *Hukum Administrasi dan Good Governance*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2010.
- Riant Nugroho. Dwijowijono, *Kebijakan Publik: Formulasi, Implementasi, dan Evaluasi*, Elex Media Komputindo, Jakarta, 2013.
- Richard M. Steers, *Efektivitas Organisasi*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 1999.
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990.
- S. A. Muhidin dan Hendri Winata, *Manajemen Kearsipan: untuk Organisasi Publik, Bisnis, Sosial, Politik, dan Kemasyarakatan*, CV. Pustaka Setia, Bandung, 2016.
- Sirajudin, *Hukum Pelayanan Publik Berbasis Partisipasi Dan Keterbukaan Informasi*, Setara Press, Malang, 2012.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, 1985.

Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2018.

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, 2016.

Wolfgang Friedmann, *Teori dan Filsafat Hukum, Telaah Kritis Atas Teori-Teori Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, 1990.

YunusHusein *et al.*, *Pedoman Umum Good Public Governance Indonesia*, Komite Nasional Kebijakan Governance, Jakarta, 2008.

#### **F. JURNAL DAN KARYA TULIS ILMIAH**

Aziz Bahri, (2019), "*Kajian Yuridis Pelaksanaan Pelelangan Objek Hak Tanggungan secara Elektronik*", Jurnal Hukum (online), Universitas Mataram.

I Wayan Jody Bagus Wiguna, (2010), "*Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik*", Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan, Vol. 05 No. 01.

Jurnal Hukum *Ius Quia Iustum* NO. 1 Vol. 28 Januari 2021: 183 - 202

Nadia Imanda, (2020), "*Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*", Notaire: Jurnal Hukum Kenotariatan, Vol. 3 No. 1.

Nurul Nadira, (2019), "*Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik yang Akan Mulai dilaksanakan di Badan Pertanahan*", Fairness and Justice: Jurnal Ilmiah Hukum, Vol. 17 Nomor II, November.

Phillipus M. Hadjon(1997). Tentang Wewenang, *Jurnal Pro Justisia, Yuridika*, No. 5. dan 6 Tahun XII, September-Desember: 1-6

Sambas Ali Muhidin, Hendri Winata, dan Budi Santoso, (2016), Pengelolaan Arsip Digital, Jurnal Pendidikan Bisnis dan Manajemen, Volume 2, Nomor 3, November 2016.:178-189.

Setyaningsih, Hidayat Abdulah, and Anis Mashdurohatun, (2018). "Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur dan Debitur Dengan

Jaminan Hak Tanggungan di Purwokerto,” *Jurnal Akta* 5, No. 1 (2018): 187–96

#### **G. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 3696.

Peraturan Pemerintah 37 Tahun 1998 jo PP 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893.

Permen ATR/Ka BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik, Berita Negara Tahun 2020 Nomor 349.

#### **H. DAN LAIN-LAIN**

Interneth<sup>http://statistik.atrbpn.go.id</sup> Dirangkum dari berbagai problem yang disampaikan oleh para partisipan pada acara Webinar tentang Hak Tanggungan Elektronik via zoom yang diselenggarakan oleh SahabatDIY-INC Kerjasama dengan IDLC dan BPN/Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, Jum’at 17 Juli 2020.di akses pada 10 Juli 2020

Wawancara dengan pegawai Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Salatiga, dan pihak Notaris/PPAT