



# Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah

**Pandam Nurwulan**  
**Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia**  
**Jln. Taman Siswa No. 158. Yogyakarta Indonesia**  
**nnurwulan@gmail.com**

*Received:* 5 Agustus 2020; *Accepted:* 19 Januari 2021; *Published:* 16 Maret 2021  
DOI: 10.20885/iustum.vol28.iss1.art9

## Abstract

*Electronic Mortgage Services since 8<sup>th</sup> of July 2020 have been implemented simultaneously without going through an adequate transition and socialization period, which raises problems for its users. This research examines, first, how is the implementation of the electronic mortgage service mechanism for Creditors and PPAT? second, how to solve the obstacles faced by users of Electronic Mortgage services. This is a normative legal research supported by information from informants, namely electronic mortgage users, legal materials processing and qualitative descriptive analysis. From this research, it can be concluded that first, the mechanism for implementing Electronic Mortgage services begins with the making and inauguration of APHT by PPAT, registered with the Land Office online and the Mortgage Certificate requested and printed by the recipient of the Mortgage Rights. Second, solving the obstacles faced by Electronic Mortgage Users refers to the Technical Guidelines made by the ATR Ministry on April 29, 2020, because basically the obstacles are mostly related to IT systems and Electronic HT Service servers. HT-e users must confirm the problem to the service provider, namely the local Land Office. Users must be skilled in using the tools to complete the Granting of Mortgage Rights until the Electronic Mortgage Certificate is issued.*

*Key Words: Creditor; electronic mortgage services; implementation, PPAT*

## Abstrak

Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik sejak 8 Juli 2020 diberlakukan secara serentak tanpa melalui masa transisi dan sosialisasi yang memadai, sehingga memunculkan persoalan terhadap penggunanya. Penelitian ini mengkaji, *pertama*, bagaimana implementasi mekanisme pelayanan Hak Tanggungan elektronik bagi Kreditor dan PPAT? *kedua*, bagaimana penyelesaian kendala yang dihadapi oleh pengguna pelayanan Hak Tanggungan Elektronik. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang didukung dengan keterangan-keterangan dari nara sumber yaitu pengguna Hak Tanggungan Elektronik, pengolahan bahan hukum dan analisisnya secara deskriptif kualitatif. Dari penelitian ini diperoleh kesimpulan bahwa *pertama*, mekanisme implementasi pelayanan Hak Tanggungan Elektronik diawali dari pembuatan dan peresmian APHT oleh PPAT, didaftarkan ke Kantor Pertanahan secara *online* dan Sertifikat Hak Tanggungan dimohon dan dicetak oleh penerima Hak Tanggungan. *Kedua*, penyelesaian kendala yang dihadapi oleh Pengguna Hak Tanggungan Elektronik mengacu pada Petunjuk Teknis yang dibuat Kementerian ATR tanggal 29 April 2020, karena pada dasarnya kendala sebagian besar berkaitan dengan sistem IT dan server Layanan HT Elektronik. Pengguna HT-el harus mengonfirmasi problem dimaksud kepada penyelenggara layanan yaitu Kantor Pertanahan setempat. Pengguna harus terampil dalam menggunakan perangkat guna menyelesaikan Pemberian Hak Tanggungan sampai keluarnya Sertipikat Hak Tanggungan Secara Elektronik.

**Kata-kata Kunci:** Hak tanggungan elektronik; implementasi; kreditor dan PPAT

## Pendahuluan

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*).<sup>1</sup> 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.<sup>2</sup> 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.

Pemerintah menyediakan bermacam-macam sarana termasuk menunjang permodalan dengan memberikan fasilitas kredit melalui lembaga-lembaga keuangan, baik yang berbentuk BUMN atau swasta dalam rangka mendorong perekonomian bangsa. 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.

Hal di atas dikarenakan kedudukan bank sebagai lembaga keuangan yang kegiatan operasionalnya berada dalam lingkup usaha menghimpun dana dari masyarakat dan mengelola dana tersebut dengan menanamnya kembali kepada masyarakat dalam bentuk pemberian kredit sampai dana tersebut kembali lagi ke

---

<sup>1</sup> Anggara, *et.al.*, *Kontroversi UU ITE: Menggugat Pencemaran Nama Baik di Dunia Maya*, PT. Penebar Swadaya, Jakarta, 2010, hlm. 3.

<sup>2</sup> Iman Sjahputra, *Problematika Hukum Internet Indonesia*, PT. Prenhallindo, Jakarta, 2002, hlm. 5.

bank.<sup>3</sup> Dalam praktik justeru terlihat bahwa sebagian besar benda yang menjadi obyek jaminan dalam perjanjian kredit di bank adalah tanah berdasarkan data Hak tanggungan yang terbit 2019 sampai dengan 10 Oktober 2019 berjumlah 1.390 di Kota Yogyakarta.<sup>4</sup> Sampai saat ini jumlah Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik berjumlah 142.477 yang diterbitkan oleh 454 Kantor Pertanahan di 33 Provinsi dengan jumlah mitra kreditor 1.150 Badan Hukum Bank.<sup>5</sup>

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.<sup>6</sup> 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, Perkaban 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

---

<sup>3</sup> Hasannudin Rahman, *Aspek-aspek Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 9.

<sup>4</sup> Sumber data: <http://statistik.atrbpn.go.id> di akses pada 10 Juli 2020

<sup>5</sup> *Ibid.*

<sup>6</sup> Eugenia Liliawati Mulyono, *Tinjauan Yuridis Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dalam Kaitannya dengan Pemberian Kredit oleh Perbankan*, Harvarindo, Jakarta, 2003, hlm. 1.

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 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik sebagai berikut:

- (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.*
- (2) Penyampaian dokumen dilengkapi dengan surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan.*
- (3) Seluruh dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disimpan oleh PPAT.*
- (4) Format Surat Pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.*

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), merupakan salah satu Pejabat Umum di Indonesia berdasarkan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dan PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. PPAT mempunyai kewenangan membuat Akta (8 jenis Akta PPAT) yang salah satunya adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka blanko Akta PPAT dibuat oleh PPAT sendiri dan sesuai format yang telah ditentukan. Bentuk/format akta PPAT secara fisik masih dibuat oleh PPAT karena masih diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang ada.

Pengguna Hak Tanggungan Elektronik selain PPAT adalah kreditor yang biasanya adalah Institusi Keuangan (Perbankan) dan bisa juga perseorangan. Bagi dunia perbankan tentu diharapkan dengan adanya layanan 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. Manfaat lainnya misalnya dapat melakukan Roya dan oper kredit secara

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.

Mekanisme pada Hak Tanggungan Konvensional, Bank memberi kuasa kepada PPAT dan menitipkan pembayaran biaya pendaftaran HT, PPAT membayarkan bea pendaftarannya, mengambil Sertifikat dari Kantor Pertanahan, kemudian Bank menerima sertifikat yang sudah diberi catatan. Jadi dengan sistem konvensional hampir semuanya dilakukan oleh PPAT. Dengan diberlakukannya layanan serentak secara Nasional untuk Hak Tanggungan secara elektronik sejak 8 Juli 2020 berdasar Permen ATR/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020, maka saat ini tidak ada lagi layanan dari BPN untuk Pemberian Hak Tanggungan secara konvensional. Pemberlakuan secara serentak layanan Hak Tanggungan Elektronik tersebut tanpa melalui masa transisi dan sosialisasi yang memadai. Hal ini tentu memunculkan banyak persoalan terutama kendala/problematik yang dihadapi oleh para Pengguna Hak Tanggungan Elektronik. Persoalan dimaksud sudah banyak terjadi dengan diberlakukannya Pelayanan HT-el secara serentak, diantaranya:

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

Pertanahan setempat, sementara pelayanan secara manual di seluruh Kantor Pertanahan sudah dihentikan sejak 8 Juli 2020. Dengan demikian terjadi adanya kekosongan Hukum untuk pelaksanaan Pasal 10 ayat (3) Undang Undang Hak Tanggungan.

Penelitian ini diperlukan selain untuk menginventarisasi dan menganalisis permasalahan dalam pelayanan HT-el, namun sekaligus juga untuk melengkapi penelitian-penelitian sebelumnya yang juga mengkaji pendaftaran hak tanggungan secara elektronik. Penelitian yang dilakukan oleh I Wayan Jody Bagus Wiguna, mengkaji proses pendaftaran hak tanggungan secara elektronik serta meninjaunya dengan sudut pandang UUHT.<sup>7</sup> Penelitian yang dilakukan Nurul Nadira menyimpulkan bahwa adanya pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik ini dapat berdampak langsung pada pertumbuhan kepercayaan masyarakat terhadap tatanan administrasi Badan Pertanahan yang cepat, akurat, lebih transparan dan bersih dari korupsi.<sup>8</sup>

Adapula penelitian Dwina Natania, dkk. yang mengkaji akibat hukum dan tanggung jawab PPAT terkait penyimpanan APHT secara elektronik. Sedangkan penelitian ini bermaksud lebih jauh dari itu, yakni menganalisis implementasi pelayanan HT-el sekaligus penyelesaian kendala yang dihadapi oleh kreditur dan PPAT ketika menggunakan sistem pelayanan HT-el secara elektronik.

### **Rumusan Masalah**

Masalah yang dirumuskan pada penelitian ini adalah *pertama*, bagaimana implementasi mekanisme pelayanan Hak Tanggungan elektronik bagi Kreditor dan PPAT? *Kedua*, bagaimana penyelesaian kendala yang dihadapi oleh pengguna pelayanan Hak Tanggungan Elektronik?

### **Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah *pertama*, untuk mengkaji dan menganalisis implementasi mekanisme pemberian dan pelayanan Hak Tanggungan Elektronik bagi Kreditor dan PPAT; *kedua*, untuk mengkaji dan menganalisis penyelesaian

---

<sup>7</sup> I Wayan Jody Bagus Wiguna. "Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik", *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 3, No. 2, Juni 2020, hlm. 79-88

<sup>8</sup> Nurul Nadira. "Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik yang akan mulai dilaksanakan di Badan Pertanahan", *Fairness and Justice: Jurnal Ilmiah Hukum*, Universitas Muhammadiyah Jember, Vol. 17 Nomor II, November 2019, hlm. 165

atas kendala yang dihadapi oleh pengguna (PPAT dan Kreditor) dalam pemberian Hak Tanggungan secara elektronik tersebut.

### **Metode Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis normatif yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka,<sup>9</sup> didukung dengan keterangan-keterangan melalui wawancara dan menyampaikan kuesioner dari dan kepada narasumber. Narasumber dalam penelitian ini adalah pengguna Hak Tanggungan Elektronik yaitu PPAT yang juga berstatus akademisi dan sudah berpraktik lebih dari 10 tahun dan Kreditor Perbankan. Data sekunder, antara lain bahan hukum yang terdiri dari Peraturan Perundang-Undangan terkait Hak Tanggungan antara lain: UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PP 37 Tahun 1998 jo PP 24 Tahun 2016 tentang PPAT, Permen ATR/KBPN, Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik, Permen ATR/Ka BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik, buku-buku, jurnal, artikel dan literatur lain yang berkenaan dengan permasalahan yang diteliti. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Pengolahan dan analisa bahan hukum tersebut secara deskriptif kualitatif.

### **Hasil Penelitian dan Pembahasan**

#### **Implementasi Mekanisme Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik Bagi Kreditor dan PPAT**

Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan pada sistem elektronik tetap harus dicatatkan dalam buku tanah. Ini dilakukan oleh kreditor sampai dengan mencetak Sertifikat Hak Tanggungannya dan melekatkannya pada Sertipikat Hak Atas Tanah.<sup>10</sup> Pengguna layanan sistem HT *el* terdiri dari: perorangan atau Badan Hukum (sebagai Kreditor), PPAT, dan ASN Kementerian Agraria/BPN. PPAT wajib menggunakan aplikasi yang disediakan Kementerian ATR/KBPN dengan

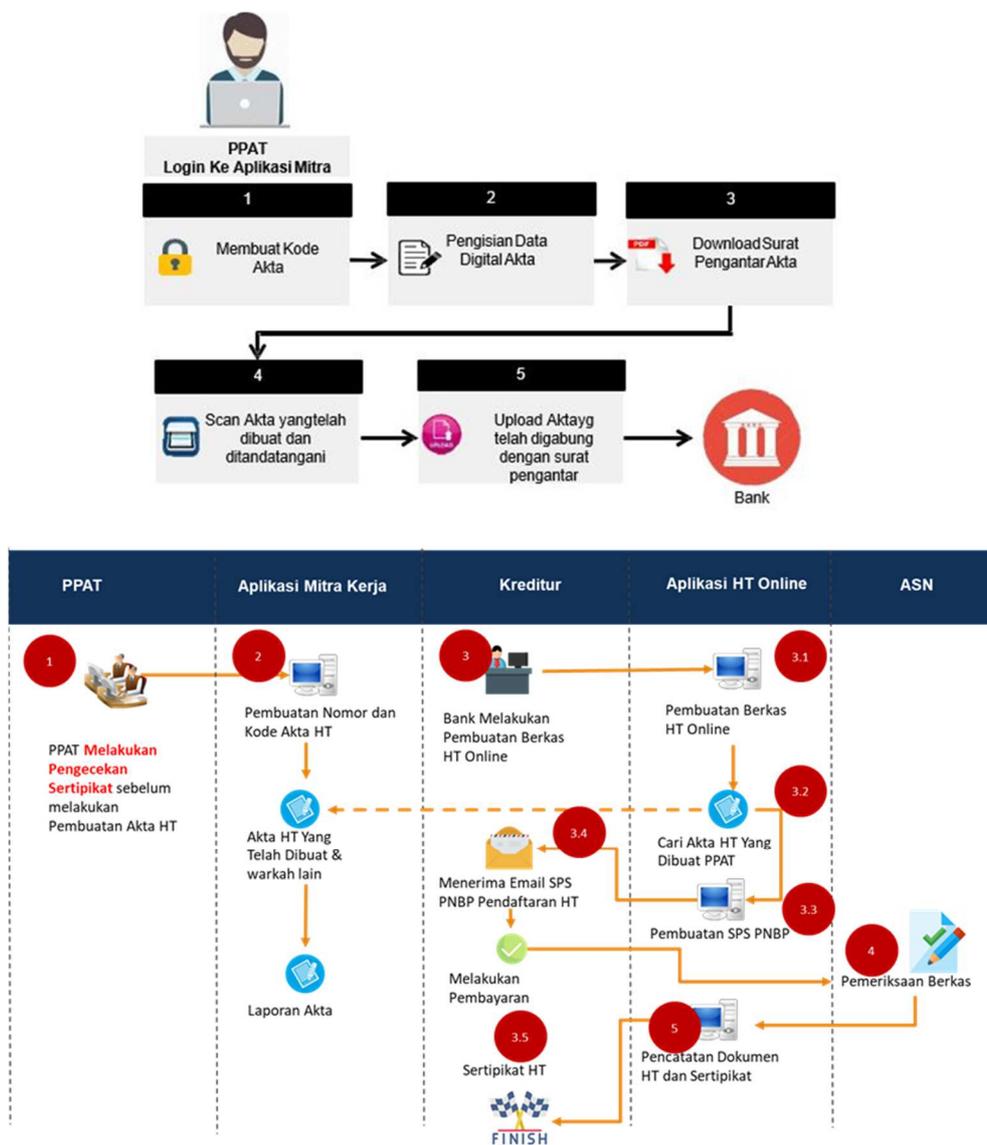
---

<sup>9</sup> Soeryono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, 1985, hlm. 13.

<sup>10</sup> Nadia Imanda, "Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik", *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Notaire, Vol. 3 No. 1 Februari 2020, hlm. 158.

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.<sup>11</sup>

### Alur/Mekanisme Pemberian Hak Tanggungan Elektronik

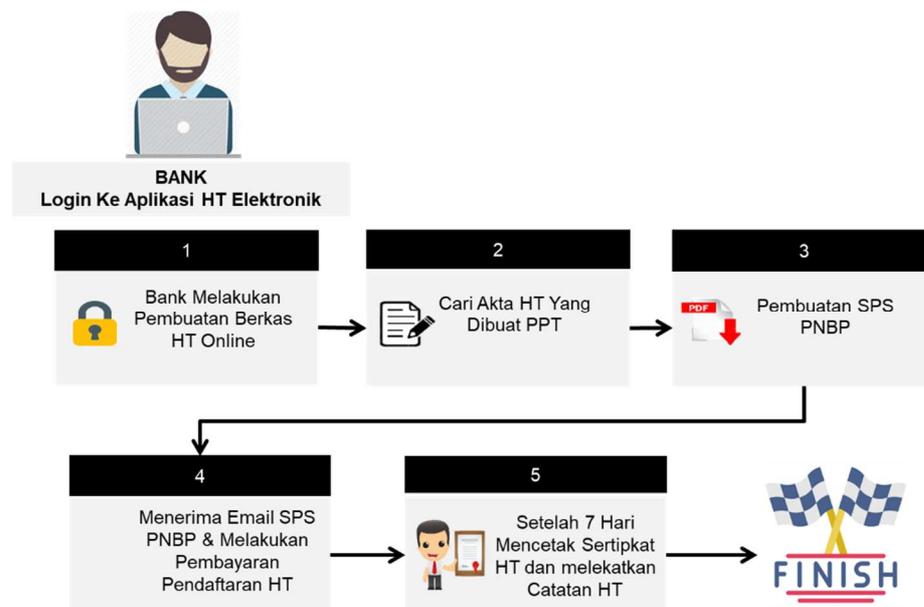


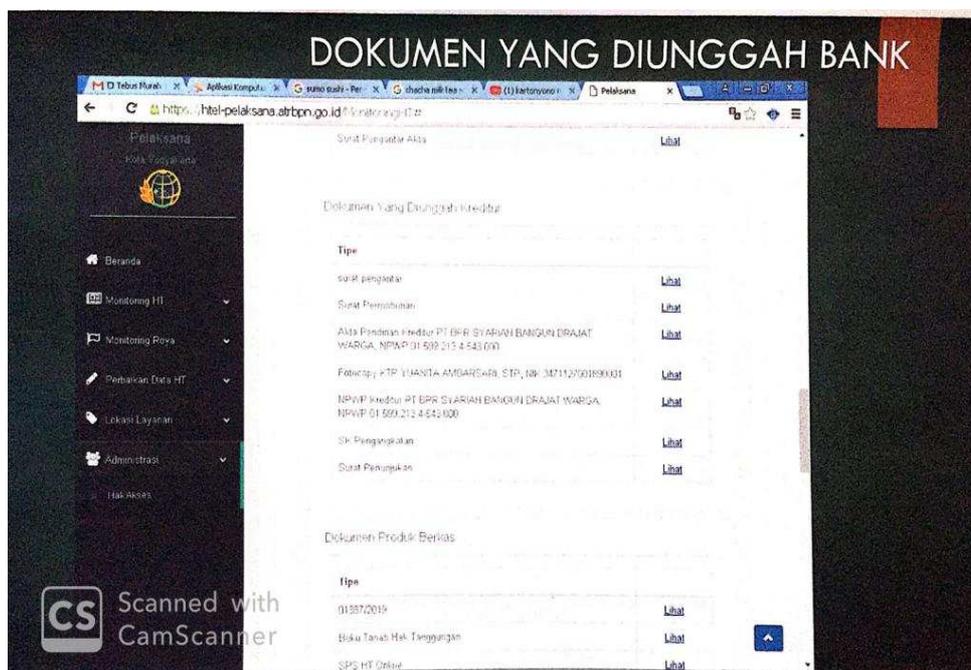
Alur pemberian hak tanggungan sebagaimana termaktub dalam tabel di atas dapat dijelaskan sebagai berikut:

<sup>11</sup> Sumber: Kementerian ATR/BPN

1. Sebelum adanya Permen ATR Nomor 5 Tahun 2020, PPAT melakukan pengecekan sertipikat dengan dua pilihan yakni melalui elektronik atau *online* dan/atau *non* elektronik dengan mendatangi kantor pertanahan setempat. Sejak 8 Juli 2020 secara serentak layanan secara konvensional dihentikan sehingga semuanya harus dilakukan secara elektronik. Setelah itu PPAT menyampaikan APHT secara *online* di laman aplikasi mitra kerja PPAT dengan Kantor pertanahan setelah tanggal dibuatnya APHT, hal ini wajib dilakukan PPAT sebagaimana perintah jabatannya. Lembar kedua akta PPAT dan dokumen lainnya di *upload* melalui aplikasi mitra kerja dan menjadi warkah elektronik dan juga menyerahkan salinan akta dan sertipikat tanah kepada bank. Pelaporan akta PPAT dilakukan secara otomatis sehingga akan keluar STTD (surat tanda telah diterima) dari kantor pertanahan setempat.
2. Dalam hal kreditor melakukan registrasi untuk menjadi pengguna terdaftar, kreditor wajib mengunggah beberapa dokumen yang telah disediakan di portal. Dokumen tersebut terdiri dari surat pengantar, surat permohonan, akta pendirian kreditor jika dalam hal ini merupakan Badan Hukum, surat penunjukan untuk admin yang bertugas mengurus layanan HT *el* jika kreditor tersebut merupakan badan hukum, salinan KTP admin yang ditunjuk oleh kreditor yang berbadan hukum dalam hal bertugas untuk mengurus layanan HT *el*, surat pengangkatan operator, dan NPWP kreditor.
3. Setelah melakukan registrasi, kreditor mencetak form registrasi yang di tandatangani oleh pimpinan bank dan mencetak form data administrator pusat (diparaf oleh pimpinan bank) kemudian kedua form tersebut dikirimkan melalui ekspedisi surat tercatat ke pusdatin kementerian ATR/BPN untuk di validasi. Jika proses tersebut sudah selesai maka kreditor menjadi pengguna terdaftar dan bisa untuk melaksanakan sistem HT *el*.

### Alur Aplikasi HT Elektronik oleh Bank





4. Masih terdapat beberapa kendala yang terjadi saat kreditor mendaftarkan diri sebagai pengguna terdaftar, misalnya pada saat mengunggah dokumen-dokumen yang disyaratkan, masih kurang lengkap atau seperti akta pendirian PT tidak ter-*scan* dengan baik dan tidak bisa terbaca atau buram. Hal ini sedikit memperlambat pelaksanaan HT *el*. Maka dari itu Kantor Pertanahan akan mengirimkan pemberitahuan untuk kreditor tentang dokumen apa saja yang masih kurang sehingga kreditor bisa memperbaiki dan mengunggah kembali. Jika semua telah selesai dan siap, maka sistem layanan HT *el* bisa dijalankan.
5. Kreditor sebagai pemohon HT *el* melakukan pendaftaran dan pembayaran layanan HT *el* secara *online* yang dilakukan oleh admin yang telah di tunjuk sebelumnya oleh kreditor (yang berbadan hukum). Dalam hal pelayanan HT *el* dan dalam jangka waktu proses pelayanan terdapat permasalahan maka berkas mengalami penundaan. Berdasarkan hasil wawancara dengan Pegawai ASN di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta,<sup>12</sup> jika berkas di tunda maka para pengguna harus cepat tanggap untuk segera melakukan perbaikan karena sebagaimana jangka waktu yang di tetapkan UU HT bahwa HT harus didaftarkan dalam 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT. Kantor pertanahan dalam waktu 7 (tujuh) hari melakukan verifikasi terhadap berkas permohonan HT. Jika terdapat permohonan sita dan/atau blokir atau terjadi kesalahan *upload* dokumen maka kantor pertanahan akan melakukan penundaan pelayanan HT *el*. Dalam hal penundaan lebih dari hari ke 7 (tujuh) sejak pelayanan diterima oleh sistem HT *el*, dan pengguna sistem HT *el* tidak cepat untuk memperbaiki hal tersebut maka proses pelayanan dinyatakan batal.

<sup>12</sup> Wawancara dengan Pegawai ASN di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta pada 10 Juli 2020

Penundaan atau pembatalan pendaftaran HT *el* ini diberitahukan melalui sistem HT *el* atau domisili elektronik atau media elektronik lainnya. Jika terjadi pembatalan pendaftaran HT *el* sedangkan pemohon telah membayar biaya pendaftaran HT *el* maka biaya tersebut dikembalikan kepada pemohon sesuai peraturan yang berlaku. Dari webinar Sahabat DIY-INC yang diselenggarakan tanggal 17 Juli 2020 tentang hak tanggungan elektronik,<sup>13</sup> jika terdapat pembatalan maka yang dibatalkan hanyalah proses pendaftarannya saja, bukan termasuk APHT yang telah dibuat oleh PPAT, sehingga perlu memulai proses pendaftaran dari awal lagi. Jika tidak ada penundaan atau pembatalan maka Kantor Pertanahan dianggap menyetujui penerbitan HT.

Kepala Kantor Pertanahan wajib memvalidasi seluruh data tekstual dan data digital dalam KKP. Hasil validasi data merupakan dokumen elektronik yang mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan dokumen tercetak. Pegawai yang telah ditunjuk sebagai verifikator di Kantor Pertanahan menandatangani sertipikat HT *el* secara elektronik. Jika semuanya sudah selesai maka sertipikat otomatis diterima oleh kreditor pada hari ke 7 Apabila terdapat perbaikan data maka melakukan perbaikan sertipikat HT *el* paling lama 30 hari sejak tanggal sertipikat hak tanggungan diterbitkan. Kreditor wajib mencetak produk sertipikat HT *el* yang diberikan oleh kantor pertanahan, kemudian melekatkan hasil cetakan catatan HT *el* yang diterbitkan oleh sistem HT *el* tersebut di sertipikat hak milik atas tanah yang dibebankan hak tanggungan.

Jenis layanan hak tanggungan dalam hal pelaksanaan HT *el* yang dapat diajukan melalui sistem hak tanggungan elektronik meliputi:

1. Pendaftaran hak tanggungan
2. Peralihan hak tanggungan
3. Perubahan nama kreditor
4. Penghapusan hak tanggungan (roya)
5. Perbaikan data

Sebagaimana telah disebutkan di atas bahwa sistem HT *el* merupakan sistem yang terverifikasi dari instansi yang berwenang yang diselenggarakan secara

---

<sup>13</sup> Webinar Sahabat DIY-INC, secara daring *via platform zoom* pada 17 Juli 2020

andal dan aman serta bertanggung jawab terhadap beroperasinya sistem elektronik tersebut. Hasil layanan hak tanggungan melalui HT *el* berupa: a. sertipikat hak tanggungan; b. catatan hak tanggungan pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Pelaksanaan HT *el* yang dimulai dari kantor pertanahan mempersiapkan terlebih dahulu antara lain:

1. Memvalidasi seluruh data tekstual dan data digital dalam KKP;
2. Memastikan kebenaran data PPAT yang diunggah pada aplikasi mitra kerja dan memastikan PPAT masih aktif bertugas sesuai daerah kerjanya;
3. Mensosialisasikan layanan HT *el* kepada PPAT dan kreditor (Bank atau Lembaga keuangan lainnya);
4. Penunjukkan ASN dan pembuatan akun untuk verifikator dan pejabat penandatanganan sertipikat HT *el*;
5. Mengatur pelimpahan kewenangan pejabat penandatanganan sertipikat HT *el*;
6. Memperkuat SOP internal terkait pengamanan akun dalam layanan elektronik;
7. Mengatur hari libur daerah dalam aplikasi terkait waktu lahirnya HT *el*;
8. Meningkatkan kompetensi pegawai dalam pengelolaan dokumen HT *el* dan warkah elektronik;
9. Melakukan pembinaan kepada pegawai dan PPAT untuk tidak meminjamkan akun kepada pihak lain dalam layanan HT *el*.

Layanan Hak Tanggungan Elektronik yang berdasarkan Permen ATR Nomor 5 Tahun 2020 ini bertujuan untuk memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan. Selain itu juga untuk meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang efektif dan efisien dengan menyesuaikan perkembangan hukum dan teknologi informasi. Objek Hak Tanggungan yang dapat diproses adalah objek Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Output dari layanan Hak Tanggungan Elektronik ini adalah Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik bagi pengguna yaitu Kreditor (bisa institusi/Lembaga Keuangan Perbankan, bisa juga Perseorangan) sebagai penerima Hak Tanggungan Elektronik.

Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik dikenal ada Buku Tanah Elektronik yang berupa kumpulan dari seluruh edisi sertipikat Elektronik. Edisi pada

sertipikat Elektronik merupakan riwayat pendaftaran, misal edisi pertama adalah pendaftaran Hak Tanggungan, edisi kedua adalah *cessie* dan seterusnya. Setiap edisi keluar sertipikat baru dan sertipikat lama dimatikan secara elektronik. Ada juga yang dinamakan Warkah Elektronik (berupa seluruh dokumen Elektronik yang diupload oleh PPAT dan Bank/Kreditor secara otomatis tersimpan sebagai warkah di akhir proses pelayanan HT Elektronik). Akta otentik (APHT) disimpan oleh PPAT sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari warkah digital. Untuk catatan Pembebanan Hak Tanggungan yang dicetak oleh kreditor ditempel pada Sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi objek jaminan.

Perbaikan Sertipikat Hak Tanggungan *Online*<sup>14</sup> dapat dilakukan jika terjadi ketidaksesuaian antara data fisik yang ada di Sertipikat dengan data digital yang ada. Perbaikan Hak Tanggungan ini diberikan waktu selama 30 hari kalender sejak terbitnya Hak Tanggungan dan dilakukan oleh Kreditor. 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.

Dengan layanan serentak secara Nasional yang berlaku sejak 8 Juli 2020 maka dapat diperbandingkan pelayanan Hak Tanggungan Elektronik dengan pelayanan Hak Tanggungan Konvensional bagi penggunanya (PPAT dan Kreditor) sebagai berikut: pada Hak Tanggungan Konvensional Kreditor memberikan kuasa pada PPAT, menipkan biaya pendaftaran HT, menerima sertipikat dari PPAT, menerima sertipikat HT setelah hari ke tujuh, produk sertipikat HT analog dalam media Kertas, dan menerima Sertipikat Hak Atas Tanah yang sudah diberikan catatan pembebanan dari PPAT. Pada pelayanan Hak Tanggungan Elektronik PPAT mengunggah akta ke BPN, menyerahkan salinan akta dan sertipikat Tanah kepada Bank, sedangkan Bank membuat berkas permohonan secara elektronik (tanpa perlu datang ke BPN), membayar biaya pendaftaran, menerima sertipikat HT Elektronik pada hari ke tujuh, produk sertipikat HT berupa *file* PDF dengan tanda tangan digital selanjutnya Kreditor

---

<sup>14</sup> *Ibid.*

mencetak dan melekatkan catatan pendaftaran pada sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi objek jaminan.

### **Penyelesaian Kendala yang dihadapi Kreditor dan PPAT dalam Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Akibat Sistem IT yang disediakan Pemerintah**

Sebagaimana diketahui pengguna layanan hak tanggungan elektronik ini selain ASN pada Kementerian ATR/BPN, adalah Kreditor (biasanya Perbankan atau Perseorangan) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang keberadaannya diatur dalam PP 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. PPAT disebut sebagai Pejabat Umum<sup>15</sup> (orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum atau kegiatan tertentu) yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagaimana diatur dalam peraturan perundang undangan yang bersangkutan. Akta yang dimaksud yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dan akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan. Salah satu jenis akta yang menjadi kewenangan PPAT untuk membuatnya adalah APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan), akta inilah yang dijadikan dasar untuk menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT). Sertipikat Hak Tanggungan ini diterbitkan oleh kantor Pertanahan sebagai Tanda Bukti adanya Hak Tanggungan.<sup>16</sup>

Sertipikat Hak Tanggungan ini merupakan tanda bukti bahwa seseorang memiliki hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang dimiliki oleh pemberi jaminan (debitor) yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegang hak Tanggungan dibandingkan Kreditor lainnya. Sertipikat Hak Tanggungan ini diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.<sup>17</sup>

Berbagai problema/kendala dalam pelaksanaan layanan Hak Tanggungan Elektronik berdasar Permen ATR/KBPN RI No. 5 Tahun 2020 yang telah dilaksanakan serentak secara Nasional sejak 8 Juli 2020 ini banyak sekali dan

---

<sup>15</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan Edisi Revisi, Jakarta, 1999, hlm. 469.

<sup>16</sup> Lihat Pasal 14 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah.

<sup>17</sup> Lihat Pasal 14 ayat (5) UU Hak Tanggungan. Hak Tanggungan berfungsi dalam melakukan eksekusi hak tanggungan dalam hal debitor wan prestasi. Sertipikat Hak Tanggungan ini mempunyai kekuatan Eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UU Hak Tanggungan).

menjadi tantangan bagi Pengguna Hak Tanggungan Elektronik terutama PPAT dan Kreditor diantaranya:<sup>18</sup>

1. Jika tidak terdaftar, data PPAT bisa dihapus, sampai saat ini banyak PPAT yang belum melakukan pemutakhiran data diri.
2. Hanya kreditor yang terdaftar, tervalidasi dan terverifikasi yang bisa menggunakan aplikasi mitra ATR BPN, faktanya masih banyak institusi Perbankan yang belum mengajukan permohonan Pendaftaran Layanan HT Elektronik sehingga sebagai pengguna belum mempunyai akun yang harus didaftarkan.
3. Validasi Sertipikat dan jangka waktu pengecekan Sertipikat Hak Atas Tanah yang mau dibebani Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan sering lama dan belum sesuai dengan jangka waktu dalam SOP dengan berbagai alasan.
4. PPAT banyak mengalami kendala saat penginputan data berdasar APHT yang dibuatnya dan data pendukungnya dalam format *file* PDF, termasuk pernyataan yang dibuat PPAT bertanggungjawab terhadap kebenaran dokumen baik secara formil dan materil, ini bagi PPAT memberatkan.
5. Perubahan Nama Kreditor, Roya dan Revisi Hak Tanggungan, yang diajukan oleh Kreditor, Ketika menghubungi pihak Kantor Pertanahan sering lama responnya, sehingga waktu perbaikan menjadi lewat dan merugikan pengguna.
6. Peringkat Hak Tanggungan yang menjadi kewenangan BPN menentukannya sering salah, padahal dari PPAT sudah benar menginputnya, misal untuk kredit sindikasi PPAT sudah menginput semua kode Bank/institusi keuangan sebagai kreditor Penerima Hak Tanggungan, namun pihak BPN salah menginput kreditor penerima Hak Tanggungan.
7. Saat server *error*, peringkat HT salah dan harus bayar ulang PNBP.
8. Kesesuaian data fisik dan data digital yang sering terjadi dan setelah PPAT menginformasikan ke kantor Pertanahan responnya lambat.
9. Tentang subyek debitor yang berbeda dengan Pemegang Hak Atas Tanah yang dijamin PPAT sering keliru dalam memasukkan data Pemegang Hak Atas Tanah pada menu Pembuatan Akta Persetujuan.
10. Pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik untuk Kreditor Perseorangan.
11. Berkas Hak Tanggungan yang ditutup karena ada penolakan dan tidak segera diperbaiki oleh Pengguna HT baik PPAT maupun Kreditor.
12. Apabila Debitor wan prestasi berdasar Pasal 6 UUHT Kreditor berhak menjual objek HT, bagaimana pengaturannya pelaksanaan objek HT secara elektronik<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Dirangkum dari berbagai problem yang disampaikan oleh para partisipants pada acara Webinar tentang Hak Tanggungan Elektronik via zoom yang diselenggarakan oleh Sahabat DIY-INC Kerjasama dengan IDLC dan BPN/Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, Jum'at 17 Juli 2020.

<sup>19</sup> Aziz Bahri, "Kajian Yuridis Pelaksanaan Pelelangan Objek Hak Tanggungan secara Elektronik", *Jurnal Hukum (Online)*, Universitas Mataram, bulan April 2019

13. Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik tidak memberikan akses untuk melaksanakan ketentuan Pasal 10 ayat (3) UUHT.

Dari berbagai problem dan kendala di atas sesungguhnya hampir semua mengacu/tertuju pada sistem IT yang disiapkan Pemerintah (Kementerian ATR/BPN) qq PUSDATIN (Pusat Data Informasi Pertanahan dan Tata Ruang). Belum lagi Pasal 22 Permen ATR/KBPN tersebut mengatur juga larangan yang mesti menjadi pencermatan tersendiri bagi pengguna layanan HT Elektronik yaitu larangan memalsukan identitas, memberikan *username* dan *password* kepada pihak lain yang menyebabkan terbukanya informasi, memalsukan dokumen dan/atau memberikan informasi yang tidak benar yang menyebabkan kesalahan hasil Hak Tanggungan Elektronik dan Perbuatan lain yang ditetapkan oleh penyelenggara HT Elektronik. Pada Pasal 23 bisa dilihat mengenai sanksinya yaitu Penutupan akses sementara atau permanen, pembatalan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik dan dilaporkan pada Aparat Penegak Hukum.

Kalau mencermati Pasal 10 ayat (3) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bahwa Obyek Hak Tanggungan berupa Hak Atas Tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, maka pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran Hak Atas Tanah yang bersangkutan. Dengan berlakunya secara menyeluruh Hak Tanggungan Elektronik maka ketentuan Pasal 10 ayat (3) UU HT tidak bisa dilaksanakan, karena HT Elektronik berbasis data tanah yang sudah bersertipikat dan terdaftar pada Kantor Pertanahan setempat. Akan menjadi problem bagi pengguna setidaknya dapat diketahui bahwa Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 yang mengatur Layanan HT Elektronik ini belum mengakomodasi ketentuan Pasal 10 ayat (3) UUHT di atas. Jika PPAT hendak membuat APHT dengan jaminan Hak Atas Tanah yang belum bersertipikat, bagaimana pendaftaran Hak Tanggungannya karena sekarang BPN tidak lagi menerima pendaftaran secara konvensional?

Hak Atas Tanah yang belum bersertipikat berdasarkan Pasal 10 ayat (3) UU HT di atas dibolehkan, jika akan dilakukan maka PPAT akan menggunakan kebiasaan yang sudah berjalan yaitu dengan cara memakai SKMHT/Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, kemudian mendaftarkan konversi/

pensertifikatannya baru kemudian dipasanglah APHT. Oleh karenanya sebaiknya Kantor Pertanahan tetap menerima Pendaftaran Hak Tanggungan secara manual/konvensional untuk bidang Hak Atas Tanah yang dijadikan jaminan tapi belum bersertifikat guna memenuhi ketentuan Pasal 10 ayat (3) UUHT. Kementerian ATR/KBPN berkenaan dengan problem atas layanan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik ini telah membuat Petunjuk Teknisnya pada 29 April 2020,<sup>20</sup> namun fakta problem dan kendala yang muncul atas pelaksanaan layanan HT Elektronik berdasar Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020 tersebut masih tetap ada dan bahkan banyak sebagaimana terurai di atas.

Petunjuk Teknis di atas dimaksudkan sebagai pedoman bagi Kantor Pertanahan dan Pengguna layanan Hak Tanggungan Elektronik dengan tujuan untuk standardisasi, panduan dan petunjuk lebih rinci dalam Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik. Ruang Lingkup Petunjuk Teknis ini meliputi;

1. Pengguna Layanan Sistem Hak Tanggungan Elektronik, dalam hal ini terdiri dari tiga pilar yaitu Kantor Pertanahan, PPAT dan Kreditor;
2. Objek Hak Tanggungan;
3. Persiapan;
4. Pelaksanaan oleh PPAT dan Kreditor;
5. Pelaksanaan oleh Kantor Pertanahan;
6. Pelayanan Lanjutan Hak Tanggungan Manual; dan
7. Pemecahan Hak Atas Tanah Yang dibebani Hak Tanggungan Elektronik.

Dari apa yang tergambar dalam Petunjuk Teknis di atas, tidak ada formula yang mengakomodasi untuk dapat dilaksanakannya Pasal 10 ayat (3) UUHT.<sup>21</sup>

## Penutup

Dari pembahasan di atas dapat disimpulkan bahwa *pertama*, mekanisme implementasi pemberian Hak Tanggungan Secara Elektronik bagi Kreditor dan PPAT selalu diawali dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

---

<sup>20</sup> Lihat Petunjuk Teknis Nomor 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik, tertanggal 29 April 2020.

<sup>21</sup> Bunyi Pasal 10 ayat (3) UUHT; (3) Apabila objek Hak Tanggungan berupa Hak Atas Tanah yang berasal dari konversi Hak Lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran Hak Atas Tanah yang bersangkutan.

dihadapan PPAT antara Pemberi Hak Tanggungan (biasanya Debitor) dengan Kreditor (biasanya Perbankan). APHT tersebut telah memenuhi kualifikasi sebagai Akta Autentik baik dari sisi Prosedur, Substansi dan Wewenang PPAT yang meresmikannya. APHT tersebut kemudian didaftarkan oleh PPAT pada Kantor Pertanahan setempat secara Elektronik dalam waktu selambatnya 7 hari setelah APHT diresmikan yang menjadi dasar untuk diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik oleh Kantor Pertanahan. Sertipikat Hak Tanggungan tersebut dimohon dan dicetak oleh Kreditor Penerima Hak Tanggungan dengan membayar PNBPN yang telah ditentukan. Sertipikat HT dapat dicetak oleh Kreditor setelah 7 hari sejak didaftarkannya APHT oleh PPAT.

*Kedua*, penyelesaian problem dan kendala yang dihadapi oleh Pengguna Hak Tanggungan Elektronik terutama PPAT dan Kreditor mengacu pada Petunjuk Teknis yang dibuat oleh Kementerian ATR/KBPN, 29 April 2020 karena pada dasarnya problem dan kendala tersebut sebagian besar berkaitan dengan sistem IT dan server Layanan HT Elektronik tersebut. Pengguna (PPAT dan Kreditor) harus selalu mengkonfirmasi problem IT tersebut kepada penyelenggara layanan HT Elektronik yaitu Kantor Pertanahan setempat, sehingga Pengguna Layanan Hak Tanggungan Elektronik yang dalam hal ini PPAT dan Kreditor harus terampil dan memadai dalam menggunakan segala perangkat yang dibutuhkan guna menyelesaikan pemberian Hak Tanggungan sampai keluarnya Sertipikat Hak Tanggungan Secara Elektronik.

Saran yang dapat penulis sampaikan terhadap Pengguna Layanan Hak Tanggungan Elektronik (PPAT dan Kreditor) adalah:

1. Untuk PPAT sebaiknya selalu mengupdate segala informasi regulasi Teknologi Informasi, selalu belajar menggunakan perangkat elektronik yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas Jabatannya sehari-hari, melakukan pengecekan subyek pemohon HT Elektronik menggunakan KTP *Reader* yang terintegrasi dengan DisdukCapil setempat.
2. Untuk Kreditor, khususnya Institusi Keuangan Bank dan lainnya agar dapat membuat MOU dengan Pengguna Layanan HT elektronik lainnya (PPAT dan ATR/BPN) mengintegrasikan aplikasi mitra kerja.

## Daftar Pustaka

### Buku

- Anggara, *et.al.*, *Kontroversi UU ITE: Menggugat Pencemaran Nama Baik di Dunia Maya*, PT. Penebar Swadaya, Jakarta, 2010.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan Edisi Revisi, Jakarta, 1999.
- Mulyono, Eugenia Liliawati, *Tinjauan Yuridis Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dalam Kaitannya dengan Pemberian Kredit oleh Perbankan*, Harvarindo, Jakarta, 2003.
- Rahman, Hasannudin, *Aspek-aspek Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Sjahputra, Iman, *Problematika Hukum Internet Indonesia*, PT. Prenhallindo, Jakarta, 2002.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, 1985.

### Jurnal

- Aziz Bahri, "Kajian Yuridis Pelaksanaan Pelelangan Objek Hak Tanggungan secara Elektronik", *Jurnal Hukum (online)*, Universitas Mataram, April, 2019.
- I Wayan Jody Bagus Wiguna, "Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik", *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 05 No. 01 April 2020.
- Nadia Imanda, "Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik", *Notaire: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 3 No. 1 Februari 2020.
- Nurul Nadira, "Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik yang Akan Mulai dilaksanakan di Badan Pertanahan", *Fairness and Justice: Jurnal Ilmiah Hukum*, Vol. 17 Nomor II, November 2019.

### 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.

**Internet**

<http://statistik.atrbpn.go.id> di akses pada 10 Juli 2020

Dirangkum dari berbagai problem yang disampaikan oleh para partisipants 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.