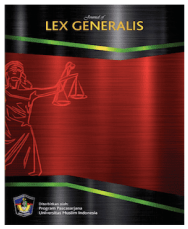
Journal of Lex Generalis (JLS)
Volume 3, Nomor 10, Oktober 2022
P-ISSN: 2722-288X, E-ISSN: 2722-7871
Website: http: pasca-umi.ac.id/indez.php/jlg
This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License.



Efektivitas Pelaksanaan Pelayanan Hak Tanggungan Eloktronik Pada Kantor Pertanahan Kota Makassar

Achmadi Natsir [1,2], Sufirman Rahman[1] & Salle [1]

[1]*Magister Ilmu Hukum, Universitas Muslim Indonesia.*
[2]*Koresponden Penulis, E-mail: achmadi.natsir@gmail.com*

ABSTRAK

Tujuan penelitian menganalisis efektivitas pelaksanaan pelayanan hak tanggungan elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Makassar; (2) mengetahui dan menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas pelaksanaan pelayanan hak tanggungan elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Makassar. Metode penelitian dalam penelitian ini menggunakan tipe penelitian empiris. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara dan penyebaran kuesioner (angket). Data dianalisis menggunakan metode analisis deskriptif dengan menggunakan teori efektifitas hukum sebagai pisau analisis penelitian ini. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: (1) efektivitas pelaksanaan pelayanan hak tanggungan elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Makassar telah dilaksanakan namun masih berjalan kurang efektif.

***Kata Kunci**: Pelayanan; Hak Tanggungan; Elektronik*

ABSTRACT

The research objective is to analyze the effectiveness of the implementation of electronic mortgage services at the Makassar City Land Office; (2) knowing and analyzing the factors that affect the effectiveness of the implementation of electronic mortgage services at the Makassar City Land Office. The research method in this study uses the type of empirical research. Data collection techniques were carried out through interviews and distributing questionnaires (questionnaires). The data were analyzed using descriptive analysis method using the theory of legal effectiveness as the analytical knife of this research. The results of this study indicate that: (1) the effectiveness of the implementation of electronic mortgage services at the Makassar City Land Office has been implemented but is still running less effectively.

***Keywords**: Service; Mortgage right; Electronic*

PENDAHULUAN

Indonesia merupakan negara hukum sebagaimana diamanatkan dalam UUD NRI Tahun 1945. Salah satu fungsi dari adanya hukum dalam suatu Negara adalah untuk melakukan pengendalian terhadap masyarakat (*social control*) dalam mewujudukan ketertiban pada masyarakat itu sendiri. Tanpa adanya hukum yang mengatur kehidupan masyarakat, maka akan sering terjadi kekacauan, kesewenang-wenangan, dan banyak masyarakat akan tertindas. Hukum juga diperlukan untuk mengatur kepentingan-kepentingan pribadi masyarakat, seperti pengurusan pertanahan, Sertifikat Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan juga mengenai Hak Tanggungan.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah bahwa yang disebut dengan Hak Tanggungan ialah 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 kreditur tertentu terhadap kreditur lain (Imanda, 2020).

Berdasarkan penjelasan pasal itu diketahui Hak Tanggungan hanya bisa di bebankan sebatas mengenai benda tidak bergerak saja, sebagaimana hal tersebut disebutkan didalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menerangkan bahwa suatu hal yang bisa dibuat sebagai agunan atas utang dengan di bebani Hak Tanggungan ialah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Milik (Winarno, 2013). Dalam Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan bahwa Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau yang akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan (Jayanti & Darmawan, 2018).

Merujuk terhadap pasal tersebut hak tanggungan bisa pula di bebankan kepada tanah beserta bangunannya, termasuk tanaman serta hasilnya. Dengan demikian tidak hanya sebatas mengenai hak-hak atas tanah sendri, tapi juga bisa di bebankan pada apa yang terdapat di atas tanah tersebut (Putra & Faninza, 2022). Pembahasan mengenai Hak Tanggungan terus berkembang mengikuti perkembangan teknologi informasi dan komunikasi. Era globalisasi telah menempatkan teknologi pada posisi yang amat strategis karena menghadirkan suatu dunia tanpa batas, jarak, ruang, dan waktu, yang berdampak pada peningkatan produktivitas dan efisiensi (Yulianingsih, & Noviana, 2012). Pengaruh globalisasi dengan penggunaan sarana teknologi informasi dan komunikasi telah mengubah pola hidup masyarakat, dan berkembang dalam tatanan kehidupan baru serta mendorong terjadinya perubahan sosial, ekonomi, budaya, keamanan, dan penegakan hukum.

Kegiatan manusia sebagai pencipta, pengembang dan pengguna teknologi teknologi informasi dan komunikasi saat ini sedang mengarah kepada sesuatu yang memudahkan pengguna itu sendiri itu sendiri. Salah satunya dapat dilihat dari

perkembangan media internet yang sangat pesat. Internet sebagai suatu media informasi dan komunikasi elektronik telah banyak dimanfaatkan untuk berbagai kegiatan, termasuk untuk mengintegrasikan hak tanggungan elektronik.

Memasuki era digital dalam perkembangan teknologi saat ini, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut dengan ATR/BPN telah meluncurkan layanan pertanahan secara elektronik. Layanan elektronik yang dimaksud mengenai pelayanan hak tanggungan secara digital atau elektronik. Hal ini ditandai dengan diterbitnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik dikenal juga dengan Sistem Hak Tangungan Elektronik (Sistem HT-el). Pelayanan HT-el sebagaimana dimaksud pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik merupakan serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi (Nurwulan, 2021).

Selanjutnya telah dilakukan pembaruan terhadap pengaturan tersebut melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Ariefa, 2022). Pengaturan tersebut 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 (Guntoro, Kontesa & Sauni, 2020).

Pelayanan hak tanggungan secara elektronik sendiri bertujuan untuk meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan dalam rangka pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat (Wiguna, 2020). Pelayanan hak tanggungan secara elektronik sebagai bagian dari layanan pertanahan berbasis digital atau elektronik bertujuan untuk memudahkan pengurusan pertanahan. Pelayanan tersebut juga bertujuan untuk mewujudkan institusi yang maju, modern dan berkelas dunia, maka pelayanan pertanahan harus bertransformasi dari basis manual menuju digital. Mendukung hal tersebut Kantor Pertanahan di daerah-daerah yang ada Indonesia telah ditunjuk sebagai Lokasi Layanan Informasi Pertanahan secara elektronik untuk memudahkan masyarakat dalam menggunakan layanan pertanahan secara elektronik.

Salah satu pelayanan pertanahan secara elektronik telah tersedia pada Kantor Pertanahan Kota Makassar. Walaupun pelayanan secara elektronik tersebut telah ada, akan tetapi dikarenakan hal tersebut masih tergolong baru, maka dibutuhkan prosedur yang jelas. Apabila belum ada prosedur yang mengatur mengenai pelayanan tersebut, maka akan terdapat kendala-kendala yang dihadapi oleh pihak yang berkepentingan dalam mengurus hak tanggungan elektronik.

METODE PENELITIAN

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris. Penulis akan melakukan penelitian berdasarkan penelitian hukum dengan pendekatan realitas hukum dalam masyarakat. Penelitian ini mengkaji tentang peranan Kantor Pertanahan Kota Makassar dalam upaya mengoptimalkan integrasi hak tanggungan elektronik. Untuk memperoleh data dan informasi yang diperlukan berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti, maka penulis melakukan penelitian dengan memilih lokasi penelitian di Kota Makassar, yakni pada Kantor Badan Pertanahan nasional kota Makassar, pilihan lokasi penelitian tersebut didasarkan pada pertimbangan bahwa institusi tersebut yang melaksanakan pembuatan akta dan instansi penegak hukum yang berkaitan dengan perkara pembuktian akta. Dengan melakukan penelitian pada dua lokasi ini, penulis berharap dapat memperoleh hasil penelitian yang objektif dan komprehensif akan masalah yang diteliti.

PEMBAHASAN

A. Efektivitas Pelaksanaan Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Pada Kantor Pertanahan Kota Makassar

Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Sistem HT-el) adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang dilaksanakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Dasar pertimbangan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepada Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 adalah agar prosedur pelayanan hak tanggungan dapat terintegrasi secara elektronik sehingga menjadi efektif dan efisien, yang meliputi (i) penyelenggaraan Sistem HT-el, (ii) mekanisme Sistem HT-el, (iii) penundaan pelayanan, dan (iv) validasi data.

1. Pandangan Informan Mengenai Efektivitas Pelaksanaan Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Pada Kantor Pertanahan Kota Makassar

Penuturan berikut ini menggambarkan persepsi informan terkait pelaksanaan pelayanan hak tanggungan elektronik di Kantor Pertanahan Kota Makassar yang peneliti ambil dari data hasil wawancara dan pengisian kuesioner (angket). Data diambil dari pengisian kuesioner (angket) yang dibagikan kepada responden. Lokasi penelitian dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Makassar, hal tersebut guna untuk mendapatkan informasi dan data yang valid.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan pada hari Selasa, 4 Oktober 2022 dengan informan yang memberikan informasi mengenai pelaksanaan pelayanan hak tanggungan elektronik di Kantor Pertanahan Kota Makassar.

Beliau menuturkan bahwa pelaksanaan pelayanan hak tanggungan elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Makassar sudah efektif. Dari segi pelaksanaan layanan HT El dilaksanakan secara online sehingga lebih memudahkan pemohon tidak perlu antri datang ke Kantor Pertanahan untuk mendaftarkan permohonan. Monitoring HT El oleh PPAT dan kreditur dapat mereka akses melalui sistem HT EL sehingga mereka tidak perlu lagi datang ke kantor dengan adanya sistem yang memudahkan mereka untuk mengakses. Warkah dari permohonan HT El disimpan oleh sistem sehingga

tidak memerlukan ruangan untuk menyimpan dan memudahkan dalam mencari dokumen.

Faktor yang mempengaruhi pelayanan hak tanggungan elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Makassar adalah kualitas data pertanahan elektronik, sumber daya manusia, dan kualitas data yang di unggah oleh PPAT dan kreditur.

Hambatan dalam pelaksanaan pelayanan hak tanggungan elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Makassar adalah server atau jaringan yang kadang mengalami masalah yang terjadi pada saat jam kerja, sulit untuk membuka dokumen yang diunggah oleh PPAT atau Kreditur bahkan error sehingga perlu dilakukan berulang kali untuk membuka dokumen. Data yang diunggah oleh ppat ataupun kreditur tidak sesuai. Jika terjadi seperti ini biasanya pelaksana memberikan catatan koreksian. Tetapi PPAT atau pun kreditur ada beberapa yang lambat merespon terkait catatan koreksian, bahkan ada yang hanya mengunggah ulang dokumen yang diberikan koreksian tanpa memperbaiki koreksian yang diberikan.

Adapun upaya yang dapat dilakukan untuk menghadapi hambatan tersebut adalah menyediakan jaringan internet yang stabil dan berfungsi secara maksimal agar pada saat pelaksana membuka dokumen tidak memerlukan waktu yang lama. Melakukan komunikasi kepada pihak PPAT atau kreditur dan memberikan infomrasi terkait berkas yang mempunyai catatan koreksian untuk segera dilakukan perbaikan dalam waktu tenggat yang diberikan pelaksana.

Semua pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Makassar sudah dilakukan melalui pelayanan secara elektronik secara keseluruhan. Namun, ada beberapa hal yang harus dilakukan agar pelayanan hak tanggungan elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Makassar dapat berjalan efektif, yaitu; pertama adalah kecermatan dan ketelitian pelaksana saat memeriksa atau pun mengoreksi berkas permohonan ht el. Hal ini ini untuk menghindari berkas terbit tanpa periksa ataupun human error. Kedua, manajemen waktu dan target penyelesaian berkas oleh pelaksana. Pelaksana harus bisa mempunyai target waktu pemeriksaan untuk satu berkas agar dapat menyelesaikan tugas pada saat jam kerja dan mengoptimalkan layanan. Ketiga, kualitas data yang diunggah oleh PPAT dan kreditur adalah benar. Keempat, pihak PPAT dan kreditur harus aktif dalam merespon dan mengecek notifikasi dalam aplikasi HT El.

1. Halidja Tadjuddin (PPNPN)

Menurut penuturan beliau bahwa pelayanan hak tanggungan elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Makassar sudah efektif karena sudah memudahkan pemohon untuk mendaftarkan layanan hak tanggungan tidak lagi perlu antri di Kantor Pertanahan. Faktor yang mempengaruhi pelayanan hak tanggungan elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Makassar yaitu; kualitas data pertanahan elektronik, sumber daya manusia, dan kualitas data yang diunggah PPAT dan krediturnya.

Jaringan server dan jaringan internet adalah yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan pelayanan hak tanggungan elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Makassar. Upaya yang dapat dilakukan untuk menghadapi hambatan tersebut dengan cara menyediakan jaringan internet yang lebih baik.

Semua pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Makassar sudah dilakukan melalui pelayanan secara elektronik. Masalah yang biasanya menjadi objek

dalam pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Makassar adalah jaringan internet/sistem dan berkasnya kurang lengkap.

Adapun hal yang harus dilakukan agar pelayanan hak tanggungan elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Makassar dapat berjalan efektif yaitu; manajemen waktu, pihak PPAT dan kreditur harus aktif untuk merespon atau mengecek aplikasi hak tanggungan elektronik, serta jaringan internet untuk lebih ditingkatkan.

2. Mia Zulkhaima Anggar Belantara (Operator Komputer)

Menurut penuturan beliau bahwa pelayanan hak tanggungan elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Makassar sudah sangat efektif karena pelayanannya lumayan cepat. Kecepatan jaringan memberikan pelayanan yang memudahkan masyarakat dalam mendaftarkan gak tanggungan tanpa harus dating langsung ke kantor Pertanahan Kota Makassar.

Biasanya berkas yang kurang lengkap dan jaringan yang biasanya bermasalah adalah yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan pelayanan hak tanggungan elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Makassar. Upaya yang dapat dilakukan untuk menghadapi hambatan tersebut dengan cara memberikan informasi yang akurat dan tepat kepada masyarakat supaya pada saat masyarakat bermohon hak tanggungan, berkasnya tidak kekurangan lagi.

Semua pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Makassar sudah dilakukan melalui pelayanan secara elektronik dan sudah tidak dilakukan secara manual lagi. Masalah yang biasanya menjadi objek dalam pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Makassar adalah berkas kurang lengkap.

Adapun hal yang harus dilakukan agar pelayanan hak tanggungan elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Makassar dapat berjalan efektif yaitu; pemeriksaan berkas dipercepat, jaringan ditambah kecepatannya, dan sumber daya manusia kalau bisa diperbaiki.

3. Nur Hikmah Apriana S. (PPNPN)

Menurut penuturan beliau bahwa pelayanan hak tanggungan elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Makassar sudah efektif karena mempercepat layanan dan pemohon sudah perlu lagi dating ke kantor pertanahan. Faktor yang mempengaruhi pelayanan hak tanggungan elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Makassar yaitu; data yang diunggah oleh PPAT dan kreditur sangat mempengaruhi layanan HT-El.

Data yang diunggah tidak jelas atau kurang lengkap adalah yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan pelayanan hak tanggungan elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Makassar. Upaya yang dapat dilakukan untuk menghadapi hambatan tersebut dengan cara memberikan arahan agar sebelum berkas diunggah diteliti terlebih dahulu.

Semua pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Makassar sudah dilakukan melalui pelayanan secara elektronik. Masalah yang biasanya menjadi objek dalam pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Makassar adalah berkas kurang lengkap. Adapun hal yang harus dilakukan agar pelayanan hak tanggungan elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Makassar dapat berjalan efektif yaitu; teliti dalam memeriksa dan mengunggah berkas.

4. Andi Ryan Mappatombong, S. Tr. (ASN / Korsub Pendaftaran Hak Tanah dan Rumah)

Menurut penuturan beliau bahwa pelayanan hak tanggungan elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Makassar sudah efektif karena dari segi pelaksanaan HT-El pada Kantor Pertanahan Kota Makassar memudahkan pemohon tidak perlu antri untuk mendaftarkan permohonan. Faktor yang mempengaruhi pelayanan hak tanggungan elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Makassar yaitu; kualitas data pertanahan elektronik, sumber daya manusia, dan kualitas data yang diunggah PPAT dan krediturnya.

Jaringan server dan jaringan internet yang kadang mengalami masalah saat jam kerja adalah yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan pelayanan hak tanggungan elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Makassar. Upaya yang dapat dilakukan untuk menghadapi hambatan tersebut dengan cara menyediakan jaringan internet yang stabil dan berfungsi secara maksimal.

Saat ini semua pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Makassar sudah dilakukan melalui pelayanan secara elektronik. Masalah yang biasanya menjadi objek dalam pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Makassar adalah berkas yang kurang lengkap dan jaringan.

Adapun hal yang harus dilakukan agar pelayanan hak tanggungan elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Makassar dapat berjalan efektif yaitu; kecermatan dan ketelitian pelaksana saat memeriksa atau mengoreksi berkas permohonan HT-El, manejemen waktu dan target penyelesaian berkas oleh pelaksana, kualitas data yang diunggah oleh PPAT dan kreditur benar, dan pihak PPAT dan kreditur harus aktif dalam merespon dan mengecek ratifikasi aplikasi HT-El.

5. Rahmatullah Karim (Verifikator Berkas Permohonan Hak)

Menurut penuturan beliau bahwa pelayanan hak tanggungan elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Makassar sudah efektif karena dilaksanakan secara online sehingga lebih memudahkan pemohon.

Faktor yang mempengaruhi pelayanan hak tanggungan elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Makassar yaitu; kualitas data pertanahan elektronik, sumber daya manusia, dan kualitas data yang diunggah PPAT dan krediturnya.

Jaringan server dan jaringan internet yang kadang mengalami masalah saat jam kerja adalah yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan pelayanan hak tanggungan elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Makassar. Upaya yang dapat dilakukan untuk menghadapi hambatan tersebut dengan cara menyediakan jaringan internet yang stabil agar pada saat membuka dokumen tidak memakan waktu yang lama.

Saat ini sseluruh pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Makassar sudah dilakukan melalui pelayanan secara elektronik. Adapun hal yang harus dilakukan agar pelayanan hak tanggungan elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Makassar dapat berjalan efektif yaitu; pada sis SDM harus cermat dan teliti pada saat memeriksa berkas dan dapat memanfaatkan waktu sebaik-baiknya, serta pihak PPAT dan kreditur harus memperhatikan data yang dikirim.

6. A. Utami Chika (PPNPN / Asisten Pengadministrasian Umum)

Menurut penuturan beliau bahwa pelayanan hak tanggungan elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Makassar sudah efektif karena dari segi pelaksanaan HT-El pada Kantor Pertanahan Kota Makassar memudahkan pemohon tidak perlu lagi dating ke kantor antri. Faktor yang mempengaruhi pelayanan hak tanggungan elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Makassar yaitu; sumber daya manusia, kualitas data, serta jaringan.

Jaringan yang kurang stabil atau error adalah yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan pelayanan hak tanggungan elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Makassar. Upaya yang dapat dilakukan untuk menghadapi hambatan tersebut dengan cara menyediakan jaringan yang maksimal.

Secara keseluruhan seluruh pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Makassar sudah dilakukan melalui pelayanan secara elektronik. Masalah yang biasanya menjadi objek dalam pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Makassar adalah berkas yang kurang lengkap dan jaringan. Adapun hal yang harus dilakukan agar pelayanan hak tanggungan elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Makassar dapat berjalan efektif yaitu; manejemen waktu dan target penyelesaian berkas oleh pelaksana, ketelitian pelaksana saat memeriksa, serta aktif saling merespon antara PPAT dan kreditur.

7. Andi Hajrah (PPNPN / Operator Komputer)

Menurut penuturan beliau bahwa pelayanan hak tanggungan elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Makassar sudah efektif karena lebih mempercepat pelayanan tanpa pergi mengantri di Kantor Pertanahan. Faktor yang mempengaruhi pelayanan hak tanggungan elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Makassar yaitu; kualitas data pertanahan elektronik, sumber daya manusia, dan kualitas data yang diunggah PPAT dan krediturnya.

Jaringan internet dan sistem adalah yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan pelayanan hak tanggungan elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Makassar. Upaya yang dapat dilakukan untuk menghadapi hambatan tersebut dengan cara lebih memperbaiki jaringan internet atau memperhatikan sistem yang ada.

Saat ini semua pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Makassar sudah dilakukan melalui pelayanan secara elektronik. Masalah yang biasanya menjadi objek dalam pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Makassar adalah jaringan dan system. Adapun hal yang harus dilakukan agar pelayanan hak tanggungan elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Makassar dapat berjalan efektif yaitu; jaringan lebih ditingkatkan dan diperhatikan, system aplikasi lebih ditingkatkan, kinerja lebih ditingkatkan, dan ketelitian lebih diperhatikan

8. Edy Parajai

Menurut penuturan beliau bahwa pelayanan hak tanggungan elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Makassar sudah efektif karena pemohon tidak perlu datang secara langsung ke Kantor hanya untuk pendaftaran.

Aplikasi yang masih sering error dan pemohon yang biasanya salah upload berkas adalah yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan pelayanan hak tanggungan elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Makassar. Upaya yang dapat lakukan untuk

menghadapi hambatan tersebut dengan cara mengingatjan pemohon untuk mengecek berulang-ulang sebelum mengupload berkas serta membaca aturan.

Saat ini semua pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Makassar sudah dilakukan melalui pelayanan secara elektronik. Masalah yang biasanya menjadi objek dalam pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Makassar adalah serifikat yang diupload belum tervalidasi dan belum terdaftar.

Berdasarkan Pasal 7 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019, yang dapat menggunakan layanan Sistem Hak Tanggungan Elektronik disebut pengguna Hak Tanggungan adalah perseorangan/badan hukum selaku kreditor dan Aparatur Sipil Negara Kementerian yang bertugas melayani Hak Tanggungan yaitu Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Kementerian ATR/BPN). Pada awal sebelum proses penjaminan Hak Tanggungan Elektronik dilakukan, pengguna harus terdaftar terlebih dahulu dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Pengguna layanan Sistem Hak Tanggungan Secara Elektronik, terdiri dari perseorangan/badan hukum selaku kreditur dan Aparatur Sipil Negara Kementerian yang bertugas melayani Hak Tanggungan;
2. Terhadap perseorangan/badan hukum sebagaimana dimaksud sebelumnya harus menjadi Pengguna Terdaftar pada Sistem Hak Tanggungan Secara Elektronik, dengan memenuhi persyaratan:
   a. Mempunyai domisili elektronik;
   b. Surat Keterangan Terdaftar di OJK;
   c. Pernyataan pemenuhan persyaratan dan kriteria serta ketentuan sebagai Pengguna Terdaftar; dan
   d. Syarat lainnya yang ditentukan oleh Kementerian. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang dalam hal ini yakni Kantor Pertanahan melakukan verifikasi atas pendaftaran dan berhak menolak pendaftaran dimaksud.

Secara garis besar, mekanisme penjaminan Hak Tanggungan dengan Sistem Hak Tanggungan Elektronik sebagai berikut:

1) Pengguna terdaftar mengajukan permohonan layanan Hak Tanggungan secara elektronik melalui Sistem Hak Tanggungan Elektronik yang telah disediakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional serta melengkapi persyaratan permohonan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
2) Pemohon harus membuat surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan. Persyaratan permohonan berikut dengan surat pernyataan tersebut dibuat dalam bentuk Dokumen Elektronik.
3) Khusus mengenai persyaratan berupa Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus atas nama Debitur;
4) Permohonan layanan yang telah diterima oleh Sistem Hak Tanggungan Elektronik akan diberikan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem. Bukti pendaftaran permohonan dimaksud paling sedikit memuat antara lain nomor berkas pendaftaran permohonan; tanggal pendaftaran permohonan; nama pemohon; dan kode pembayaran biaya layanan;

5) Permohonan diproses setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik. Berdasarkan Pasal 12 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019, layanan Hak Tanggungan dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
6) Setelah mendapatkan bukti pendaftaran permohonan, pemohon melakukan pembayaran biaya melalui bank persepsi paling lambat 3 (tiga) hari setelah tanggal pendaftaran permohonan.
7) Permohonan diproses setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik. Dalam hal pembayaran biaya pendaftaran oleh pemohon tidak terkonfirmasi oleh sistem, pemohon dapat melakukan konfirmasi secara langsung ke Kantor Pertanahan atau Layanan Pengaduan. Dalam hal jangka waktu berakhir dan Pemohon tidak melakukan pembayaran maka permohonan dinyatakan batal.
8) Penerbitan hasil layanan Hak Tanggungan dilakukan pada hari ke-7 (tujuh) setelah pengajuan permohonan terkonfirmasi.
9) Sistem Hak Tanggungan Elektronik akan menerbitkan hasil layanan hak tanggungan berupa Sertipikat Hak Tanggungan; dan catatan hak tanggungan pada buku tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
10) Pencatatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun dapat dilakukan oleh kreditor dengan cara mencetak catatan yang diterbitkan oleh Sistem Hak Tanggungan Elektronik dan melekatkan hasil cetakan catatan tersebut pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun.

Dokumen Elektronik, Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Sistem Hak Tanggungan Elektronik 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. Tanda Tangan Elektronik dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasoinal Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan elektronik. Tanda tangan elektronik tersebut dapat digunakan untuk memberikan persetujuan dan/atau pengesahan suatu dokumen elektronik pertanahan dalam penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian. Adapun hal yang perlu digarisbawahi yaitu tandatangan elektronik hanya dapat dilakukan setelah penandatangan memiliki sertipikat elektronik.

Adapun pernyataan responden mengenai efektivitas pelaksanaan pelayanan hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Makassar dapat dilihat melalui tabel berikut:

Tabel 1. Pernyataan Responden Mengenai Efektivitas Pelaksanaan Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Pada Kantor Pertanahan Kota Makassar

Nomor	Uraian	Frekuensi (Jumlah Responden)	Persentase (%)
1.	Tidak Efektif	3	12
2.	Kurang Efektif	12	48
3.	Efektif	10	45
Jumlah (n)		25	100

Sumber data: Hasil olahan data primer pada tahun 2022.

Berdasarkan tabel di atas, data tentang derajat efektivitas pelaksanaan pelayanan hak tanggungan elektronik pada kantor pertanahan kota Makassar tampak bahwa responden yang menjawab tidak efektif adalah sebanyak 3 orang atau sebesar 12%, menjawab kurang efektif sebanyak 12 orang atau 48%, dan menjawab efektif sebanyak 10 orang atau 35%. Sehingga, dapat disimpulkan bahwa efektivitas pelaksanaan pelayanan hak tanggungan elektronik pada kantor pertanahan kota Makassar berjalan kurang efektif.

2. 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.10 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 menjadi mitra kerja di BPN, mendaftar dan membuat akun secara online melalui portal mitra kerja di browser. 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.

Alur pemberian hak tanggungan dapat dijelaskan sebagai berikut:

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 mengurusi 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.
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,12 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.

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,13 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 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 mempersiapan 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 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, menitipkan 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 mencetak dan melekatkan catatan pendaftaran pada sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi objek jaminan.

KESIMPULAN

Efektivitas pelaksanaan pelayanan hak tanggungan elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Makassar telah dilaksanakan namun masih berjalan kurang efektif.

SARAN

1. Hal yang harus dilakukan agar pelaksanaan pelayanan hak tanggungan elektronik di Kantor Pertanahan Kota Makassar dapat berjalan efektif, yaitu dengan cara; Pertama adalah kecermatan dan ketelitian pelaksana saat memeriksa ataupun mengoreksi berkas permohonan HT Elektronik. Hal ini ini untuk menghindari berkas terbit tanpa periksa ataupun *human error*. Kedua, manajemen

waktu dan target penyelesaian berkas oleh pelaksana. Pelaksana harus bisa mempunyai target waktu pemeriksaan untuk satu berkas agar dapat menyelesaikan tugas pada saat jam kerja dan mengoptimalkan layanan. Ketiga, kualitas data yang diunggah oleh PPAT dan kreditur adalah benar. Keempat, pihak PPAT dan kreditur harus aktif dalam merespon dan mengecek notifikasi dalam aplikasi HT Elektronik.

2. 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. 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

Ariefa, G. (2022). Tinjauan Yuridis Sertifikat Hak Tanggungan Yang Di Terbitkan Melalui Sistem Elektronik Menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. *Jurnal Perspektif Hukum*, *3*(1), 81-91.

Guntoro, J., Kontesa, E., & Sauni, H. (2020). Tinjauan Yuridis Pendaftaran Hak Tanggungan Dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. *Bengkoelen Justice: Jurnal Ilmu Hukum*, *10*(2), 212-225.

Imanda, N. (2020). Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. *Jurnal Notarie*, *3*(1).

Jayanti, O., & Darmawan, A. (2018). Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan yang Terikat Hak Tanggungan. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, *20*(3), 457-472

Nurwulan, P. (2021). Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, *28*(1), 183-202.

Putra, A. S. A., & Faninza, N. S. (2022). Lembaga Jaminan Terhadap Bangunan yang Berdiri di Atas Air. *Notaire*, *5*(2), 197-220.

Wiguna, I. W. J. B. (2020). Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik. *Jurnal Acta Comitas*, *81*.

Winarno, J. (2013). Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pada Perjanjian Jaminan Fidusia. *Jurnal Independent*, *1*(1), 44-55.

Yulianingsih, W., & Noviana, D. S. (2012). Perlindungan Hukum Bagi Bank Sebagai Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Berobyek Hak Guna Bangunan (HGB). *Perspektif Hukum*, *12*(2), 1-14.