

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN YANG
TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK DI KABUPATEN
AGAM**

“Diajukan sebagai salah satu syarat akhir guna memperoleh gelar Sarjana Hukum”



Oleh :

Nama : Angga Satria
NPM : 18.10.002.74201.196
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA BARAT
BUKITTINGGI
2023**

LEMBAR PENGESAHAN JURNAL

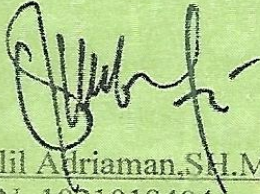
PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN YANG TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK DI KABUPATEN AGAM

Nama : Angga Satria
NIM : 181000274201196
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Skripsi/Jurnal ini telah dipertahankan dihadapan Tim Penguji Ujian Komprehensif Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat pada 14 Agustus 2023 dan dinyatakan LULUS.

Tim Penguji

Ketua



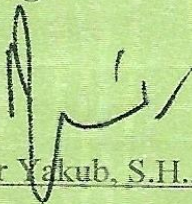
Mahlil Adriaman, S.H., M.H
NIDN. 1021018404

Sekretaris



Riki Zulfiko, S.H., M.H
NIDN. 1010048303

Pembimbing I



Dr. Yulizar Yakub, S.H., M.H

Pembimbing II



Syuryani, S.H., M.H
NIDN : 1015096501

Penguji I



Dr. Nuzul Rahmayani, S.H., M.H
NIDN : 1015058702

Penguji II

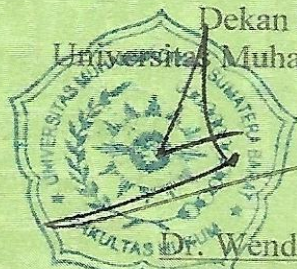


Anggun Lestari Suryamizon, S.H., M.H
NIDN : 1031088701

Diketahui Oleh:

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat



Dr. Wendra Yunaldi, S.H., M.H
NIDN. 1017077801

LEMBAR PERSETUJUAN JURNAL


PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN YANG TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK DI KABUPATEN AGAM

Oleh

Nama	: Angga Satria
NIM	: 181000274201196
Program Studi	: Ilmu Hukum
Program Kekhususan	: Hukum Perdata

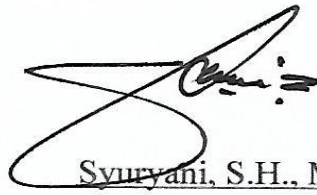
Telah disetujui Dosen Pembimbing
Di Bukittinggi : Dr. Yulizar Yakub, S.H., M.H.
Tanggal : 25 Agustus 2023

Pembimbing I



Dr. Yulizar Yakub, S.H., M.H

Pembimbing II



Syuryani, S.H., M.H
NIDN : 1015096501



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1>

Received: 28 Agustus 2023, Revised: 9 September 2023, Publish: 10 September 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan yang Terintegrasi Secara Elektronik di Kabupaten Agam

Angga Satria¹, Yulizar Yakub², Syuryani³

¹ Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah, Bukittinggi, Indonesia.

Email: anggasatria0125@gmail.com

² Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah, Bukittinggi, Indonesia.

Email: yakubyuli65@gmail.com

³ Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah, Bukittinggi, Indonesia.

Email: syuryani877@gmail.com

Corresponding Author: anggasatria0125@gmail.com¹

Abstract: Based on Article 1 paragraph (1) of the UUHT, Mortgage Rights on land and objects related to land are security rights that are imposed on land rights as referred to in Law Number 5 of 1960 concerning Basic Regulations on Agrarian Principles, along with or without other objects that are an integral part of the land, for the repayment of certain debts, which give priority to certain creditors against other creditors. Mortgage rights begin with a debt and credit agreement entered into by the debtor and his creditor. This is followed by the making of a deed of granting mortgage rights (APHT) made by a Land Deed Official (PPAT). Before 2020, APHT registration was carried out by PPAT at the Land Office directly or manually. This is different after 2020, APHT registration is carried out online or electronically, with the enactment of Regulation of the Minister of Agrarian and Spatial Planning / Head of the National Land Agency Number 5 of 2020 concerning Electronically Integrated Mortgage Services. In its implementation after the enactment of the aforementioned regulation, there are several problems in the Implementation of Electronic Registration of Deeds of Granting Mortgage in Agam Regency. With problems: 1) How is the implementation of electronically integrated Mortgage Rights registration in Agam Regency? 2) How are the obstacles and constraints to electronically integrated registration of mortgage rights in Agam Regency? This research uses an empirical juridical approach and the nature of the research is descriptive. The implementation of Electronic Registration of Deeds of Mortgage in Agam Regency has been running well and in accordance with applicable regulations and has fulfilled the principles of electronic registration of mortgage rights, namely fast, precise and easy. Meanwhile, there are still obstacles both at the land office, PPAT and banks. One of them is that there are still many land data that have not been validated and the lack of human resources at the land office. Meanwhile, in PPAT and banking, there are still errors in typing APHT and its application.

Keyword: Electronic mortgage, APHT, PPAT

Abstrak: Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) UUHT, Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, 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. Hak tanggungan diawali dengan perjanjian utang piutang yang dilakukan oleh debitur dengan krediturnya. Kemudian diikuti dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan (APHT) dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebelum tahun 2020 pendaftaran APHT yang dilakukan oleh PPAT pada kantor Pertanahan dengan cara langsung atau manual. Hal ini berbeda setelah tahun 2020 pendaftaran APHT dilakukan secara online atau elektronik, dengan berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Pada pelaksanaannya setelah berlakunya peraturan tersebut di atas ada beberapa masalah dalam Pelaksanaan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kabupaten Agam. Dengan permasalahan: 1) Bagaimana pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik di Kabupaten Agam? 2) Bagaimana hambatan dan kendala terhadap pendaftaran hak tanggungan terintegrasi secara elektronik di Kabupaten Agam?. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris dan sifat penelitiannya bersifat Deskriptif. Pelaksanaan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kabupaten Agam sudah berjalan dengan baik dan sesuai dengan aturan yang berlaku serta telah terpenuhinya asas dari pendaftaran hak tanggungan secara elektronik, yaitu cepat, tepat dan mudah. Sedangkan masih terdapat kendala baik di kantor pertanahan, PPAT dan perbankan. Salah satunya masih banyaknya data pertanahan yang belum tervalidasi dan kurangnya sumber daya manusia di kantor pertanahan. Sedangkan di PPAT dan perbankan, masih terdapatnya kesalahan dalam pengetikan APHT dan permohonannya.

Kata Kunci: Hak Tanggungan Elektronik, APHT, PPAT

PENDAHULUAN

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria¹ (UUPA) mengisyaratkan janji untuk membuat norma yang tegas terhadap hukum jaminan², dalam hal ini adalah hak tanggungan. Hal ini baru terwujud pada Tahun 1996, dimana pada tanggal 9 April 1996 disahkanlah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan).³

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) UUHT, Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana

¹ A.P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia, Mandar Maju*, Bandung, 1999, hlm. 5

² Istilah hukum jaminan berasal dari terjemahan *zakerheidesstelling*, yaitu keseluruhan dari kaedah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit. Lihat Salim HS (I), *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2008, hlm. 6

³ Zaeni Asyhadie, *Hukum Keperdataan (Dalam Perfektif Hukum Nasional, KUH Perdata (BW), Hukum Islam, Dan Hukum Adat)*, Rajawali Pers, Depok, 2018, hlm. 117

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-kreditur lain.

Jika dilihat pengertian dari hak tanggungan tersebut terdapat berapa unsur pokok, menurut Remy Sjahdeini, yaitu: ⁴

1. Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
2. Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
3. Hak tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
4. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Hak tanggungan diawali dengan perjanjian utang piutang yang dilakukan oleh debitur dengan krediturnya, di mana bila ia tidak mampu melunasi utangnya tepat pada waktunya. Janji yang menyebabkan adanya jaminan pelunasan piutang yang demikian itu lazim disebut perjanjian pokok utang piutang.⁵ Perjanjian pokok⁶ dari utang piutang ini dapat berupa perjanjian kredit atau pengakuan utang dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian kredit.

APHT dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dengan akta PPAT. PPAT berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut dengan PP Jabatan PPAT 2016) pada Pasal 1 angka 1, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. PPAT berwenang untuk membuat APHT berdasarkan Pasal 2 PP Jabatan PPAT 2016, yaitu salah satunya membuat APHT. Proses tata cara pembebanan hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah melalui 2 (dua) tahap, yaitu:⁷

1. Tahap pemberian hak tanggungan, yang harus dilakukan dihadapan PPAT, PPAT bertugas membuat aktanya, sebagai bukti, bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan.
2. Tahap pendaftaran oleh Kantor Pertanahan. Pendaftaran ini wajib dilakukan dalam rangka memenuhi syarat *publitas* bagi sahnya lahirnya dan berlakunya hak jaminan yang diberikan kepada pihak ketiga.

Sebelum tahun 2020 pendaftaran APHT yang dilakukan oleh PPAT pada kantor Pertanahan dengan cara langsung atau manual. Hal ini berbeda setelah tahun 2020 pendaftaran APHT dilakukan secara *online* atau elektronik. Tahun 2020 proses pendaftaran hak tanggungan secara langsung atau manual ini tidak berlaku lagi. Hal ini dikarenakan keluarnya Peraturan Menteri

⁴ St. Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok, dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999, hlm.11

⁵ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hlm. 114

⁶ Perjanjian pokok adalah perjanjian yang eksistensinya bersifat mandiri. Lihat Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayan Hukum Perikatan)*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 154

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1999, hlm. 206

Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (selanjutnya disebut Permen ATR HT-EL 2020).

Wujud dari rangkaian tersebut adalah lahirnya produk-produk teknologi baru untuk memadukan kemampuan sistem informasi dan sistem komunikasi yang berbasis sistem komputer yang selanjutnya terangkai dalam satu jaringan (*network*) sistem informasi yang disebut sistem elektronik.⁸ Penerapan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik ini bertujuan guna meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kemudahan, keterjangkauan untuk pelayanan publik dan menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat.

Pada pendaftaran Hak Tanggungan secara langsung hanya ada 2 (dua) pihak yang terlibat sampai lahirnya Hak Tanggungan, yaitu PPAT dan Kantor Pertanahan. Sedangkan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik terdapat 3 (tiga) pihak yang terlibat dalam pendaftaran Hak Tanggungan yaitu, PPAT, Perbankan dan Kantor Pertanahan. Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis perlu melakukan penelitian mengenai **“PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN YANG TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK DI KABUPATEN AGAM”**.

METODE

Untuk memperoleh data-data dilakukan penelitian dengan menggunakan metode sebagai berikut:

1. Pendekatan Penelitian.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris ini terutama dilakukan oleh institusi penegakan hukum dalam hal mengkaji dan mengevaluasi efektivitas sebuah norma dalam proses yang berlaku dan bekerjanya norma tersebut di masyarakat.⁹

2. Sifat Penelitian.

Penelitian ini adalah bersifat Deskriptif. Metode penelitian deskriptif mengumpulkan informasi aktual secara rinci yang melukiskan gejala yang ada.¹⁰

3. Jenis Penelitian.

Penelitian dilakukan dalam 2 (dua) tahap, yaitu:

a. Penelitian Kepustakaan (*library research*)¹¹, guna memperoleh data sekunder, dalam hal ini dilakukan pengkajian terhadap:

- 1) Bahan-bahan hukum primer, berupa peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.¹²
- 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu berupa bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer, dapat berupa, hasil karya ilmiah para sarjana, hasil-hasil penelitian, dan jurnal.

⁸ Emma Nurita, *Cyber Notary Pemahaman Awal Dalam Konsep Pemikiran*, Refika Aditama, Bandung, 2012, hlm. 3

⁹ Irwansyah, *Penelitian Hukum, Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*, Mitra Buana Media, Yogyakarta, 2020, hlm. 43

¹⁰ Suteki dan Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori Dan Praktik)*, Rajagrafindo Perkasa, Jakarta, 2018, hlm. 133

¹¹ Penelitian perpustakaan adalah metode pengumpulan data pustaka, membaca dan mencatat serta mengolah bahan penelitian. Lihat, Metika Zed, 2008, *Metode Penelitian Kepustakaan*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, hlm. 3

¹² Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm. 181

- 3) Bahan-Bahan Hukum Tertier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan-bahan primer dan bahan-bahan sekunder antara lain berupa, kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia, ensiklopedia, artikel dikoran, majalah dan internet.
- b. Penelitian Lapangan (*field research*)
Penelitian lapangan dimaksudkan untuk menambah kelengkapan data melalui studi kepustakaan, yang dilakukan di Kantor PPAT dan Kantor Pertanahan.
4. Teknik/Metode Pengumpulan Data
Teknik pengumpulan data merupakan teknik atau cara yang dilakukan sehingga dapat diperlihatkan penggunaannya melalui angket, wawancara, pengamatan, tes, dokumentasi dan sebagainya.¹³ Metode pengumpulan data pada penelitian disertasi ini adalah melalui Studi Dokumen.
5. Pengolahan dan Analisis Data
Data penelitian yang sudah ada akan dianalisa secara kuantitatif. Yaitu data penelitian diukur melalui pengukuran variable yang dioperasikan dengan menggunakan instrument. Instrumen ini digunakan sebagai alat pengumpulan data yang dapat berbentuk test, angket atau pedoman wawancara.¹⁴

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kabupaten Agam.

Pelaksanaan pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik mulai tanggal 8 Juli 2020 wajib diterapkan secara nasional oleh seluruh Kantor Pertanahan di wilayah Indonesia. Untuk mempermudah pelaksanaan dan kelancaran pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik Kantor Pertanahan perlu memperhatikan hal-hal sebagai berikut:¹⁵

- a. Seluruh layanan hak tanggungan sudah dapat dilayani melalui Sistem HT-*el* yang diajukan oleh kreditur perorangan.
- b. Setiap Kantor Pertanahan harus mempunyai tanda tangan elektronik atas nama lembaga, dan seluruh pejabat struktural dan pejabat fungsional harus mempunyai tanda tangan individu.
- c. Permohonan pelayanan HT-*el* yang telah diterima sistem HT-*el* wajib segera diperiksa oleh verifikator dan pejabat aktif yang berwenang mengesahkan sertifikat HT-*el*, dengan memperhatikan jangka waktu hari pelayanan untuk menghindari terbitnya sertipikat HT-*el* tanpa diperiksa.
- d. Seluruh pelaksanaan wajib mengamankan akun sistem elektronik dan tanda tangan elektronik agar tidak dimanfaatkan oleh pihak yang tidak bertanggungjawab.
- e. Pengembalian biaya layanan hanya dapat diajukan apabila terjadi keadaan *force majeure* pada sistem HT-*el*.
- f. PPAT:
 - 1) PPAT wajib melakukan validasi mandiri dan Kantor Pertanahan segera melakukan verifikasi data PPAT. Apabila PPAT tidak aktif maka Kantor Pertanahan menghapus data PPAT dari *database* mitra kerja dan melaporkan pada Direktur Jenderal Hubungan Hukum Keagrarian Cq Direktur Pengaturan dan pendaftaran tanah, Ruang dan PPAT.
 - 2) PPAT wajib membuat surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen yang diunggah.
 - 3) Pengecekan sertipikat hak atas tanah/hak milik atas satuan rumah susun oleh PPAT, dapat dilaksanakan secara manual atau elektronik.

¹³ Suteki dan Galang Taufani, *Op.Cit*, hlm. 216

¹⁴ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Alfabeta, Bandung, 2010, hlm. 17

¹⁵ Petunjuk Teknis pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasioanal Direktorat Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan

g. Kreditur¹⁶:

- 1) Akun kreditur terdiri atas kreditur perorangan dan kreditur badan hukum.
- 2) Kreditur wajib mendaftarkan akun pada sistem HT-*el* dan memvalidasi isian dan dokumen pendaftaran akun. Kantor Pertanahan melakukan verifikasi pendaftaran akun kreditur, kecuali kreditur bank asing bank lingkup nasional verifikasi dilakukan oleh kementerian
- 3) Kreditur wajib memeriksa hasil layanan hak tanggungan, apabila terjadi kesalahan maka dapat diajukan perbaikan data paling lama 30 hari kalender sejak diterbitkannya sertipikat HT-*el*.
- 4) Nilai hak tanggungan dapat berupa mata uang rupiah atau valuta asing tanpa pecahan sen.

h. Kantor Pertanahan wajib melakukan validasi seluruh buku tanah dan surat ukur.

Pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Agam dilakukan oleh beberapa pengguna sistem HT-*el*, yaitu oleh PPAT dan pihak perbankan. Pelaksanaan Pendaftarannya berupa:

a. Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Agam.

Prosedur Pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Agam berdasarkan Petunjuk Teknis Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Direktorat Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan tertanggal 29 April 2020 adalah sebagai berikut:

- 1) Kantor Pertanahan melaksanakan Pelayanan HT-*el* menggunakan Aplikasi Pelaksanaan HT-*el* dengan alamat resmi <https://htel-pelaksanaan.atrbpn.go.id>. Apabila terdapat perubahan alamat, maka perubahan tersebut akan diumumkan melalui saluran resmi yang dimiliki oleh Kementerian ATR/BPN.
- 2) Permohonan Pelayanan HT-*el* diproses setelah data permohonan dan biaya layanan terkonfirmasi oleh Sistem HT-*el*.
- 3) Setelah permohonan dan biaya layanan terkonfirmasi oleh Sistem HT-*el*, dilakukan pemeriksaan kesesuaian persyaratan, dokumen dan data permohonan serta konsep hasil Pelayanan HT-*el*.
- 4) Pemeriksaan dilaksanakan secara berjenjang oleh verifikator, kepala subseksi dan/atau kepala seksi atau pejabat yang ditunjuk sampai dengan disahkannya Sertipikat HT-*el* oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat aktif yang diberi kewenangan untuk mengesahkan sertifikat hak tanggungan elektronik, kecuali untuk penghapusan hak tanggungan (roya).
- 5) Pemeriksaan berkas permohonan:
 - a) Pemeriksaan atas substansi konsep Sertipikat HT-*el* dilakukan terhadap:
 - I. Edisi hak tanggungan.
 - II. Nomor, kode dan peringkat hak tanggungan.
 - III. Nomor, tanggal akta dan nama PPAT.
 - IV. Nilai hak tanggungan.
 - V. Pemegang hak tanggungan.
 - VI. Objek hak tanggungan;
 - VII. Pejabat yang mengesahkan.

¹⁶ Kreditur adalah Penyedia uang atau tagihan atau yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan bunga atau imbalan. Lihat Salim HS (II), *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA II)*, Rajawali Pers, Jakarta 2017, hlm. 192

- b) Apabila ditemukan kesalahan atau kekurangan pada saat melakukan pemeriksaan sebelum hari kelima, maka pejabat aktif yang berwenang melakukan permintaan perbaikan berkas permohonan melalui Sistem HT-*el*.
 - c) Apabila sebelum hari kelima tidak dilakukan perbaikan berkas maka proses Pelayanan HT-*el* tidak dapat dilakukan atau ditolak.
 - d) Apabila dilakukan perbaikan berkas permohonan, pejabat aktif yang berwenang harus memeriksa Kembali
- 6) Jika Pendaftaran hak tanggungan disetujui, maka Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan elektronik.

Wawancara penulis dengan Koordinator Pendaftaran Hak Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Agam, dimana dalam pelaksanaannya pendaftaran hak tanggungan elektronik ini kadang ditangguhkan atau tidak langsung didaftarkan karena adanya kesalahan penulisan pada APHT atau pun SKMHT. Kesalahan yang terjadi misalnya salah pengetikan pada identitas penghadap (kreditur atau debitur) atau kesalahan dalam pencantuman objek hak tanggungan. Jika terjadi kesalahan seperti ini, maka Koordinator Pendaftaran Hak Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Agam meminta PPAT untuk melakukan perbaikan terlebih dahulu dan kemudian mengulang untuk melakukan mengupdate kembali akta yang telah diperbaiki. Selain kesalahan akibat pengetikan sering juga terjadi kesalahan dalam upload dokumen yang asal-asalan. Misalnya pada scan kartu tanda penduduk (KTP) atau kartu keluarga (KK) yang tidak jelas, atau terdapat ketidaksesuaian dokumen permohonan yang telah diinput oleh para kreditur dan PPAT, maka Koordinator Pendaftaran Hak Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Agam dapat meminta pengguna layanan untuk melengkapi. Menurut Koordinator yang memeriksa berkas pendaftaran hak tanggungan pemeriksaan harus dilakukan dengan teliti dan cermat. PPAT dapat melakukan perbaikan terhadap kesalahan-kesalahan tersebut pada hari 1 sampai hari ke 5 sejak permohonan pelayanan diterima oleh sistem, jika telah masuk hari ke enam PPAT tidak lagi dapat memperbaiki berkas, maka pada hari ketujuh otomatis berkas akan dibatalkan dan ditutup secara otomatis. Jika berkas telah ditutup maka untuk melakukan pendaftaran ulang akan dilakukan lagi pembayaran penerimaan negara bukan pajak (PNBP) terhadap pendaftaran hak tanggungan.¹⁷

b. Prosedur Penyampaian APHT melalui Sistem Elektronik oleh PPAT

Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Sejak berlakunya pelayanan hak tanggungan secara elektronik maka penyampaian APHT oleh PPAT dilakukan secara elektronik. APHT terdiri atas 2 lembar, dimana lembar kedua APHT disimpan di PPAT sebagai warkah, sedangkan untuk hak tanggungan, kantor Pertanahan saat ini hanya menyimpan akta dan warkah dalam bentuk dokumen elektronik (*softcopy*).

Berdasarkan petunjuk teknis pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik, PPAT wajib terdaftar dan terverifikasi pada aplikasi mitra kerja PPAT dengan tata cara sebagai berikut:

- 1) PPAT membuka aplikasi mitra kerja PPAT dan mengisi formulir pendaftaran yang telah tersedia dengan memasukkan data sebagai berikut:

¹⁷ Wawancara dengan Analisis Hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Agam Sari Wulan, S.H., M.Kn, pada hari Selasa, tanggal 11 Juli 2023

- a) Nomor induk kependudukan sesuai KTP PPAT.
 - b) Nama lengkap PPAT yang sesuai dengan KTP tanpa gelar.
 - c) Nomor surat keputusan pengangkatan PPAT pertama kali.
 - d) Tanggal surat keputusan pengangkatan PPAT pertama kali.
 - e) Email dan nomor HP harus aktif untuk menerima kode aktivasi akun PPAT.
 - f) Membuat nama pengguna dan kata sandi.
- 2) PPAT akan menerima kode aktivasi untuk masuk ke dalam aplikasi mitra kerja PPAT.
- 3) Selanjutnya PPAT melengkapi data, yang terdiri dari:
- a) Identitas PPAT.
 - b) Mengisi wilayah kerja PPAT.
 - c) Mengunggah file pasfotoPPAT.
 - d) Riwayat Pendidikan PPAT.
 - e) Surat pengangkatan PPAT dan berita acara pengangkatan PPAT.
 - f) Data kantor PPAT.
- 4) PPAT melakukan validasi dan bertanggungjawab penuh terhadap data yang diinput
- 5) PPAT berkoordinasi dengan Kantor Pertanahan sesuai wilayah kerja PPAT.

Proses pelaksanaan yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

- a) Pengecekan Sertifikat.

Tahap pertama yang dilakukan oleh PPAT adalah melakukan pengecekan sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Agam. Pengecekan sertifikat hak atas tanah dilakukan oleh PPAT secara elektronik. Pengecekan dilakukan untuk memeriksa kesesuaian data fisik dan data yuridis sertifikat hak atas tanah. Pengecekan dilakukan dengan sistem elektronik oleh Pemohon atau PPAT melalui Aplikasi Mitra Kementerian.

Menurut Koordinator Pendaftaran Hak Atas Tanah Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Agam, bahwa pengecekan sertifikat secara elektronik yang diajukan oleh PPAT merupakan bagian dari kewajiban PPAT sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan/peralihan atau pembebanan Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Kemudian menjadi standar operasional prosedur dalam pelaksanaan PPAT, sebelum ditandatangani aktanya setiap objek yang akan dilakukan peralihan hak atau dijaminan, sertifikat hak dari objek tersebut harus dilakukan pengecekan pada Kantor Pertanahan.¹⁸

- b) Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

PPAT sebelum membuat APHT diawali dengan membuat perjanjian kredit atau perjanjian utang piutang antara debitur dan kreditur. Perjanjian utang piutang sebagai perjanjian pokok.

Sedangkan pembebanan jaminan (hak tanggungan) atas hak-hak atas tanah menjadi perjanjian tambahan. Yang dijadikan sebagai jaminan hutang seseorang.¹⁹ Perjanjian jaminan ini dilanjutkan dengan membuat APHT oleh PPAT.

- c) Pelaporan APHT oleh PPAT.

¹⁸ Wawancara dengan Analisis Hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Agam Sari Wulan, SH., M. Kn, pada hari Selasa, tanggal 11 Juli 2023

¹⁹ Sunu Widi Purwoko, *Aspek Hukum Bisnis Bank Umum*, Nine Seasons Communication, Jakarta, 2015, hlm. 224

Pelaporan APHT dilakukan melalui aplikasi mitra kerja PPAT, pada saat ini PPAT harus menginput data APHT, seperti, nomor akta, tanggal akta, pemegang hak tanggungan, nilai hak tanggungan, dan objek hak tanggungan.

d) Pengunggah APHT.

PPAT mengunggah APHT dan data-data pendukung, yang meliputi asli dari:

- a. KTP debitur dan kreditur.
- b. NPWP debitur perorangan/badan hukum.
- c. KTP saksi pembuatan APHT.
- d. SPPT PBB.
- e. Sertipikat hak atas tanah.
- f. SKMHT.²⁰
- g. Formulir pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen.
- h. Surat pengantar akta.

Berdasarkan hasil wawancara PPAT Kabupaten Agam yang sudah terdaftar menjadi Mitra Kerja ATR/BPN, untuk mengupload dokumen-dokumen hak tanggungan sering terjadi kendala jaringan, sehingga membuat lambatnya pekerjaan PPAT untuk mengupload.²¹

Pendaftaran hak tanggungan melalui sistem elektronik oleh kreditur

Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik, kreditur adalah pihak yang berpiutang dalam satu hubungan utang piutang tertentu. Kreditur mengajukan permohonan pelayanan hak tanggungan elektronik dengan mengakses <http://htel.atrbpn.go.id>. Untuk mengajukan permohonan HT-el, apabila kreditur perorangan menggunakan akun kreditur perorangan, jika kreditur badan hukum menggunakan akun operator. Proses pendaftaran hak tanggungan oleh kreditur adalah sebagai berikut:

- a) Kreditur mengajukan pendaftaran hak tanggungan dengan mencari APHT yang sudah dilaporkan PPAT pada sistem HT-el dengan mengentri 3 jenis data meliputi nama PPAT, nomor akta, dan kode akta yang tercantum dalam surat pengantar akta.
- b) Kreditur mengunggah dokumen pendukung, seperti formulir permohonan, dan dokumen pendukung lainnya seperti rekening koran, setelah semuanya berkas terupload, maka akan memasuki tahap konfirmasi berkas.
- c) Pada tahap konfirmasi berkas tahap ini aplikasi akan memunculkan informasi identitas hak tanggungan yang sebelumnya telah diisi baik oleh PPAT ataupun oleh kreditur (Bank) beserta berkas-berkas yang telah di upload untuk dicek kembali apakah telah sesuai atau butuh perbaikan, setelah semuanya dicek dan datanya sudah benar maka klik tombol pernyataan kesesuaian data, bahwa data yang di *upload* adalah benar kemudian klik tombol lanjutkan.
- d) Setelah tahap konfirmasi berkas maka akan masuk ke tahap surat perintah setor, surat perintah setor akan dikirim melalui email atasan, dan harus dibayar paling lambat tiga hari setelah pendaftaran (dalam hal ini berkas akan otomatis batal jika sistem tidak menerima konfirmasi pembayaran sehingga kreditur harus mengajukan permohonan baru), kemudian klik lanjutkan, akan muncul kolom yang menampilkan status pembayaran, Nomor NTPN, tanggal pembayaran, jumlah bayar, nama wajib bayar, kode billing, tanggal kode billing dan tanggal kadaluwarsa kode billing. Jika sudah sesuai maka klik tombol lanjut.

²⁰ SKMHT merupakan surat kuasa yang dapat dibuat dalam bentuk akta notaris dan akta PPAT, yang harus memenuhi syarat, tidak memuat kuasa lain selain kuasa membebaskan hak tanggungan, tidak memuat kuasa substitusi dan mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan. Lihat Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakhti, Bandung, 2012, hlm. 55-56

²¹ Wawancara dengan PPAT Dr. Leny Agustan, S.H., M. Kn, hari Senin, pada tanggal 11 Mei 2023

- e) Sertifikat akan terbit pada hari ke tujuh oleh BPN. Dengan adanya sertifikat hak tanggungan, berarti telah memenuhi unsur sebagai alat pembuktian yang kuat bagi kreditur untuk melindungi kepentingannya terhadap hak dan kewenangan.²²
- f) Setelah tujuh hari maka pihak bank akan mengecek apakah sertifikat tersebut telah terbit melalui web <https://htel.atrbpn.go.id>

Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik di Kabupaten Agam belum berjalan dengan baik, masih terdapat kendala-kendala yang sering terjadi seperti belum siapnya Kementerian ATR/BPN mengenai kualitas jaringan/sistem elektronik, karena satu sistem yang dimiliki oleh Kementerian Agraria digunakan oleh semua Kantor Pertanahan, PPAT, dan kreditur diseluruh wilayah Indonesia, jika kendala jaringan terus menerus dan tidak dilakukannya perbaikan maka akan bermasalah terhadap pendaftaran Hak Tanggungannya.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang telah melimpahkan kewenangannya kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Agam setempat berupaya untuk terus mewujudkan pelayanan prima kepada masyarakat. Maka, diperlukan penyempurnaan sistem pelayanan publik yang menyangkut metode dan prosedur pelayanan dalam rangka memberikan pelayanan mudah, cepat, tepat, terjangkau dan akuntabel. Mewujudkan sistem layanan Publik yang mudah diakses, Kementerian ATR/BPN merespon melalui beberapa hal yaitu:²³

1. Peningkatan indeks kemudahan berusaha, yaitu dalam *registering property*, EoDB (*ease of doing business*).
2. Digitalisasi data pertanahan²⁴ dan tata ruang dengan didukung ICT (informasi dan teknologi) untuk memberikan layanan berbasis online.
3. Peningkatan kualitas layanan bidang pertanahan dan tata ruang dengan menerapkan *e-government* dan *e-governemen*.
4. Optimalisasi penerimaan negara melalui *intensifikasi* dan *ekstensifikasi* jenis dan tariff layanan dibidang pertanahan dan tata ruang.

Saat ini terutama di Kabupaten Agam, ada beberapa layanan pertanahan yang terintegrasi secara Elektronik, yaitu:

1. Layanan elektronik hak tanggungan, meliputi pelayanan pendaftaran hak tanggungan, peralihan hak tanggungan, perubahan nama kreditur, penghapusan hak tanggungan, perbaikan data.
2. Layanan elektronik informasi pertanahan, zona nilai tanah, dan pengecekan sertifikat.
3. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).

Berdasarkan penelitian penulis terdapat beberapa faktor yang menjadi penghambat atau kendala dalam pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik, yaitu:

1. Pelayanan pertanahan terintegrasi secara elektronik yang belum optimal

Menurut penulis kesiapan Menteri Agraria dalam menjalankan aktivitas pertanahan secara elektronik belum optimal. Hal ini terlihat dalam hal kualitas data. Kualitas data bertujuan untuk tervalidasinya keseluruhan data fisik maupun data yuridis secara elektronik dimana data tekstual dan data spasial bidang tanah terkomputerisasikan pada Kantor Pertanahan (KKP). Namun di lapangan pada pelayanan pertanahan terutama di Kantor Pertanahan Kabupaten Agam belum divalidasi keseluruhannya secara lengkap, sehingga belum optimal pada pelayanan pertanahan.

²² Wahyu Pratama, *Tinjauan Hukum Tentang Sertipikat Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996*, *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Edisis 6, Vol. 3, Tahun 2015, hlm.6

²³ I made Dwi Gunarta, Akur Nurasa, Sukmo Pinuji, *Persepsi Kreditur dan PPAT terhadap Kualitas Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, *Jurnal Tunas Agraria* Vol. 3 No. 3, Tahun 2020, hlm. 77.

²⁴ Fitrianiingsih, Rakmat Riyadi dan Suharno, *Evaluasi Digitalisasi Arsip Pertanahan dan Peta Bidang Tanah Terintegrasi Menuju Pelayanan Online (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar)*, *Jurnal Tunas Agraria*, Vol. 4, No. 1, Tahun 2021, hlm. 66

Wawancara penulis dengan PPAT Kabupaten Agam bahwa sering terjadi pada saat melakukan pengecekan sertifikat secara elektronik masih banyak terdapat sertifikat dan surat ukur yang belum tervalidasi pada kantor pertanahan, sehingga PPAT harus melakukan permohonan validasi berupa *plotting* sertipikat. Setelah melakukan *plotting* kelapangan barulah Kantor Pertanahan Kabupaten Agam memvalidasi buku tanah, tentunya ini akan memakan waktu yang lama, sehingga menambah pekerjaan dan biaya bagi PPAT.²⁵

Selain masalah validasi²⁶ yang belum optimal, yang sering menjadi kendala adalah masalah jaringan. Jaringan memiliki menjadi peran penting dalam pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik ini, karena jika bekerja dengan sistem digital, maka support dari jaringan harus cukup memadai, berdasarkan Hasil wawancara dengan Koordinator Pendaftaran Hak Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Agam, bahwa sering terjadi permasalahan jaringan error yang membuat tertundanya pekerjaan petugas.

2. Sumber Daya Manusia (SDM) pada Kantor Pertanahan.

Sumber daya manusia merupakan salah satu faktor pendukung dalam pelaksanaan layanan hak tanggungan elektronik ini, kecukupan sumber daya manusia atau petugas yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Agam seharusnya mencukupi untuk menyelesaikan pendaftaran hak tanggungan elektronik ini, jangan sampai kantor pertanahan kekurangan sumber daya manusia. Pada kantor Pertanahan Kabupaten Agam, dimana banyak jabatan-jabatan atau petugas yang dibutuhkan pada saat itu tetapi pada jabatan tersebut tidak ada yang mengisi/kosong, karena baru dilakukannya mutasi petugas ke kantor pertanahan lainnya atau ada beberapa jabatan yang di pegang hanya 1 (satu) orang. Hal ini membuat terbangkalainya tugas-tugas yang seharusnya diselesaikan dalam waktu ditentukan sesuai dengan standar pelayanan.

Berdasarkan hasil Wawancara dengan PPAT, bahwa jika ada permasalahan terhadap sistem pelayanan HT Elektronik dan PPAT memberitahukannya langsung kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Agam, tetapi terkadang Kantor Pertanahan Kabupaten Agam tidak dapat menjawab permasalahan tersebut karena kurang pemahannya staff di Kantor Pertanahan Kabupaten Agam terhadap sistem pelayanan hak tanggungan secara elektronik ini. Oleh karena kekurangan petugas menyebabkan petugas yang di dimintakan keterangan tidak mengetahui jawabannya karena itu bukan bidang mereka. Maka dari itu Kantor Pertanahan setempat harus memiliki petugas/verifikator tidak hanya memeriksa kesesuaian dokumen dengan identitas, peringkat hak tanggungan dan sebagainya, tetapi juga harus memecahkan permasalahan terkait pelaksanaan hak tanggungan dan mengenai jaringan serta hal lain-lainnya. Tidak terpenuhinya kecukupan sumber daya manusia maka tidak maksimalnya keberhasilan pelayanan hak tanggungan elektronik. Untuk itu sumber daya manusia/petugas juga harus diimbangi dengan kemampuan yang terampil dan cekatan dalam melaksanakan layanan hak tanggungan elektronik. Sumber daya manusia tidak hanya untuk petugas di Kantor Pertanahan Kabupaten Agam tetapi juga termasuk PPAT dan Kreditur. Oleh karena itu perlunya pelatihan atau sosialisasi berkelanjutan bagi mitra BPN dan mitra jasa keuangan harus selalu dilaksanakan apabila terdapat peraturan atau cara pendaftaran yang mengalami

²⁵ Wawancara dengan Analisis Hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Agam Sari Wulan, SH., M. Kn, pada hari Selasa, tanggal 11 Juli 2023

²⁶ Validasi di bidang pertanahan merupakan hal yang sangat penting terutama pada sistem elektronik, Validasi data pertanahan bertujuan untuk mendapatkan data bidang tanah yang berkualitas. Untuk bertransformasi ke era digital maka diperlukan data-data bidang tanah yang valid di dalamnya menjadi dasar bagi layanan pertanahan yang modern seperti layanan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el), pemeliharaan data pendaftaran tanah, pembangunan sistem informasi berbasis bidang tanah, penataan ruang, dan pertukaran data dengan instansi lain untuk keperluan perencanaan pembangunan wilayah dan pengelolaan pajak daerah. Lihat Muh Arif Suhattanto, Sarjita, Sukayadi, dan Dian Aries Mujiburohman, *Kualitas Data Pertanahan Menuju Pelayanan Sertifikat Tanak Eelektronik*, Jurnal Widya Bhumi, Vol 1, No.2, 2021, hlm. 96

perubahan, agar PPAT dan Kreditur tidak mengalami kendala lagi dan untuk mewujudkan peningkatan kualitas pelayanan kepada masyarakat.\

Berdasarkan hasil wawancara dengan Koordinator Pendaftaran Hak Tanah bahwa pelatihan/sosialisasi yang pernah dilakukan kepada PPAT hanya pernah dilakukan 1 kali sejak dikeluarkannya aturan mengenai HT Elektronik, selanjutnya Sosialisasi dilakukan melalui pesan yang dikirim oleh BPN kepada mitranya melalui group *whatsApp*. Kementerian Agraria melalui Pusat Data dan Informasi Pertanahan (PUSDATIN) harus menyiapkan sistem yang lebih baik yang digunakan untuk mengakses pelayanan pendaftaran HT elektronik sebagai verifikator akun kreditur yang berada di pusat melalui aplikasi mitra kerja, serta menyiapkan panduan pelaksanaannya yang kemudian disosialisasikan kepada Kantor Pertanahan.²⁷

KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan ini, maka kesimpulan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan terintegrasi secara elektronik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Agam saat ini belum berjalan dengan baik, baik dari faktor kesiapan Kantor Pertanahan sendiri, juga karena *stakeholder* terkait seperti PPAT dan Kreditur yang belum siap terhadap pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan terintegrasi secara elektronik ini.
2. Penghambat dalam pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Agam adalah :
 - a. Belum optimalnya pelayanan pelaksanaan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik.
 - b. Sumber daya manusia (SDM) yang terampil dalam pelaksanaannya.

REFERENSI

- A.P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1999
- Emma Nurita, *Cyber Notary Pemahaman Awal Dalam Konsep Pemikiran*, Refika Aditama, Bandung, 2012
- Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakhti, Bandung, 2012
- I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019
- Irwansyah, *Penelitian Hukum, Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*, Mitra Buana Media, Yogyakarta, 2020
- Metika Zed, 2008, *Metode Penelitian Kepustakaan*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta
- Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayan Hukum Perikatan)*, Mandar Maju, Bandung, 2012
- Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta
- Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok, dan Masalah Yang di Hadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2008, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA II)*, Rajawali Pers, Jakarta 2017
- Suteki dan Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori Dan Praktik)*, Rajagrafindo Perkasa, Jakarta, 2018
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Alfabeta, Bandung, 2010

²⁷ Wawancara dengan Analisis Hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Agam Sari Wulan, SH., M. Kn, pada hari Selasa, tanggal 11 Juli 2023

- Sunu Widi Purwoko, *Aspek Hukum Bisnis Bank Umum*, Nine Seasons Communication, Jakarta, 2015
- Zaeni Asyhadie, *Hukum Keperdataan (Dalam Perfektif Hukum Nasional, KUH Perdata (BW), Hukum Islam, Dan Hukum Adat)*, Rajawali Pers, Depok, 2018
- Fitrianingsih, Rakmat Riyadi dan Suharno, *Evaluasi Digitalisasi Arsip Pertanahan dan Peta Bidang Tanah Terintegrasi Menuju Pelayanan Online (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar)*, Jurnal Tunas Agraria, Vol. 4, No. 1, Tahun 2021
- I made Dwi Gunarta, Akur Nurasa, Sukmo Pinuji, Persepsi Kreditur dan PPAT terhadap Kualitas Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, Jurnal Tunas Agraria Vol. 3 No. 3, Tahun 2020
- Muh Arif Suhattanto, Sarjita, Sukayadi, dan Dian Aries Mujiburohman, *Kualitas Data Pertanahan Menuju Pelayanan Sertipikat Tanak Eelektronik*, Jurnal Widya Bhumi, Vol 1, No.2, 2021
- Wahyu Pratama, *Tinjauan Hukum Tentang Sertipikat Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996*, Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion, Edisis 6, Vol. 3, Tahun 2015
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT
- Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik



**SURAT KEPUTUSAN**

NOMOR:008/KEP/II.3.AU/F/2022

Tentang**PENUNJUKKAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR PENULISAN HUKUM (LEGAL MEMORANDUM, STUDI KASUS, DAN SKRIPSI) SEMESTER GANJIL T.A. 2022/2023****Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat, setelah;**

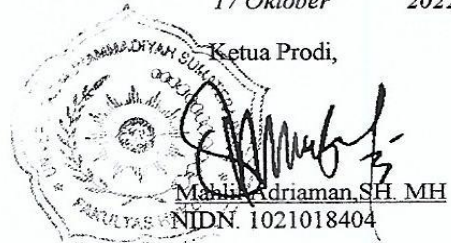
- Membaca** : Permohonan pengusulan penulisan Hukum Mahasiswa atas nama : **ANGGA SATRIA**
NPM : 18.10.002.74201.196
- Menimbang** : a. Bahwa Mahasiswa yang akan menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum UM-Sumbar diharuskan untuk melakukan tugas akhir berupa penulisan hukum (Legal Memorandum, Studi Kasus, dan skripsi);
b. Bahwa mahasiswa yang tersebut diatas telah memenuhi syarat untuk melaksanakan penulisan Hukum sesuai dengan bidang yang diinginkan;
c. Bahwa untuk terarahnya penulisan hukum dimaksud, dirasa perlu untuk menunjuk dosen pembimbing dengan surat Keputusan Dekan;
- Mengingat** : 1. Undang-undang No.12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi
2. Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi.
3. Peraturan Presiden No. 8 Tahun 2012 tentang kerangka Kualifikasi Nasional Indonesia (KKNI).
4. Peraturan Menteri Riset, Teknologi, dan pendidikan Tinggi RI No.44 Tahun 2015 tentang standar Nasional Pendidikan Tinggi.
5. Peraturan Menteri Riset, Teknologi, dan pendidikan Tinggi RI No.32 Tahun 2016 tentang Akreditasi Program Studi dan Perguruan Tinggi.
6. Peraturan Menteri Riset, Teknologi, dan pendidikan Tinggi RI No.62 Tahun 2016 tentang sistem Penjamin Mutu Pendidikan Tinggi.
7. Peraturan Menteri Riset, Teknologi, dan pendidikan Tinggi RI No.100 Tahun 2016 tentang pendirian, pembubaran perguruan tinggi negeri, dan pendirian, perubahan, pencabutan, pencabutan izin perguruan tinggi swasta.
8. Peraturan Pimpinan Pusat Muhammadiyah No. 01/PRN/I.0/B/2012 tentang Majelis Pendidikan Tinggi.
9. Pedoman Pimpinan Pusat Muhammadiyah No. 02/PED/1.0/B/2012 tanggal 16 April 2012 tentang Perguruan Tinggi Muhammadiyah.
10. Ketentuan Majelis Pendidikan Tinggi Pimpinan Pusat Muhammadiyah No 178/KET/1.3/D/2012 tentang penjabaran pedoman Pimpinan Pusat Muhammadiyah No. 02.PED/1.0/B/ 2012 tentang Perguruan Tinggi Muhammadiyah.
11. Statuta Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat Tahun 2020
12. SK Dekan No. 0059/KEP/II.3.AU/D/2015 tanggal 13 Februari 2015 tentang Kurikulum Fakultas Hukum UM-Sumbar .
13. SK Rektor No. 970/II.3.AU/2021 tanggal 20 April 2021 tentang penetapan berlakunya Kurikulum Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum UM Sumbar TA. 2020.
14. SK Rektor No. 1436/KEP/II/3.AU/F/2021 tanggal, 15 September 2021 tentang Penetapan berlakunya Kurikulum Program Studi Ilmu Hukum UM Sumbar Tahun 2021.
15. Kalender Akademik Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat Tahun Akademik 2021/2022

MEMUTUSKAN**MENETAPKAN**

- Pertama** : Menunjuk Saudara **DR. YULIZAR YAKUB,SH.MH,** " dan **SYURYANI,SH.MH** "sebagai Dosen Pembimbing I Dan II dalam Penulisan Hukum Mahasiswa :
Nama/NPM : **ANGGA SATRIA /18.10.002.74201.196**
Judul Skripsi : **PELAKSANAAN PENDAFTARAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN YANG TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK**
- Kedua** : Segala biaya yang ditimbulkan akibat daripelaksanaan bimbingan penulisan hukum ini dibebankan kepada anggaran Fakultas Hukum UM-Sumbar
- Ketiga** : Surat Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dan akan ditinjau kembali, apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan dan kesalahan dalam penetapan ini.

DITETAPKAN DI : Bukittinggi
PADA TANGGAL : 21 Rabi'ul Awal 1444 H
17 Oktober 2022 M

Ketua Prodi,

**Tembusan:**

1. Dekan Fakultas Hukum sebagai laporan
2. Kasubag Keuangan Fakultas Hukum
3. Mahasiswa/I Yang bersangkutan
4. Peringgal

Nomor : 0536/IL3.AU/A/2023

Lamp : -

Hal : Mohon Izin Penelitian

Bukittinggi, 08 Dzulqaedah 1444 H
28 Mei 2023 M

Kepada Yth :
Kantor Badan Pertanahan Nasional
Kabupaten Agam

Di
Tempat

Assalamu 'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Dengan hormat,

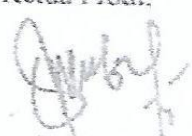
Bersama ini kami sampaikan kepada Bapak/Ibu bahwa Mahasiswa kami yang tersebut di bawah ini :

Nama : Angga Satria
NIM : 181000274201196
Program Studi : Ilmu Hukum
Melaksanakan Kegiatan : Penelitian Lapangan
Waktu : 28 Mei 2023 s/d 28 Juli 2023
Dalam Rangka : Untuk Pengumpulan Data Dalam Rangka Penyusunan Tugas Akhir
Tempat/Lokasi : Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Agam
Judul Skripsi : Pelaksanaan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Terintegrasi Secara Elektronik Di Kabupaten Agam
Pembimbing I : Dr. Yulizar Yakub, S.H.,M.H
Pembimbing II : Syuryani, S.H.,M.H
Nomor HP : 082246474838

Selubungan dengan hal tersebut di atas, maka kami mohon bantuan Bapak/Ibu untuk dapat memberikan izin Penelitian yang bersangkutan untuk melaksanakan kegiatan yang dimaksud sebagaimana mestinya.

Demikian disampaikan kepada Bapak/Ibu, atas bantuan dan keriasamanya terlebih dahulu diucapkan terima kasih.

Wassalam
Ketua Prodi.


Mahlii Adriaman, S.H., M.H
NIDN. 1021018404

Tembusan Yth :
1. Dekan Fakultas Hukum UM-Sumbar di Bukittinggi
2. Paranggal

NOTARIS
Dr. LENY AGUSTAN, SH. M.Kn

Jl. By Pass, Nagari Gadut,
Kecamatan Tilatang Kamang, Kabupaten Agam
Telp. 0752-8805056 Fax 0752-21440

SURAT KETERANGAN
TELAH MELAKSANAKAN PENELITIAN
Nomor : 07/ NOT/ LA/ VII/ 2023

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **Dr. LENY AGUSTAN, SH, MKn**
Jabatan : **Notaris & PPAT Kabupaten Agam**

Denga ini menerangkan :

Nama : **Angga Satria**
NIM : **181000274201196**
Fakultas : **Hukum**
Progra Studi : **Ilmu Hukum**
Universitas : **Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat (UMSB)**

Benar telah melaksanakan Penelitian Lapangan dalam rangka penyusunan Skripsi/Jurnal dengan Judul "**PELAKSANAAN PENDAFTARAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN YANG TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK DI KABUPATEN AGAM**" di kantor Notaris Dr. LENY AGUSTAN, SH, MKn, Kabupaten Agam, tanggal 28 Juli 2023.

Demikian surat keterangan telah melaksanakan penelitian ini dibuat dengan sebenarnya agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.



WEB: <https://review-unes.com/index.php/law>

E-ISSN : 2622:7045
P-ISSN : 2654:3605

No : 617/UNESREV/MIH/UNES/VII/2023
Lampiran : Surat Penerimaan
Perihal : Naskah Publikasi Jurnal

Padang, 26 Juli 2023

Kepada Yth.

Angga Satria, Yulizar Yakub, Syuryani
di tempat

Dengan Hormat,

Terima kasih telah mengirimkan artikel ilmiah untuk diterbitkan pada jurnal UNES Law Review, dengan judul: **“PELAKSANAAN PENDAFTARAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN YANG TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK DI KABUPATEN AGAM”**

Berdasarkan hasil *review*, artikel tersebut dinyatakan **DITERIMA/ACCEPTED** untuk dipublikasikan di jurnal UNES Law Review pada edisi Volume 6 Issue 1 September 2023, tanggal publish 10 September 2023. Jurnal tersebut tersedia secara online di <https://review-unes.com/index.php/law>.

Demikian informasi ini disampaikan, atas perhatian dan pasrtisipasinya diucapkan terimakasih.

Hormat kami,



Ebit Bimas Saputra
Managing Editor
UNES Law Review

Alamat Redaksi:

Fakultas Hukum, Program Magister Ilmu Hukum, Universitas Ekasakti, Padang, Sumatera Barat, Indonesia
Jl. Bandar Purus No.11, Kota Padang, Sumatera Barat (25113). Telp. (0751) 28859-26770, Fax. (0751) 32694
Email: uneslawreview@gmail.com