

Pendaftaran hak tanggungan sebelum dan setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020

Registration of mortgage rights before and after the enactment of the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs/Head of BPN Number 5 of 2020

Shinta Pangesti, Prilly Priscilia Sahetapy

Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, Lippo Karawaci, Tangerang, Indonesia
email: shinta.pang@gmail.com

Submitted: April 15, 2023 | Accepted: May 9, 2023 | Publish: May 11, 2023

Abstract: *The purpose of this study is to compare HT registration before and after the implementation of Permen ATR/KBPN 5/2020 and legal protection for creditors in implementing HT-el registration. This research is normative-empirical with a legal systematic approach and examines the data with qualitative analysis. The results of the study show that there are 7 aspects of comparison: first, the parties that play a role in conventional HT are PPAT, Land Office, and debtors, while in HT-el, they are PPAT, Land Office, and creditors. Second, the HT registration method, conventional with physical interaction, and HT-el with an electronic system Third, HT registration requirements document, conventional with original and photocopy, HT-el with original scan and upload Fourth, the HT registration PNBPN rate is in accordance with the provisions in PP 128/2015. Fifth, HT registration time, conventional on working days and hours, HT-el at any time Sixth, HT registration results, conventionally typed on paper, are issued electronically. Seventh, royal HT, conventional with physical interaction and acquisition of paper documents, and HT-el with electronic systems and electronic documents Then, the legal protection for creditors in the registration of conventional HT and HT-el is the same, namely through an HT certificate, which has executive powers.*

Keywords: *Creditors, legal protection, HT-el, conventional HT.*

Abstrak: Tujuan dari penelitian ini adalah untuk membandingkan pendaftaran HT sebelum dan sesudah pemberlakuan Permen ATR/KBPN 5/2020 serta perlindungan hukum bagi kreditur dalam penerapan pendaftaran HT-el. Penelitian ini merupakan penelitian normatif-empiris dengan pendekatan sistematika hukum serta mengkaji data-data dengan analisis kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan terdapat 7 aspek perbandingan, pertama, para pihak yang berperan dalam HT konvensional adalah PPAT, Kantor Pertanahan, dan debitur, sedangkan dalam HT-el adalah PPAT, Kantor Pertanahan, dan kreditur. Kedua, metode pendaftaran HT, konvensional dengan interaksi fisik, HT-el dengan sistem elektronik. Ketiga, dokumen persyaratan pendaftaran HT, konvensional dengan asli dan fotocopy, HT-el dengan scan dan unggah asli. Keempat, tarif PNBPN pendaftaran HT adalah sesuai pengaturan dalam PP 128/2015. Kelima, waktu pendaftaran HT, konvensional pada hari dan jam kerja, HT-el kapan saja. Keenam, hasil pendaftaran HT, konvensional diketik di kertas, HT-el diterbitkan secara elektronik. Ketujuh, royalti HT, konvensional dengan interaksi fisik dan perolehan dokumen kertas, HT-el dengan sistem elektronik dan dokumen elektronik. Kemudian, perlindungan hukum bagi kreditur dalam pendaftaran HT konvensional dan HT-el adalah sama, yaitu melalui sertipikat HT yang memiliki kekuatan eksekutorial.

Kata Kunci: Kreditur, perlindungan hukum, HT-el, HT konvensional.



Pendahuluan

Kredit dalam arti luas berlandaskan kepercayaan, risiko, dan pertukaran ekonomi di masa mendatang, sedangkan kredit dalam perspektif ekonomi merupakan penyediaan uang atau tagihan. Kredit sangat penting karena bertujuan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat dengan cara memperlancar perdagangan, produksi, jasa, dan bahkan konsumsi (Dwiastuti, 2020). Pemberian kredit didasarkan kepada suatu perjanjian kredit antara debitur (pihak penerima kredit) dengan kreditur (pihak pemberi kredit), sehingga melahirkan suatu hubungan hukum. Perjanjian kredit wajib memenuhi syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPer), yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan, hal tertentu, dan sebab yang halal. Perjanjian kredit berisi hak dan kewajiban yang harus dipenuhi secara timbal balik serta berlaku mengikat sebagai undang-undang bagi debitur dan kreditur (Muljadi & Widjaja, 2014).

Sebelum bank memberikan kredit kepada nasabah, terdapat 5 (lima) aspek yang menjadi pertimbangan bank, yakni sifat (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), kondisi ekonomi (*condition of economy*), dan jaminan (*collateral*) (Simao, Larasati & Marsha, 2022). Jaminan kredit sangat penting untuk meminimalisir risiko karena lebih meyakinkan kreditur atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi pinjamannya (Wiwoho, 2011).

Hak tanggungan sering menjadi jaminan dalam pemberian kredit karena tanah sebagai objeknya memiliki nilai ekonomis yang tinggi dan selalu meningkat dari waktu ke waktu. Hak tanggungan dibebankan dengan melalui 2 (dua) proses, yakni memberikan hak tanggungan dan mendaftarkan hak tanggungan. Pertama, proses memberikan hak tanggungan yang hanya dapat dilaksanakan jika pertama-tama terdapat perjanjian kredit, yang merupakan perjanjian pokok antara kreditur dengan debitur. Kemudian berdasarkan Pasal 10 ayat (2) jo. Pasal 11 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT), Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) wajib membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT). APHT sangat penting karena mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian hak tanggungan berkaitan dengan penjaminan utang debitur. APHT juga memuat syarat-syarat khusus yang dicantumkan di dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT, yaitu identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan, domisili pemberi dan pemegang hak tanggungan, penetapan utang yang dijamin, nilai tanggungan, serta penjelasan mengenai objek hak tanggungan.

Kedua, tahap pendaftaran hak tanggungan oleh Kantor Pertanahan setempat yaitu pendaftaran APHT yang telah ditandatangani para pihak (Kharisma & Kurniawan, 2022). PPAT harus mengirimkan APHT dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Kemudian, Kantor Pertanahan akan membuat buku tanah hak tanggungan, melakukan pencatatan terhadap buku tanah hak atas tanah, dan membuat salinan catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah. Hak tanggungan baru terbit ketika telah dicatat dalam buku tanah hak tanggungan. Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat hak tanggungan sebagai hasil

akhir sekaligus tanda bukti hak tanggungan yang dimaksud. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 13 UUHT dan Pasal 14 UUHT.

Pengaturan pembebanan hak tanggungan saat ini telah mengalami transformasi guna menyelesaikan berbagai problematika yang lahir seiring dengan perkembangan zaman. Hal ini sejalan dengan salah satu adagium hukum yang berbunyi: *het recht hink achter de feiten aan*, yang berarti hukum selalu berjalan tertatih-tatih mengejar perubahan dalam masyarakat (Atmasasmita, 2014). Perkembangan hukum dalam pembebanan hak tanggungan di Indonesia ditandai dengan adanya pengaturan layanan hak tanggungan secara elektronik. Selain layanan hak tanggungan secara elektronik, terdapat pula 3 (tiga) layanan pertanahan lainnya di Indonesia yang juga telah berbasis elektronik. Layanan tersebut seperti Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), Informasi Zona Nilai Tanah (ZNT), dan Pemeriksaan Sertipikat Tanah (Guntur, *et. al.*, 2021).

Layanan hak tanggungan elektronik dilatarbelakangi oleh upaya pemerintah untuk meningkatkan peringkat *Ease of Doing Business* (EODB) Indonesia (Waluyo, 2019). Layanan hak tanggungan elektronik merupakan persiapan untuk menuju Kantor Pertanahan dengan *e-office* dan *zero* warkah (Alexander, 2020). Layanan hak tanggungan elektronik didasarkan kepada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (selanjutnya disebut Permen ATR/KBPN 9/2019). Akan tetapi, Permen ATR/KBPN 9/2019 belum mengatur hak tanggungan secara komprehensif. Oleh karena itu, pada tanggal 8 April 2020 diundangkan dan diberlakukan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (selanjutnya disebut Permen ATR/KBPN 5/2020). Permen ATR/KBPN 5/2020 mencabut dan menyatakan Permen ATR/KBPN 9/2019 tidak berlaku. Akan tetapi, pelayanan hak tanggungan elektronik baru diterapkan di seluruh Kantor Pertanahan Indonesia pada tanggal 8 Juli 2020. Kepala Biro Hubungan Masyarakat Kementerian ATR/BPN, Yulia Jaya Nirmawati menyatakan bahwa pada tanggal tersebut pula hak tanggungan konvensional secara resmi ditutup (Bahfein, 2020).

Pasal 1 angka 7 Permen ATR/KBPN 5/2020 memberikan pengertian pelayanan hak tanggungan elektronik, yaitu tahapan pelayanan hak tanggungan dalam suatu rangkaian yang diselenggarakan secara elektronik. Pelayanan hak tanggungan elektronik terdiri dari beberapa jenis sebagaimana disebutkan dalam Pasal 6 ayat (1) Permen ATR/KBPN 5/2020, diantaranya pendaftaran hak tanggungan, peralihan hak tanggungan, perubahan nama kreditur, penghapusan hak tanggungan, dan koreksi data.

Penelitian terdahulu yang mencoba melihat dari segi efektivitas layanan, menemukan bahwa efektivitas pengurusan HT-*e/* sudah efektif apabila dikaji dengan teori efektivitas hukum. Pada bagian budaya hukum mengenai HT-*e/* yang masih terdapat beberapa kendala yang harus perlu penyesuaian budaya hukum yang semula pengurusan hak tanggungan secara manual dengan perkembangan teknologi sekarang menjadi pengurusan HT-*e/* (Mariadi & Arta, 2021). Para peneliti lain juga mengungkapkan bahwa efektivitas layanan HT-*e/* di

Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten memperoleh respons yang baik. Efektivitas layanan tersebut tidak terlepas dari faktor pendukung dan penghambat yang mempengaruhi pelaksanaannya (Sagari & Mujiati, 2022). Pada Kantor Pertanahan Kota Batam, para peneliti menemukan bahwa pelaksanaan HT-el di Kantor Pertanahan Kota Batam telah sesuai dengan tahapan pelayanan HT-el yaitu persiapan, pelaksanaan, dan evaluasi, sehingga pelaksanaan HT-el di Kantor Pertanahan Kota Batam sesuai Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 (Exaudia, Wahyuni & Nurasa, 2021).

Penelitian lainnya yang mengkaji dari segi PPAT, menemukan bahwa masih sering terjadi *maintenance* sistem dan sering terjadi *error* dalam *upload*an. PPAT tidak diberi akses untuk hak tanggungan elektronik, dalam hal ini yang diambil alih adalah tugas Kantor Pertanahan (Indrahartanti & Budhisulistiyawati, 2021). Sedangkan, hasil penelitian lain menambahkan bahwa kini tugas PPAT hanya sampai menyampaikan APHT melalui sistem elektronik dan memberikan jaminan terhadap keabsahan dokumen-dokumen pendukung yang dimuat dalam sebuah surat pernyataan yang dikirim melalui sistem elektronik. Hal-hal yang menjadi kendala dalam pelaksanaan HT-*e*/ lebih cenderung pada kendala-kendala teknis yang berkaitan dengan sistem elektronik (Azizah, Barkatullah & Hadifah, 2022).

Berbeda dengan penelitian-penelitian yang sudah ada sebelumnya, penelitian ini akan berfokus pada pembahasan pendaftaran hak tanggungan sebelum dan setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik. Kemudian, membahas pula perlindungan hukum terhadap kreditur dalam penerapan pendaftaran hak tanggungan terintegrasi secara elektronik.

Metode Penelitian

Penelitian hukum ini merupakan penelitian hukum normatif-empiris (*applied law research*) adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif (kodifikasi, undang-undang, atau kontrak) secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat (Muhaimin, 2020). Penelitian hukum normatif-empiris membutuhkan data sekunder dan data primer (Abdulkadir Muhammad, 2004). Oleh karena sasaran dalam penelitian ini adalah untuk menguji kualitas substansi atau norma hukum, maka sifat analisis yang tepat untuk digunakan adalah kualitatif (Mezak, 2006).

Penelitian dilakukan dari sekitar bulan Agustus hingga Desember tahun 2022. Penentuan informan dalam penelitian dengan teknik *purposive sampling* (Sugiyono, 2011). Beberapa informan yang berhasil diwawancarai adalah SMH, seorang staf administrasi kredit Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Kota Ambon secara daring melalui *WhatsApp Call* pada tanggal 21 November 2022; RM, Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Ambon pada tanggal 21 September 2022; dan ES, Notaris dan PPAT di Kota Ambon pada tanggal 22 November 2022. Sedangkan data sekunder yakni bahan hukum primer, sekunder dan tersier diperoleh melalui studi kepustakaan.

Hasil dan pembahasan

Perbandingan pendaftaran hak tanggungan sebelum dan setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020

Pelayanan hak tanggungan di Indonesia saat ini dilakukan secara elektronik, yaitu berdasarkan pada Permen ATR/KBPN 5/2020. Sebelum Permen ATR/KBPN 5/2020 dilaksanakan, maka pelayanan hak tanggungan dilaksanakan secara konvensional berdasarkan PP 24/1997 dan Permen ATR/KBPN 3/1997. Pembebanan hak tanggungan terdiri dari 2 (dua) tahap, yaitu tahap pemberian hak tanggungan dan tahap pendaftaran hak tanggungan. Tahap pemberian hak tanggungan baik konvensional maupun elektronik tetap sama, yaitu dengan pembuatan APHT oleh PPAT serta penandatanganannya oleh kreditur dan debitur di kantor PPAT. Sementara itu, tahap pendaftaran hak tanggungan banyak mengalami penyesuaian yaitu dari yang dulunya dilakukan secara fisik (dengan datang ke Kantor Pertanahan) menjadi secara elektronik (dengan menggunakan sistem elektronik hak tanggungan).

Perbandingan pendaftaran hak tanggungan konvensional dengan elektronik dapat ditinjau dalam beberapa aspek, yaitu sebagai berikut:

1. Peran para pihak dalam pendaftaran hak tanggungan.

Pada pendaftaran hak tanggungan konvensional, terdapat 3 (tiga) pihak dengan peran yang berbeda-beda, yaitu PPAT, Kantor Pertanahan, dan debitur. Pertama, PPAT berperan untuk mewakili kreditur dalam mengurus segala sesuatu berkaitan dengan permohonan pendaftaran hak tanggungan sampai pengambilan sertipikat hak tanggungan. PPAT datang langsung ke Kantor Pertanahan dengan membawa berkas-berkas yang diperlukan untuk pendaftaran hak tanggungan dan membayar biaya PNBPN. Kemudian PPAT akan kembali ke Kantor Pertanahan untuk mengambil sertipikat hak tanggungan, sebagai hasil akhir dari pendaftaran tersebut.

Kedua, Kantor Pertanahan berperan untuk memberikan pelayanan mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan hak tanggungan. Hal ini dilakukan dengan cara memeriksa segala dokumen persyaratan pendaftaran hak tanggungan, mencatat pembebanan hak tanggungan pada sertipikat hak atas tanah dan membuat salinannya pada buku tanah hak atas tanah, serta menerbitkan sertipikat hak tanggungan dan membuat buku tanah hak tanggungan. Selain itu, Kantor Pertanahan berperan ketika hak tanggungan telah hapus yaitu dengan membuat catatan penghapusan hak tanggungan atau roya pada sertipikat hak tanggungan dan buku tanah hak tanggungan, menyatakan sertipikat hak tanggungan tersebut tidak berlaku lagi bersama-sama dengan buku tanah hak tanggungan, dan menarik sertipikat hak tanggungan.

Ketiga, peran debitur dimulai sejak pengajuan permohonan kredit kepada bank di mana debitur harus memberikan dokumen-dokumen persyaratan. Dokumen-dokumen ini juga menjadi syarat dalam pembuatan perjanjian kredit, yang nanti akan ditandatangani oleh debitur dan kreditur. Perjanjian kredit biasanya telah mengatur biaya-biaya yang akan

dikeluarkan debitur untuk proses pengurusan hak tanggungan (biaya PPAT). Bank mengambil biaya yang dimaksud dan memberikannya kepada PPAT, sehingga biaya tersebut mencakup PNBP pendaftaran hak tanggungan. Kemudian, debitur juga berperan dalam memberikan dokumen-dokumen yang diperlukan kepada PPAT guna pembuatan APHT seperti KTP, Kartu Keluarga, NPWP, sertifikat hak atas tanah, dan bukti pembayaran PBB. Debitur dan kreditur lalu menandatangani APHT tersebut. Jika hak tanggungan telah hapus, maka debitur berperan untuk mengajukan permohonan roya ke Kantor Pertanahan. Debitur harus datang langsung ke Kantor Pertanahan dengan membawa surat permohonan roya dari bank selaku kreditur, sertifikat hak tanggungan, dan dokumen persyaratan lainnya yang dibutuhkan serta membayar PNBP.

Sementara pada pendaftaran hak tanggungan elektronik terdapat 3 (tiga) pihak yang memiliki peran berbeda-beda pula, yaitu kreditur, PPAT, dan Kantor Pertanahan. Kreditur, PPAT, dan Kantor Pertanahan merupakan 2 (dua) dari 3 (tiga) komponen penyelenggaraan pelayanan hak tanggungan elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 Permen ATR/KBPN 5/2020. Kreditur dan PPAT termasuk komponen pengguna, yaitu sebagai pemanfaatan sistem hak tanggungan elektronik. Sedangkan Kantor Pertanahan termasuk komponen pelaksana, yang tugasnya berkaitan dengan hasil pelayanan hak tanggungan elektronik.

Pertama, kreditur berperan dalam mengajukan permohonan pendaftaran hak tanggungan, memberikan kode *billing* kepada PPAT, mengunggah dokumen-dokumen persyaratan, memperbaiki dokumen persyaratan sesuai dengan notifikasi Kantor Pertanahan, mengakses dan mencetak secara mandiri sertifikat hak tanggungan dan catatan pembebanan hak tanggungan, menempel catatan pembebanan hak tanggungan pada sertifikat hak atas tanah, mengajukan permohonan roya hak tanggungan, serta mencetak dan menempel catatan roya pada sertifikat hak atas tanah. Kedua, PPAT berperan dalam membayar biaya PNBP berdasarkan kode *billing* yang diberikan oleh kreditur, mengunggah dokumen-dokumen persyaratan, dan memperbaiki dokumen persyaratan sesuai dengan notifikasi Kantor Pertanahan. Ketiga, Kantor Pertanahan berperan untuk memeriksa dokumen persyaratan, memberi notifikasi jika terdapat dokumen persyaratan kreditur dan/atau PPAT yang tidak lengkap atau tidak sesuai, menerbitkan hasil pelayanan hak tanggungan elektronik yaitu sertifikat hak tanggungan dan catatan pembebanan hak tanggungan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari (dengan atau tanpa diperiksa), mencetak catatan pembebanan hak tanggungan dan menempelnya pada buku tanah hak tanggungan, memeriksa dokumen persyaratan roya hak tanggungan, melakukan roya pada sertifikat hak tanggungan, serta mencetak catatan roya dan menempelnya pada buku tanah hak atas tanah.

Perbedaan utama dari peran setiap pihak ketika pendaftaran hak tanggungan konvensional dengan elektronik adalah mengenai peran kreditur. Pada hak tanggungan konvensional, kreditur bersifat pasif karena hanya menerima segala hasil pendaftaran yang telah diurus oleh PPAT. Sementara itu pada hak tanggungan elektronik, kreditur lebih aktif untuk melakukan pengurusan yang dimulai dari mengajukan permohonan hak tanggungan

sampai pada permohonan roya juga dilakukan oleh kreditur. Peran kreditur yang lebih luas dapat dimaklumi karena dalam proses pendaftaran hak tanggungan, kreditur merupakan pihak yang memiliki kepentingan untuk memperoleh perlindungan hukum. Kemudian, debitur yang berperan dalam permohonan roya pada hak tanggungan konvensional sudah tidak berperan apa-apa dalam hak tanggungan elektronik karena langsung menerima segala hasil roya tersebut dari kreditur.

Berikutnya, PPAT memiliki peran yang dipermudah karena pengajuan permohonan hak tanggungan tidak lagi dilakukan oleh PPAT melainkan oleh kreditur. PPAT juga dapat mengirimkan dokumen pendaftaran secara elektronik serta sebagian lagi dari dokumen tersebut diunggah oleh kreditur. Selain itu, Kantor Pertanahan memiliki peran yang dipermudah pula karena tidak lagi mencetak sertipikat hak tanggungan dan mencatat pada sertipikat hak atas tanah. Kantor Pertanahan juga menerbitkan hasil pelayanan hak tanggungan pada hari ke-7 (tujuh) secara otomatis, sehingga hasil tersebut akan tetap terbit meskipun belum dilakukan pemeriksaan. Kantor Pertanahan hanya akan mencetak catatan hak tanggungan dan catatan roya untuk kemudian ditempel pada buku tanah hak atas tanah. Kantor Pertanahan juga merupakan pihak yang menerbitkan hasil roya hak tanggungan, namun perbedaannya hanyalah roya tersebut dilakukan secara elektronik.

2. Metode pendaftaran hak tanggungan.

Pada pendaftaran hak tanggungan konvensional, PPAT perlu berinteraksi secara tatap muka dengan cara datang dan mengantre di loket pendaftaran Kantor Pertanahan untuk mengajukan permohonan pendaftaran hak tanggungan. Sertipikat hak tanggungan yang telah diterbitkan juga akan diambil kembali oleh PPAT secara langsung ke Kantor Pertanahan. Demikian pula dengan proses permohonan roya dan pengambilan sertipikat hak atas tanah hasil roya juga dilakukan oleh debitur dengan datang langsung ke Kantor Pertanahan. Kemudian pada hak tanggungan konvensional, Kantor Pertanahan akan memeriksa dokumen persyaratan pendaftaran yang diberikan secara fisik dan mengetik atau menulis tangan sertipikat hak tanggungan satu per satu. Catatan pada sertipikat hak atas tanah, buku tanah hak atas tanah, dan buku tanah hak tanggungan juga harus diketik atau ditulis, sehingga akan sangat menyita waktu jika terdapat banyak permohonan pendaftaran hak tanggungan pada saat yang sama.

Sementara itu, pada hak tanggungan elektronik permohonan pendaftaran disampaikan langsung oleh kreditur melalui sistem elektronik. Hal ini merupakan perbedaan paling signifikan karena pihak yang berkepentingan tidak lagi datang ke Kantor Pertanahan dan menyerahkan dokumen yang diperlukan secara fisik. Segala proses pendaftaran hak tanggungan mulai dari pengajuan permohonan, pengiriman dokumen yang diperlukan, pembayaran PNBP, dan penerimaan hasil dilakukan melalui sistem elektronik hak tanggungan. Metode pendaftaran hak tanggungan secara elektronik juga memudahkan proses kerja petugas Kantor Pertanahan karena langsung dapat memeriksa dokumen persyaratan secara elektronik dan langsung terbit berdasarkan data-data yang telah dimasukkan oleh kreditur dan PPAT. Selain itu, data yang diberikan lebih akurat karena

langsung akan terdeteksi oleh sistem elektronik jika terdapat ketidaksesuaian. Contohnya adalah jika terdapat penulisan nama debitur atau kreditur yang tidak sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk (selanjutnya disebut KTP) pihak yang bersangkutan, maka akan langsung diberikan notifikasi oleh sistem elektronik.

Sistem elektronik hak tanggungan tidak dapat langsung diakses oleh para pihak yang berkepentingan, sehingga sebelumnya terdapat persiapan untuk penyelenggaraan pelayanan hak tanggungan elektronik. Persiapan yang dimaksud adalah pendaftaran akun Kantor Pertanahan dan pembuatan tanda tangan elektronik serta pendaftaran dan verifikasi akun PPAT dan kreditur. Pendaftaran akun dan pembuatan tanda tangan elektronik wajib dibuat dengan melampirkan sejumlah dokumen-dokumen persyaratan. Selain itu akun yang telah dibuat harus diamankan oleh pelaksana sistem elektronik, dengan dibantu pengamanan pribadi setiap pengguna terhadap *password* akun masing-masing. Hal ini telah dijelaskan dalam Juknis Menteri ATR/KBPN 2/2020.

3. Dokumen persyaratan pendaftaran hak tanggungan.

Pendaftaran hak tanggungan konvensional dengan elektronik juga memiliki perbandingan dari aspek dokumen persyaratannya. Pada pendaftaran hak tanggungan konvensional, dokumen yang diberikan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan adalah dalam bentuk fisik. Dokumen persyaratan juga disesuaikan dengan objek hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Permen ATR/KBPN 3/1997, yaitu sebagai berikut:

- a. Objeknya adalah tanah yang telah terdaftar atas nama pemberi hak tanggungan (Pasal 114 Permen ATR/KBPN 3/1997):
 - 1) Surat pengantar sebanyak 2 (dua) rangkap dari PPAT;
 - 2) Surat permohonan pendaftaran hak tanggungan dari penerima hak tanggungan;
 - 3) *Fotocopy* identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan (misalnya KTP untuk orang perorangan dan akta pendirian untuk badan hukum);
 - 4) Asli sertipikat objek hak tanggungan;
 - 5) APHT lembar ke-2 (dua);
 - 6) Salinan APHT yang telah diparaf oleh PPAT;
 - 7) SKMHT, jika ada.
- b. Objeknya adalah tanah yang telah terdaftar, namun belum atas nama pemberi hak tanggungan (Pasal 115 Permen ATR/KBPN 3/1997):
 - 1) Surat permohonan pendaftaran peralihan hak dari pemberi hak tanggungan;
 - 2) *Fotocopy* identitas pemohon pendaftaran peralihan hak;
 - 3) Asli berkas sebagai bukti perbuatan hukum penyebab peralihan hak terhadap pemberi hak tanggungan;
 - 4) Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
 - 5) Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan;
 - 6) Syarat yang sama sebagaimana disebutkan pada poin a di atas;

- c. Objeknya adalah tanah hasil pemisahan maupun pemecahan dari hak atas tanah induk yang telah terdaftar (Pasal 116 Permen ATR/KBPN 3/1997):
- 1) Permohonan pendaftaran hak atas pecahan dari bidang tanah induk, dari pemberi hak tanggungan;
 - 2) *Fotocopy* identitas pemohon pendaftaran hak atas bidang tanah;
 - 3) Asli sertipikat induk;
 - 4) Asli Akta Jual Beli (AJB) dari pemegang hak atas tanah induk terhadap pemberi hak tanggungan;
 - 5) Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
 - 6) Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan.
 - 7) Syarat yang sama sebagaimana disebutkan pada poin a di atas.
- d. Objeknya adalah tanah yang belum terdaftar (Pasal 117 Permen ATR/KBPN 3/1997):
- 1) Surat permohonan pendaftaran hak atas tanah dari pemberi hak tanggungan;
 - 2) *Fotocopy* identitas pemohon pendaftaran hak atas tanah;
 - 3) Pernyataan dari pemberi hak tanggungan maupun surat keterangan dari Kantor Pertanahan bahwa tanah tersebut belum didaftar;
 - 4) Surat-surat yang diatur dalam Pasal 76 Permen ATR/KBPN 3/1997;
 - 5) Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
 - 6) Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan;
 - 7) Syarat yang sama sebagaimana disebutkan pada poin a di atas;

Sementara itu, pendaftaran hak tanggungan elektronik membutuhkan dokumen-dokumen persyaratan dari 2 (dua) sumber, yaitu PPAT dan kreditur. Dokumen-dokumen ini kemudian akan di-*scan* dan diunggah melalui sistem elektronik hak tanggungan, sehingga berbeda dengan pendaftaran hak tanggungan konvensional sebelumnya. Adapun dokumen yang harus diunggah PPAT dan kreditur sebagai berikut:

- a. Dokumen yang diunggah PPAT (Juknis Menteri ATR/KBPN 2/2020):
- 1) APHT;
 - 2) Nomor Pokok Wajib Pajak (selanjutnya disebut NPWP) debitur;
 - 3) KTP saksi pembuatan APHT;
 - 4) KTP persetujuan (jika ada) atau surat pernyataan;
 - 5) Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB);
 - 6) Sertipikat objek hak tanggungan;
 - 7) SKMHT, jika ada;
 - 8) Formulir pernyataan dan pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran dokumen.
- b. Dokumen yang diunggah kreditur:
- 1) Surat permohonan pendaftaran hak tanggungan;
 - 2) Akta pendirian, jika badan hukum;
 - 3) NPWP kreditur;

- 4) KTP kreditur (jika badan hukum, dapat diwakili oleh staf administrasi kredit Kantor Cabang Bank);
- 5) Surat Keputusan pengangkatan (jika ada);
- 6) Surat penunjukan (jika ada).

4. Pembayaran PNBP

Pada hak tanggungan konvensional, PNBP dibayar oleh PPAT secara langsung ke loket pembayaran Kantor Pertanahan. Sedangkan pada hak tanggungan elektronik, PNBP dibayar oleh PPAT melalui sistem elektronik dengan terlebih dahulu menerima kode *billing* dari kreditur. Sementara itu, persamaan antara hak tanggungan konvensional dan hak tanggungan elektronik adalah dalam hal tarif PNBP. Hal ini berdasarkan pada Lampiran Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

5. Waktu pendaftaran hak tanggungan.

Pendaftaran hak tanggungan konvensional harus dilakukan dengan cara datang langsung ke Kantor Pertanahan, sehingga terbatas karena hanya dapat dilakukan di hari dan jam kerja. Kendala dari sistem ini adalah proses pendaftaran hak tanggungan dapat terhambat karena faktor tertentu, seperti petugas, pejabat, dan/atau Kepala Kantor Pertanahan berhalangan hadir di tempat karena dinas keluar kota atau sakit. Jika petugas dan/atau pejabat yang berkaitan dengan pendaftaran hak tanggungan tidak hadir, maka harus menunggu sampai yang bersangkutan hadir kembali untuk melakukan pemeriksaan terhadap dokumen-dokumen pendaftaran hak tanggungan. Kemudian jika Kepala Kantor Pertanahan tidak hadir, maka harus menunggu Kepala Kantor Pertanahan hadir kembali baru dapat menyerahkan sertifikat hak tanggungan untuk ditandatangani.

Pada hak tanggungan konvensional, petugas Kantor Pertanahan akan memeriksa langsung dokumen persyaratan secara fisik. Jika terdapat dokumen yang tidak lengkap (karena ketidaksesuaian maupun terdapat cacat materi), maka Kepala Kantor Pertanahan akan memberitahukan kepada PPAT mengenai hal tersebut secara tertulis. Pemberitahuan mengenai kurang lengkapnya dokumen ini dilakukan oleh Kantor Pertanahan dalam waktu maksimal 7 (tujuh hari) setelah dokumen persyaratan diterima. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 114 ayat (4) Permen ATR/KBPN 3/1997. Kendala-kendala yang telah dipaparkan berimplikasi pada sertifikat hak tanggungan yang tidak dapat langsung diperoleh pada hari pencatatan dalam buku tanah, yaitu hari ke-7 (tujuh). Pada pelaksanaannya, biasanya sertifikat hak tanggungan namun baru diperoleh beberapa bulan kemudian (tergantung kondisi masing-masing Kantor Pertanahan) (Hanas, S.M, *personal communication*, November 21, 2022).

Sementara itu, pendaftaran hak tanggungan elektronik dapat dilakukan kapan saja dan di mana saja sehingga Kreditur, PPAT, dan Kantor Pertanahan dapat menyesuaikan dengan waktunya masing-masing. Jika petugas, pejabat, dan/atau Kepala Kantor Pertanahan tidak

hadir, maka proses pemeriksaan tetap dapat dilakukan di tempat petugas berada dan penandatanganan juga tetap dapat dilakukan oleh Kepala Kantor di manapun karena dilakukan secara elektronik. Hal ini membuat sertipikat hak tanggungan akan otomatis terbit dan dapat langsung diakses oleh kreditur pada hari ke-7 (tujuh) setelah permohonan terkonfirmasi, sehingga waktu pemrosesan hak tanggungan menjadi lebih cepat.

6. Hasil pendaftaran hak tanggungan.

Hasil pendaftaran hak tanggungan konvensional adalah sertipikat hak tanggungan dan buku tanah hak tanggungan dalam bentuk fisik, yaitu dibuat di suatu blanko yang terdiri dari beberapa lembar kertas. Sertipikat hak tanggungan dan buku tanah hak tanggungan diketik atau langsung ditulis tangan oleh petugas Kantor Pertanahan, diberikan cap, dan dibubuhkan tanda tangan basah oleh Kantor Pertanahan. Kemudian pada sertipikat hak atas tanah dan buku tanah hak atas tanah juga diberikan catatan. Catatan dibuat dengan cara yang sama, yaitu diketik atau langsung ditulis tangan, diberikan cap, dan dibubuhkan tanda tangan basah oleh Kantor Pertanahan. Buku tanah hak tanggungan dan buku tanah hak atas tanah disimpan oleh Kantor Pertanahan. Sedangkan sertipikat hak tanggungan dan sertipikat hak atas tanah diambil kembali oleh PPAT di loket Kantor Pertanahan, untuk kemudian diberikan kepada kreditur.

Hasil pelayanan hak tanggungan elektronik sama dengan hak tanggungan konvensional, yaitu sertipikat hak tanggungan dan buku tanahnya, serta catatan pada sertipikat hak atas tanah dan buku tanahnya. Perbedaannya adalah hasil tersebut terbit secara otomatis dengan memanfaatkan sistem elektronik, sehingga juga berbentuk dokumen elektronik. Terdapat beberapa perbedaan yang signifikan antara sertipikat hak tanggungan konvensional dengan elektronik, diantaranya:

- a. Petugas Kantor Pertanahan tidak perlu mengetik atau menulis pada blanko sertipikat, karena sertipikat hak tanggungan akan terbit berdasarkan data-data yang telah diunggah oleh PPAT dan kreditur;
- b. Sertipikat hak tanggungan elektronik bersifat lebih ringkas dibandingkan sertipikat hak tanggungan konvensional, karena hanya terdiri dari satu lembar kertas.
- c. Sertipikat hak tanggungan elektronik mencantumkan edisi sebagai tanda riwayat pelayanan hak tanggungan elektronik, sedangkan sertipikat hak tanggungan konvensional tidak mencantumkannya.
- d. Sertipikat hak tanggungan elektronik diterbitkan melalui sistem elektronik dan/atau dikirimkan pada domisili elektronik kreditur (*e-mail*).
- e. Kreditur dapat mengakses sertipikat hak tanggungan elektronik sejak hari ke-7 (tujuh) dan seterusnya (kapanpun kreditur hendak mengakses) serta mencetaknya secara mandiri, sehingga PPAT tidak perlu datang ke Kantor Pertanahan.

Hasil pelayanan hak tanggungan elektronik lainnya adalah catatan hak tanggungan, yang tidak perlu diketik atau ditulis seperti hak tanggungan konvensional. Catatan ini dicetak oleh 2 (dua) pihak, yaitu kreditur dan Kantor Pertanahan. Kreditur mencetak catatan hak

tanggungan pada kertas stiker dan menempelnya pada sertipikat hak atas tanah dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Juknis Menteri ATR/KBPN 2/2020. Sementara itu, Kantor Pertanahan mencetak catatan hak tanggungan dan menempelnya pada buku tanah hak atas tanah.

7. Roya hak tanggungan.

Pada hak tanggungan konvensional, roya dilakukan secara fisik dengan cara debitur langsung datang ke Kantor Pertanahan. Debitur mengajukan permohonan dengan membawa surat permohonan roya dari bank selaku kreditur, sertipikat hak tanggungan, sertipikat hak atas tanah, dan dokumen persyaratan lainnya. Kemudian, debitur juga membayar biaya PNBPN langsung di loket pembayaran Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan akan memeriksa dokumen persyaratan yang diberikan debitur serta membuat catatan penghapusan hak tanggungan pada sertipikat hak tanggungan dan buku tanah hak tanggungan. Petugas lalu memberikan cap dan Kepala Kantor Pertanahan membubuhkan tanda tangan basah pada catatan tersebut. Kantor Pertanahan juga menyatakan sertipikat hak tanggungan tersebut tidak berlaku lagi bersama-sama dengan buku tanah hak tanggungan, dan menarik sertipikat hak tanggungan. Proses penghapusan catatan hak tanggungan yang sama juga dilakukan Kantor Pertanahan terhadap sertipikat hak atas tanah dan buku tanah hak atas tanah. Sertipikat hak atas tanah dikembalikan kepada debitur dan buku tanah hak atas tanah disimpan oleh Kantor Pertanahan.

Pada hak tanggungan elektronik, roya dilakukan melalui sistem elektronik yang mana prosedurnya tidak jauh berbeda dengan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik. Roya elektronik dimulai dari pengajuan permohonan roya oleh kreditur melalui sistem elektronik hak tanggungan. Kreditur mengunggah dokumen persyaratan yang dibutuhkan dan membayar biaya PNBPN (sumber biaya berasal dari debitur). Kantor Pertanahan memeriksa dokumen persyaratan dan menerbitkan hasil roya pada sertipikat hak tanggungan berupa catatan berwarna merah yang bertuliskan "Tidak berlaku karena roya". Selain itu, hasil roya juga berupa catatan yang pada intinya menjelaskan bahwa hak tanggungan dihapus berdasarkan surat roya. Kreditur mencetak dan menempel catatan tersebut secara mandiri di bawah catatan sebelumnya yang telah ditempel pada sertipikat hak atas tanah. Kemudian, catatan roya yang sama juga dicetak oleh Kantor Pertanahan dan ditempelkan di buku tanah hak atas tanah yang bersangkutan (Maelissa, R, *personal communication*, September 21, 2022).

Berdasarkan pemaparan di atas, pendaftaran hak tanggungan elektronik saat ini memberikan banyak manfaat dari segi waktu, biaya, dan tenaga. Akan tetapi terdapat pula beberapa kendala dalam pendaftaran hak tanggungan elektronik, yaitu sebagai berikut. Pertama, ketika PPAT melakukan *checklist* ke Kantor Pertanahan seringkali data sertipikat hak atas tanah secara fisik tidak sesuai dengan data elektronik. Hal ini menyebabkan waktu pengurusan *checklist* menjadi lebih lama karena PPAT harus datang kembali ke Kantor Pertanahan untuk memperbaiki data-data tersebut, bahkan terkadang harus turun langsung untuk meninjau lokasi objek tanah (Sucelaw, E, *personal communication*, November 22,

2022). Kedua, terkadang terjadi gangguan pada *server* hak tanggungan elektronik yang menyebabkan proses pendaftaran tidak dapat dilanjutkan ke tahap selanjutnya dan harus menunggu hingga *server* stabil kembali (Hanas, S.M, *personal communication*, November 21, 2022). Ketiga, terkadang terdapat kesalahan pengetikan yang menyebabkan ketidaksesuaian data pada sertipikat hak atas tanah dengan data elektronik maupun hasil *scan* yang kabur ketika mengunggah dokumen persyaratan pendaftaran hak tanggungan (Maelissa, R, *personal communication*, September 21, 2022). Selain itu, dikhawatirkan suatu saat dapat terjadi peretasan dan kebocoran data pribadi yang ada pada sistem elektronik hak tanggungan. Dengan demikian, diperlukan langkah-langkah perbaikan dan koordinasi yang baik antara Kementerian ATR/BPN, Kantor Pertanahan, kreditur, dan PPAT.

Tabel 1. Perbandingan pendaftaran hak tanggungan secara konvensional dan elektronik

Faktor Pembeding	Hak Tanggungan Konvensional	Hak Tanggungan Elektronik
Dasar Hukum	Permen ATR/KBPN 3/1997	Permen ATR/KBPN 5/2020
Peranan Para Pihak	<ol style="list-style-type: none"> 1. PPAT 2. Kantor Pertanahan 3. Debitur 	<ol style="list-style-type: none"> 1. PPAT 2. Kantor Pertanahan 3. Kreditur
Metode Pendaftaran	Interaksi secara fisik dengan cara datang langsung ke Kantor Pertanahan	Sama sekali tidak ada interaksi secara fisik, metode pendaftaran menggunakan sistem elektronik hak tanggungan
Dokumen persyaratan	Dokumen asli dan <i>fotocopy</i> yang diserahkan langsung oleh PPAT ke Kantor Pertanahan	Dokumen asli yang di- <i>scan</i> dan diunggah melalui sistem elektronik
PNBP	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dibayar secara langsung oleh PPAT di loket pembayaran Kantor Pertanahan; 2. Tarif PNBP diatur dalam PP 128/2015 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dibayar oleh PPAT melalui sistem elektronik dengan terlebih dahulu menerima kode <i>billing</i> dari kreditur; 2. Tarif PNBP diatur dalam PP 128/2015
Waktu	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pendaftaran hanya dapat dilakukan pada hari dan jam kerja; 2. Hasil pendaftaran hak tanggungan biasanya diperoleh lebih dari 7 (tujuh) hari, biasanya berbulan-bulan. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pendaftaran dapat dilakukan kapan saja dan dimana saja; 2. Hasil pendaftaran hak tanggungan langsung dapat diakses kreditur pada hari ke-7 (tujuh) setelah permohonan pendaftaran terkonfirmasi.
Hasil Pendaftaran	<ol style="list-style-type: none"> 1. Hasil pendaftaran hak tanggungan berupa sertipikat hak tanggungan dan catatan pada sertipikat hak atas tanah dan buku tanahnya; 2. Hasil pendaftaran diketik atau ditulis tangan oleh petugas Kantor Pertanahan; 3. Kantor Pertanahan menerbitkan 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Hasil pendaftaran hak tanggungan berupa sertipikat hak tanggungan dan catatan pada sertipikat hak atas tanah dan buku tanahnya; 2. Hasil pendaftaran diterbitkan secara otomatis oleh sistem elektronik berdasarkan data-data yang telah diunggah oleh PPAT dan kreditur;

	hasil pendaftaran secara fisik dalam bentuk kertas;	3. Kantor Pertanahan menerbitkan hasil pendaftaran dan mencetak dan menempel catatan hak tanggungan pada buku tanah hak atas tanah;
	4. Kreditur menerima hasil pendaftaran yang telah diterbitkan Kantor Pertanahan melalui PPAT, tanpa berperan apapun.	4. Kreditur mengakses dan mencetak hasil pendaftaran secara mandiri, serta menempel catatan hak tanggungan pada sertipikat hak atas tanah;
Roya	1. Permohonan diajukan oleh debitur dengan datang langsung ke Kantor Pertanahan;	1. Permohonan diajukan oleh kreditur melalui sistem elektronik hak tanggungan;
	2. Proses roya dilakukan secara fisik;	2. Proses roya dilakukan melalui sistem elektronik;
	3. Hasil roya secara fisik, dalam bentuk kertas.	3. Hasil roya berupa dokumen elektronik. Catatan roya dicetak dan ditempel oleh kreditur (pada sertipikat hak atas tanah) dan oleh Kantor Pertanahan (pada buku tanah hak atas tanah).

Sumber: Hasil Wawancara dan Observasi Peneliti, 2022

Perlindungan hukum terhadap kreditur dalam penerapan pendaftaran hak tanggungan terintegrasi secara elektronik

Kreditur pemegang hak tanggungan memiliki kedudukan yang lemah berdasarkan pengaturan jaminan umum dalam Pasal 1131 KUHP, yang berbunyi sebagai berikut: "Segala kebendaan si berutang baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan".

Pasal ini berlaku untuk semua kreditur, karena bermakna bahwa setiap harta benda debitur tanpa terkecuali merupakan jaminan untuk memenuhi pelunasan utangnya terhadap setiap kreditur. Jaminan umum berimplikasi pada perolehan pembayaran yang seimbang dengan jumlah piutang semua kreditur yang ada, termasuk kreditur separatis (kreditur separatis dalam penelitian ini adalah kreditur pemegang hak tanggungan). Kreditur pemegang hak tanggungan tidak akan mendapatkan pelunasan terhadap piutangnya secara utuh jika hasil penjualan harta kekayaan debitur tidak cukup untuk melunasi piutang setiap kreditur. Oleh karena itu, perlu diberikan perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang hak tanggungan dengan secara khusus memegang jaminan kebendaan berupa objek hak tanggungan.

Perlindungan hukum kreditur pemegang hak tanggungan pertama kali diperoleh dengan pembuatan perjanjian kredit antara kreditur dengan debitur. Perjanjian kredit berisi hak dan kewajiban kreditur dan debitur secara bertimbang balik, serta berlaku mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak. Hal ini bermakna bahwa kreditur dapat memperoleh perlindungan melalui klausul-klausul dalam perjanjian, salah satunya adalah klausul

pemberian jaminan debitur terhadap kreditur. Perjanjian kredit dapat dibuat dalam 2 (dua) bentuk, yaitu akta di bawah tangan dan akta otentik yang masing-masing memiliki kekuatan pembuktian yang berbeda. Pertama, akta di bawah tangan merupakan akta yang hanya dibuat oleh atau di hadapan para pihak. Kedua, akta otentik menurut Pasal 1867 KUHPer merupakan akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang dan dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.

Akta di bawah tangan dan akta otentik memberikan perlindungan hukum yang berbeda kepada kreditur, karena memiliki kekuatan pembuktian yang berbeda pula. Kekuatan pembuktian akta otentik adalah sempurna, sehingga tidak membutuhkan alat bukti lain untuk membuktikan kebenarannya. Selain itu, akta otentik juga memiliki penanggalan yang dapat dipertahankan kepastiannya karena dibuat oleh pejabat yang berwenang. Sementara itu, kekuatan pembuktian akta di bawah tangan menjadi sama dengan akta otentik jika debitur tidak menyangkal kebenarannya. Hal ini kurang memberikan perlindungan terhadap kreditur karena sewaktu-waktu jika terjadi perkara wanprestasi, maka debitur memiliki potensi untuk menyangkal tanda tangan yang berarti menyangkal pula persetujuan yang diberikannya dalam akta di bawah tangan. Penyangkalan debitur terhadap hal tersebut harus diikuti dengan pembuktian oleh debitur pula. Hal ini merupakan penerapan asas dalam hukum acara perdata yaitu *actori incumbit probatio*, yang bermakna bahwa siapa yang mendalilkan ia yang harus membuktikan. Asas *actori incumbit probatio* terdapat dalam Pasal 163 *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) dan Pasal 283 *Reglement voor de Buitengewesten* (RBg).

Berdasarkan pemaparan di atas, perjanjian kredit dalam bentuk akta otentik tidak perlu dikhawatirkan oleh kreditur dari segi kekuatan pembuktian karena memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Akan tetapi dalam proses pembebanan hak tanggungan, perjanjian kredit dalam bentuk akta otentik tersebut belum cukup untuk memberikan perlindungan kepada kreditur. Hal ini dikarenakan perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok biasanya dilengkapi dengan perjanjian jaminan sebagai perjanjian *accessoir*. Perjanjian *accessoir* nantinya akan selalu terikat pada perjanjian pokoknya, sehingga tahap selanjutnya yang perlu dilakukan adalah pembuatan APHT oleh PPAT.

APHT berisi persyaratan dan ketentuan yang menjadi saat lahirnya pemberian hak tanggungan sebagai jaminan yang dikhususkan dalam pemenuhan utang debitur. APHT memuat syarat-syarat khusus yang dicantumkan di dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT, yaitu identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan, domisili pemberi dan pemegang hak tanggungan, penetapan utang yang dijamin, nilai tanggungan, dan penjelasan tentang objek hak tanggungan. Selain itu, kreditur memperoleh perlindungan hukum berdasarkan janji-janji yang terdapat dalam APHT. Janji-janji yang dimaksud misalnya janji yang membatasi kewenangan debitur terhadap sesuatu hal yang berpotensi merugikan kreditur tanpa persetujuan kreditur, janji yang memberi kewenangan tertentu terhadap kreditur agar dapat melakukan suatu hal berkaitan dengan objek hak tanggungan, janji yang menyatakan debitur akan mengosongkan objek hak tanggungan ketika eksekusi hak tanggungan, dan lain

sebagainya. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT. APHT wajib dibuat berdasarkan format yang terdapat pada Lampiran Perka BPN 8/2012.

Sebelum APHT dibuat, PPAT dapat pula membuat SKMHT jika diperlukan pemberian kuasa dari pemegang hak tanggungan kepada orang lain karena pemberi hak tanggungan berhalangan menandatangani APHT. SKMHT harus diikuti dengan pembuatan APHT dalam jangka waktu yang ditentukan. Jangka waktu pembuatan APHT jika objek hak tanggungan telah terdaftar adalah satu bulan, sedangkan jangka waktu jika objek hak tanggungan belum terdaftar adalah 3 (tiga) bulan setelah diberikan. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (3) dan (4) UUHT. Jika APHT tidak dibuat dalam jangka waktu tersebut, maka SKMHT menjadi batal demi hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (6) UUHT. SKMHT yang batal demi hukum bermakna bahwa SKMHT dianggap tidak pernah ada, sehingga kreditur tidak dapat menikmati hak-hak yang timbul dari pembuatan SKMHT tersebut.

SKMHT yang telah dilanjutkan pada pembuatan APHT juga belum memberikan perlindungan hukum yang sempurna jika APHT tersebut belum didaftarkan ke Kantor Pertanahan. APHT wajib didaftarkan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan maksimal 7 (tujuh) hari kerja sejak APHT ditandatangani, sebagaimana diatur dalam Pasal 13 ayat (2) UUHT. Hal ini merupakan bentuk penerapan asas publisitas dalam hukum agraria Indonesia. Pendaftaran APHT juga menjadi tanda dimulainya tahap kedua pembebanan hak tanggungan, yaitu pendaftaran hak tanggungan tersebut.

Hasil akhir pendaftaran hak tanggungan adalah dengan diterbitkannya sertifikat hak tanggungan sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan. Sertifikat hak tanggungan dipegang oleh orang maupun badan hukum sebagai pihak yang berpiutang, sebagaimana diatur dalam Pasal 9 UUHT. Oleh karena itu, pemegang sertifikat hak tanggungan adalah kreditur (bank). Sertifikat hak tanggungan mencantumkan irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", yaitu titel eksekutorial sertifikat hak tanggungan tersebut. Irah-irah sertifikat hak tanggungan ini menjadi perlindungan ketika debitur wanprestasi, yaitu sebagai dasar pelaksanaan eksekusi kreditur atas hak tanggungan melalui pelelangan umum.

Eksekusi hak tanggungan didasarkan pada 2 (dua hal), yaitu (1) eksekusi merupakan hak pemegang hak tanggungan pertama dan (2) sertifikat hak tanggungan yang memuat titel eksekutorial. Titel eksekutorial tersebut bermakna bahwa sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan yang telah *inkracht* dan merupakan pengganti *grosse* akta hipotek tentang hak atas tanah. Pengaturan mengenai titel eksekutorial terdapat dalam Pasal 14 UUHT dan Pasal 20 ayat (1) UUHT. Eksekusi hak tanggungan dengan 2 (dua) dasar yang telah disebutkan di atas membuat eksekusi menjadi mudah dan pasti dalam implementasinya, sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 3 UUHT. Kemudahan dan kepastian yang dimaksud adalah *droit de preference* dan *droit de suite*, yang masing-masing diatur oleh Pasal 20 ayat (1) UUHT dan Pasal 7 UUHT.

Eksekusi hak tanggungan juga memberikan perlindungan hukum karena memudahkan kreditur pemegang hak tanggungan dari segi biaya dan waktu. Hal ini dikarenakan kreditur pemegang hak tanggungan langsung dapat mengeksekusi sendiri tanpa perlu mengajukan

permohonan kepada pengadilan terlebih dahulu. Eksekusi hak tanggungan sejatinya dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UUHT, yaitu sebagai berikut:

1. Eksekusi dengan *parate* eksekusi, yaitu penjualan objek hak tanggungan dengan pelelangan umum sebagai hak kreditur pemegang hak tanggungan pertama. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT.
2. Eksekusi dengan titel eksekutorial, yaitu permintaan kreditur pemegang hak tanggungan terhadap Ketua Pengadilan untuk membuat penetapan lelang. Hal ini juga diatur dalam Pasal 26 UUHT *jo.* Pasal 14 UUHT;
3. Eksekusi dengan kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, yaitu penjualan objek hak tanggungan di bawah tangan jika objek tersebut mendapatkan harga tertinggi.

Perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang hak tanggungan tidak hanya didapatkan pada pendaftaran hak tanggungan konvensional, melainkan pada pendaftaran hak tanggungan elektronik seperti saat ini. Setiap bentuk perlindungan hukum melalui sertipikat hak tanggungan, kemudahan dan kepastian eksekusi, *droit de preference*, *droit de suite*, dan sebagainya tetap diperoleh kreditur dalam pendaftaran hak tanggungan elektronik. Hak tanggungan elektronik justru lebih memberikan manfaat kepada kreditur, terutama dari segi waktu. Hal ini dikarenakan sertipikat hak tanggungan pasti terbit dan dapat diakses oleh kreditur pada hari ke-7 (tujuh) setelah permohonan pendaftaran hak tanggungan terkonfirmasi. Hak tanggungan elektronik lebih memberikan rasa aman terhadap kreditur karena perolehan sertipikat hak tanggungan dalam waktu yang cepat dan pasti tersebut. Sementara pada hak tanggungan konvensional, biasanya sertipikat hak tanggungan diperoleh kreditur dalam jangka waktu beberapa bulan. Jika kreditur mengalami wanprestasi atau dinyatakan pailit dalam rentang waktu tersebut, maka kreditur belum memperoleh sertipikat sebagai tanda bukti hak tanggungan yang dapat dipegang dan dijadikan dasar eksekusi.

Waktu penerbitan sertipikat hak tanggungan yang lebih singkat tidak serta merta menimbulkan kekhawatiran mengenai kebenaran data-data yang terdapat di dalamnya. Hal ini dikarenakan dalam penerapan hak tanggungan elektronik terdapat dokumen baru yang harus diunggah oleh PPAT, yaitu surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data. Hal ini membuat PPAT lebih berhati-hati dalam mengunggah setiap dokumen persyaratan dalam pendaftaran hak tanggungan. Berikutnya, Kantor Pertanahan tetap melakukan pemeriksaan terhadap dokumen dan data-data yang di-*input*. Tahap pemeriksaan ini juga dimudahkan dengan adanya sistem elektronik, sehingga lebih mudah dan cepat dalam mendeteksi jika terdapat data-data yang tidak sesuai. Selain itu, Kreditur dan/atau PPAT juga memiliki kesempatan untuk memperbaiki jika terdapat dokumen yang tidak sesuai berdasarkan notifikasi dari Kantor Pertanahan. Kreditur juga tetap dapat mengajukan permohonan perbaikan jika masih terdapat kesalahan setelah penerbitan hasil pelayanan hak tanggungan. Berdasarkan pemaparan di atas, sistem elektronik hak tanggungan sangat memudahkan proses kerja kreditur, PPAT, dan Kantor Pertanahan yaitu

mulai dari mengunggah dokumen, memeriksa, dan memperbaiki data. Setiap pihak juga memiliki koordinasi yang lebih mudah dan cepat antara satu sama lain melalui sistem elektronik, sehingga pendaftaran hak tanggungan elektronik dapat lebih efektif dan efisien.

Perlindungan hukum terhadap kreditur melalui sertipikat hak tanggungan elektronik juga sama dengan sertipikat hak tanggungan konvensional. Hal ini dikarenakan keduanya mempunyai kekuatan yang sama, yaitu kekuatan eksekutorial (sama dengan putusan pengadilan yang telah *inkracht*), sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (3) UUHT. Sertipikat hak tanggungan konvensional dengan sertipikat hak tanggungan elektronik memiliki irah-irah, "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Irah-irah pada sertipikat hak tanggungan elektronik berdasarkan format yang terdapat pada Lampiran II Permen ATR/KPBN 5/2020.

Sertipikat hak tanggungan elektronik juga telah diakui sebagai alat bukti yang sah dalam pengadilan, meskipun berbentuk dokumen elektronik. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (selanjutnya disebut UU ITE). Pasal 5 ayat (1) UU ITE mengatur bahwa: "...dokumen elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah." Dari hasil wawancara dengan seorang staf administrasi kredit Bank, SMH, mengungkapkan bahwa kreditur merasa dilindungi karena pembuktian sertipikat hak tanggungan elektronik juga telah terjamin dengan adanya UU ITE, sehingga juga telah memberikan kepastian hukum. Perbedaan yang ada dengan diberlakukannya hak tanggungan elektronik hanyalah dalam hal proses kerja pihak-pihak yang terkait, karena saat ini segala proses dilakukan melalui sistem elektronik hak tanggungan. Selain itu, kecepatan dalam waktu pemrosesan dan kebenaran data yang diunggah menjadi tanggung jawab kreditur dan PPAT yang lebih aktif dalam mengunggah dokumen. Kantor Pertanahan telah memberi kepastian waktu penerbitan sertipikat hak tanggungan elektronik, yaitu dalam waktu 7 (tujuh) hari (Hanas, S.M, *personal communication*, November 21, 2022).

Pada kesempatan wawancara yang lain, ES, seorang Notaris dan PPAT Kota Ambon, memaparkan bahwa selama ini kendala yang dialami hanyalah dari segi sistem hak tanggungan elektronik yang terkadang mengalami gangguan. Sedangkan, perlindungan hukum tetap didapatkan oleh kreditur karena APHT juga tetap dibuat sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sejak pelayanan hak tanggungan konvensional sampai hak tanggungan elektronik saat ini. Kemudian, pembuatan APHT tetap dilakukan oleh PPAT dan tanda tangan tetap dilakukan oleh debitur dan kreditur langsung di hadapan PPAT. Selain itu, data-data yang berkaitan dengan hak tanggungan elektronik juga lebih akurat dibandingkan dengan pendaftaran hak tanggungan konvensional (Sucelaw, E, *personal communication*, November 22, 2022). Dari hasil wawancara dengan Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Ambon, RM, dijelaskan bahwa kekuatan pembuktian sertipikat elektronik adalah sempurna. Warkah elektronik atau warkah digital

juga dapat digunakan sebagai alat pembuktian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ada saat ini. Hal ini berimplikasi pada penerapan hak tanggungan elektronik yang sama sekali tidak mempengaruhi proses eksekusi. Sertipikat hak atas tanahnya juga sudah ditempel catatan yang menyatakan pembebanan hak tanggungan. Dengan demikian, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tetap dapat melaksanakan lelang terhadap objek hak tanggungan dengan terlebih dahulu meminta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) secara elektronik juga dari Kantor Pertanahan (Maelissa, R, *personal communication*, September 21, 2022).

Berdasarkan uraian perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang hak tanggungan di atas, dapat ditemukan 2 (dua) bentuk perlindungan hukum yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Pertama, perlindungan hukum preventif diperoleh kreditur dengan adanya rangkaian proses pembebanan hak tanggungan mulai dari pembuatan perjanjian kredit, APHT, hingga pendaftaran hak tanggungan, dan penerbitan sertipikat hak tanggungan elektronik. Hal-hal tersebut menunjukkan perlindungan hukum preventif karena merupakan upaya pencegahan, yang bertujuan untuk menghindari potensi timbulnya sengketa antara kreditur dengan debitur di kemudian hari. Kedua, perlindungan hukum represif diperoleh kreditur melalui eksekusi hak tanggungan yang dapat dilakukan langsung oleh kreditur sendiri jika debitur mengalami wanprestasi. Hal ini termasuk perlindungan hukum represif karena perlindungan tersebut timbul setelah debitur wanprestasi, sehingga eksekusi dilakukan agar kreditur mendapat pelunasan atas piutangnya.

Perlindungan hukum juga dapat ditinjau berdasarkan sumber perolehannya, yaitu perlindungan hukum internal dan perlindungan hukum eksternal. Pertama, perlindungan hukum internal diperoleh kreditur melalui klausul-klausul dalam perjanjian yang melindungi kepentingan kreditur (seperti klausul mengenai pemberian jaminan). Hal ini termasuk perlindungan hukum internal karena bersumber dari upaya yang dilakukan para pihak sendiri. Kedua, perlindungan hukum eksternal diperoleh kreditur melalui setiap tahap pembebanan hak tanggungan yaitu pemberian hak tanggungan dan pendaftaran hak tanggungan. Hal ini termasuk perlindungan hukum eksternal karena bersumber dari upaya negara dalam melindungi warganya, sehingga mengatur ketentuan-ketentuan tersebut dalam peraturan perundang-undangan.

Kesimpulan

Dari pembahasan yang telah dikaji dalam penelitian ini terdapat beberapa kesimpulan penting. Pendaftaran hak tanggungan sebelum Permen ATR/KBPN 5/2020 adalah secara konvensional dan didasarkan pada Permen ATR/KBPN 3/1997, sedangkan pendaftaran hak tanggungan setelah berlakunya Permen ATR/KBPN 5/2020 adalah secara elektronik. Terdapat 7 (tujuh) aspek perbandingan pendaftaran hak tanggungan konvensional dengan elektronik, yakni peran para pihak, metode pendaftaran, dokumen persyaratan pendaftaran, PNBPN, waktu pendaftaran, hasil pendaftaran, dan royalti hak tanggungan. Pertama, para pihak yang berperan dalam hak tanggungan konvensional adalah PPAT, Kantor Pertanahan, dan debitur,

sedangkan dalam hak tanggungan elektronik adalah PPAT, Kantor Pertanahan, dan kreditur. Kedua, metode pendaftaran hak tanggungan konvensional adalah dengan interaksi fisik, sedangkan dalam hak tanggungan elektronik melalui sistem elektronik. Ketiga, dokumen persyaratan pendaftaran hak tanggungan konvensional adalah asli dan *fotocopy*, sedangkan dalam hak tanggungan elektronik adalah asli yang di-*scan* dan diunggah. Keempat, tarif PNPB pendaftaran hak tanggungan sama seperti yang diatur dalam PP 128/2015. Kelima, waktu pendaftaran hak tanggungan konvensional hanya pada hari dan jam kerja serta hasilnya diperoleh lebih dari 7 (tujuh) hari. Sedangkan, waktu pendaftaran hak tanggungan elektronik adalah kapan saja dan hasilnya diperoleh tepat pada hari ke-7 (tujuh). Keenam, hasil pendaftaran hak tanggungan konvensional diketik atau ditulis pada kertas, serta diperoleh kreditur melalui PPAT. Sementara itu, hasil pendaftaran hak tanggungan elektronik diterbitkan dan langsung diperoleh kreditur melalui sistem elektronik. Catatan hak tanggungan dicetak dan ditempel oleh Kantor Pertanahan pada buku tanah hak atas tanah, serta dicetak dan ditempel kreditur pada sertipikat hak atas tanah. Ketujuh, royalti hak tanggungan konvensional dilakukan dengan interaksi fisik dan hasilnya juga diterbitkan dalam bentuk kertas. Sedangkan, royalti hak tanggungan elektronik dilakukan dengan sistem elektronik, hasilnya berupa dokumen elektronik, serta catatannya dicetak dan ditempel oleh kreditur dan Kantor Pertanahan sama seperti catatan pembebanan hak tanggungan.

Perlindungan hukum bagi kreditur dalam pendaftaran hak tanggungan konvensional dengan elektronik adalah sama, yaitu melalui sertipikat hak tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial. Sertipikat hak tanggungan elektronik juga telah diakui sebagai alat bukti hukum yang sah sebagaimana diatur dalam Pasal 5 UU ITE. Perlindungan hukum terhadap kreditur melalui rangkaian proses pembebanan hak tanggungan yaitu dari pembuatan perjanjian kredit sampai penerbitan sertipikat hak tanggungan elektronik termasuk perlindungan preventif. Sedangkan, perlindungan represif diperoleh kreditur melalui eksekusi hak tanggungan jika debitur mengalami wanprestasi. Kemudian melalui klausul-klausul dalam perjanjian, kreditur memperoleh perlindungan secara internal, sedangkan perlindungan secara eksternalnya terlihat dari upaya negara dalam melindungi warganya melalui pengaturan perundang-undangan dalam setiap tahap pembebanan hak tanggungan sampai terbitnya sertipikat hak tanggungan.

Daftar pustaka

- Alexander, H. B. (2020, April). *Layanan Hak Tanggungan Elektronik Tembus 50 Persen*. Diakses tanggal 4 Oktober 2022 dari <https://properti.kompas.com/read/2020/04/18/110000821/layanan-hak-tanggungan-elektronik-tembus-50-persen>
- Atmasasmita, R. (2014). *Hukum Kejahatan Bisnis Teori dan Praktik di Era Globalisasi*. Jakarta: Prenada Media Group.

- Azizah, N., Barkatullah, A. H. & Hafidah, N. (2022). Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik (Studi di Kantor PPAT Wilayah Banjarmasin Utara). *Notary Law Journal*, 1 (2), 84-99.
- Bahfein, S. (2020, Juli). *Hak Tanggungan Elektronik Resmi Berlaku di Indonesia*. Diakses tanggal 27 September 2022 dari <https://properti.kompas.com/read/2020/07/09/102149221/populer-properti-hak-tanggungan-elektronik-resmi-berlaku-di-indonesia>
- Dwiastuti, N. (2020). Pengaruh Kredit Perbankan terhadap Pertumbuhan Ekonomi dan Hubungannya dengan Kesejahteraan Masyarakat Kabupaten/Kota di Provinsi Kalimantan Barat. *Prosiding Seminar Akademik Tahunan Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan*, 73-91.
- Exaudia, S., Wahyuni & Nurasa, A. (2021). Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Batam. *Marcapada: Jurnal Kebijakan Pertanahan*, 1 (1), 42-60.
- Guntur, I G. N., et.al. (2021). *Berbenah untuk Masa Depan Indonesia: Menuju Pelayanan Pertanahan yang Inovatif*. Yogyakarta: STPN Press.
- Hanas, S. M. (2022, November 21). *Personal communication [Personal Interview]*.
- Indrahartanti, Y. D. & Budhisulistiyawati. (2021). Penerapan Hak Tanggungan Elektronik Terhadap Kewenangan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) di Surakarta. *Private Law*, 9 (2), 339-347.
- Kharisma, B. & Kurniawan, I G. A. (2022). Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Elektronik sebagai Alat Bukti: Urgensi Harmonisasi Kebijakan. *Jurnal Magister Hukum Udayana*, 11 (2), 320-334.
- Maelissa, R. (2022, September 21). *Personal communication [Personal Interview]*.
- Mariadi, N. N. & Arta, I K. K. (2021). Efektivitas Pengurusan Hak Tanggungan Elektronik Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng. *Jurnal Penelitian dan Pengembangan Sains dan Humaniora*, 5 (3), 423-434.
- Mezak, M. H. (2006). Jenis, Metode, dan Pendekatan Dalam Penelitian Hukum. *Law_Review Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan*, 5(3), 85-97.
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press.
- Muhammad, A. (2004). *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: CitraAditya Bakti.
- Muljadi, K. & Widjaja, G. (2014). *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Sagari, D. & Mujiati. (2022). Efektivitas Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten. *Jurnal Tunas Agraria* 5 (1), 34-46.
- Simao, A. L.F.S, Larasati, B. & Marsha, D. (2022). *Tinjauan mengenai Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Hak Tanggungan*, Diakses tanggal 22 September 2022 dari <https://media.neliti.com/media/publications/26561-ID-tinjauan-mengenai-pelaksanaan-perjanjian-kredit-dengan-hak-tanggungan.pdf>
- Sugiyono. (2011). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.

Sucelaw, E. (2022, November 22). *Personal communication [Personal Interview]*.

Waluyo, D. (2019, September). *Beri Layanan Terpadu, ATR/BPN Luncurkan Layanan Elektronik*. Diakses tanggal 28 September 2022 dari <https://infopublik.id/kategori/sorot-ekonomi-bisnis/406718/beri-layanan-terpadu-atr-bpn-luncurkan-layanan-elektronik>

Wiwoho, J. (2011). *Hukum Perbankan Indonesia*. Surakarta: UPT Penerbitan dan Percetakan UNS (UNS Press).