

## **PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN PADA BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA DENPASAR BERBASIS ELEKTRONIK**

Ni Luh Pingka Priadnyani, A.A Sagung Laksmi Dewi, Luh Putu Suryani,  
Universitas Warmadewa, Denpasar - Bali, Indonesia

### **Abstrak**

Sistem Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik akan dikelola oleh Menteri Pertanian Perencanaan/Kepala Peraturan Badan Pertanahan Tahun 2020 Nomor 5 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terpadu Elektronik (Online System) dan akan menggantikan sistem pendaftaran Hak Tanggungan secara manual. Metode yang digunakannya adalah analisis deskriptif pakai penghampiran kualitatif. Ada dua masalah yang tidak bisa diubah. Dengan kata lain, ini adalah cara untuk mendaftarkan hak tanggungan Anda secara elektronik ke Badan Pertanahan Kota (BPN) Denpasar. Hasil penelitian empiris pendaftaran hak tanggungan yaitu pendaftaran hak tanggungan secara elektronik pada Badan Pertanahan (BPN) Kota Denpasar mengacu pada Peraturan Menteri Penataan Ruang/Sekretaris Badan Pertanahan Nomor 5 Tahun 2020. Layanan KPR Terintegrasi Elektronik. Keterbatasan yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran hipotek elektronik ditinjau dari faktor-faktor yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar seperti proses aplikasi yang agak lama, proses aplikasi atau entri hipotek elektronik dilakukan oleh penanggung jawab penandatanganan tanah. Lama akta, antusias PPAT lemah, Verifikasi catatan KPR Elektronik oleh Kantor Pertanahan memakan waktu lama, dan permintaan elektronik sering cacat. Dan hambatan pendaftaran elektronik hipotek tidak selalu bekerja dengan sempurna. Misalnya, sistem pendaftaran adalah tentang peningkatan layanan dan lebih cepat, lebih nyaman dan lebih mudah bagi masyarakat.

**Kata Kunci:** Hak Tanggungan, Pertanahan, Elektronik

### **Abstract**

*The Electronic Mortgage Registration System will be managed by the Minister of Agriculture Planning/Head of Land Agency Regulation of 2020 Number 5 concerning Integrated Electronic Mortgage Services (Online System) and will replace the manual Mortgage registration system. The method used is descriptive analysis using a qualitative approach. There are two irreversible problems. In other words, it is a way to register your mortgage electronically with the Denpasar City Land Agency (BPN). The results of empirical research on mortgage registration, namely the electronic registration of mortgage rights at the Denpasar City Land Agency (BPN) refers to the Regulation of the Minister of Spatial Planning/Secretary of the Land Agency Number 5 of 2020. Electronic Integrated Mortgage Services. The limitations faced in the implementation of electronic mortgage registration are viewed from the factors faced by the Denpasar City Land Office such as the rather long application process, the application process or electronic mortgage entry carried out by the person in charge of the land signing. The certificate is long, PPAT enthusiasm is weak, Electronic KPR record verification by the Land Office takes a long time, and electronic requests are often flawed. And mortgage electronic registration barriers don't always work perfectly. For example, the registration system is about improving services and being faster, more convenient and easier for the people.*

**Keywords:** Mortgage, Land, Electronic

## **I. PENDAHULUAN**

### **1. Latar Belakang Masalah**

Seiring dengan berkembangnya lembaga perbankan dan organisasi ekonomi lainnya sebagai wadah masyarakat transaksi keuangan untuk membantu masyarakat mengembangkan usaha dan

meningkatkan kesejahteraan. Untuk menjamin kepercayaan lembaga keuangan dengan debitur, lembaga keuangan harus memiliki jaminan kebendaan atas utang dan hak penagihan utang yang disepakati antara debitur dan kreditur. Memasuki era digital dengan perkembangan teknologi saat ini, Kementerian Pertanian dan Perencanaan Wilayah/Badan Kewilayahan Nasional yang selanjutnya disebut Badan Pertanian dan Kewilayahan Nasional gamak mengetengahkan peservis E-land. Layanan elektronik disebut serupa peservis sandar digital atau elektronik. Hal ini ditandai pakai terbitnya Peraturan Menteri Pertanian dan Penataan Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 teruit Pegadaian Elektronik Terpadu, turut Peraturan Menteri Pembangunan Pertanian/Kepala zona nasional. Otorisasi. Kadaster. Otoritas Pertanahan Nasional.

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, pada irah-irah selanjutnya dijelaskan bahwa dalam sertifikat Hak Tanggungan tersebut memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Dengan di lakukan pendaftaran hak tanggungan maka pemberi hak tanggungan dapat memperoleh pinjaman kredit dari kreditur. Memberikan rasa aman bagi pemegang hak tanggungan apabila dikemudian hari ternyata pemberi hak tanggungan tidak dapat melaksanakan kewajibannya sebagaimana mestinya. Pendaftaran Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) awak berharap menjelang memperkuat servis KPR yang membenarkan tuntunan keterbukaan, kecepatan, fasilitas dan keterjangkauan bagian dalam denah servis publik, turut menuang pakai peredaran perkara perundang-undangan, teknologi dan keperluan masyarakat (Bisma, 2022). (Sujiono, 2009) Kewajiban pendaftaran Hak Tanggungan dapat ditemukannya dalam Pasal 13 dan 14 Undang-Undang Hak Tanggungan. Pasal 13 menentukan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. PPAT wajib mengirimkan akta pemberian hak tanggungan kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-buku Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atau (Bisama, I. Made Yoga, Anak Agung Istri Agung, 2022) tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Hak Tanggungan atas tanah beserta tanah benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebuah hak jaminan yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, untuk perhitungan pelunasan hutang kepada kreditor-kreditor tertentu.

Pendaftaran sandar itu awak menemukan suatu kewajiban, menerima pemahaman Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang mengatur tentang hipotek yang timbul pada saat pendaftaran hipotek dalam daftar barang-barang yang digadaikan. Pemegang hak, atau seseorang yang memperoleh hak lain dengan menjadi pengelola hak, akan menerima sertifikat yang merupakan sertifikat hak yang merupakan salinan dari register. Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai bukti adanya atau adanya Hak Tanggungan diatur dalam ketentuan Pasal 1. Kantor Pertanahan di seluruh Indonesia ditetapkan sebagai tempat pelayanan pendaftaran elektronik informasi tanah, salah satunya di kota Denpasar. Menurut Rudy Rubijaya, kini Bali menjadi Provinsi pertama yang menerbitkan Hak Tanggungan Elektronik (HTel) (Danakusuma, 2009)

Guna mendukung visi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yaitu berperan konvensi pemimpin peraturan aula dan pertanian yang bertakhta jagat menelusuri kuasa canggaaan digital bagian dalam agenda usaha biasa di negeri peraturan aula dan pertanian. Kantor Pertanahan Kota Denpasar mengamalkan awalan menimbrung petunjuk tukar syarat brevet elektronik tambah dipandu oleh Tim Pusat Data dan Informasi Pertanahan, Tata Ruang dan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (PUSDATIN) Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) yang wujud tambah dipimpin terus oleh Bapak Kepala Bidang Pengembangan dan Inovasi Sistem Informasi, Idin Yunindra Ibnu Parasu., S.T.,M.T. Konversi peservis pokok ke peservis elektronik bagian dalam struktur peservis Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik (HTel), Informasi Zona Nilai Tanah (ZNT), Pembuatan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), menimbrung Pengecekan Sertifikat Tanah secara elektronik yang kiamat berdenyut di Kantor Pertanahan Kota Denpasar. Dalam paparannya di hadapan Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar beserta Jajaran yang hadir, Bapak Idin

Yunindra menjelaskan pentingnya mempersiapkan infrastruktur data siap elektronik serta keamanan data dan informasi sebelum diterapkannya alih media sertipikat elektronik. Dengan semakin dimudahkannya masyarakat dalam mengakses layanan serta informasi pertanahan, salah satunya melalui aplikasi Sentuh Tanahku dan aplikasi berbasis website Loketku, tentunya setiap data data pertanahan yang ada di masing-masing Kantor Pertanahan harus dipastikan validitasnya. Konsideren huruf a Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 memberitahukan peraturan dibuat untuk memberikan pelayanan yang baik, agar proses pendaftaran hak tanggungan berjalan dengan mudah dan aman.

Dalam Electronic Mortgage Service (HTel), daftar KPR, Roya, Cessie dan Subrogasi. Service d'Aménagement du Territoire Agricole / Agence Nationale Foncière akan bekerja sama dengan bank dan agen sertifikat tanah. Ketika pemohon hanya perlu pergi ke bank untuk mengajukan aplikasi hipotek, sistem akan secara otomatis memproses aplikasi melalui bank, Departemen Pengelolaan Lingkungan dan Departemen Pertanahan. Sejak diundangkan dan diundangkannya Peraturan Menteri Pertanian dan Pembangunan Pertanahan/BPN Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan KPR Elektronik Terpadu, hingga saat ini belum berlaku. Wilayah kerja Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Denpasar. Regulasi ini bertahap, terkesan lebih formal, meski pada kenyataannya tidak semulus yang diharapkan dan dibayangkan, karena ditemukan kondisi baru dalam kenyataan, karena ternyata tidak sesuai. Dengan ketentuan prosedur yang berlaku dan para pihak menemui kendala tertentu. Kendala tersebut adalah kesalahan prosedural dan human error. Penerapan layanan hipotek elektronik di Kantor Pertanahan Kota Denpasar diharapkan dapat meningkatkan citra layanan pertanahan di mata masyarakat. Inilah yang menarik minat peneliti. Berdasarkan konteks di atas, kelompok penulis memiliki kebutuhan untuk mencari berdasarkan judul: “PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN PADA BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA DENPASAR BERBASIS ELEKTRONIK”

## II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini adalah rencana ilmiah yang terbentuk berpunca uraian dan komposisi metodologis, tersusun dan koheren. Kajian ini akan menyimak tertib perundang-undangan, khususnya Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Peraturan Pemerintah perihal Hak Tanggungan Elektronik (Permen Htel) dan tertib lain yang tergantung pakai tertib naungan cara, Undang-Undang Kerahasiaan Penyedia Hak Tanggungan, dan tata hipotek. Sifat analisis yang digunakannya adalah analisis deskriptif pakai penghampiran kualitatif, dimana informasi yang terselip tidak akan berpotongan hukum tetapi bagian dalam pola kata-kata. Penelitian deskriptif dimaksudkan menjelang menerima informasi yang paling akurat perihal orang, tentang medis, atau tarak-tarak lainnya. Ini terutama menitikberatkan proposisi menjelang berkukuh kanon-kanon waktu atau menjelang melebarkan kanon-kanon baru. Penelitian ini membeberkan perihal naungan cara peminta bagian dalam pendataan fakta penjualan elektronik dan ganjalan bagian dalam pendataan pakta penjualan elektronik. Lokasi penelitian ditentukan untuk mengidentifikasi dan menentukan batas-batas objek penelitian dan orientasinya, di sini mengidentifikasi dan menganalisis penulis telah memilih tempat penelitian. Gede Perdana Artha, SH., MKN, berkedudukan di Kota Denpasar, Notaris Luh Wayan Eka Prihartini, SH., MKN, berkedudukan di Kota Denpasar dan kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Denpasar.

Pengolahan dokumen hukum adalah kegiatan menyiapkan dokumen hukum yang telah dikumpulkan untuk dianalisis. Setelah dokumen hukum telah dikumpulkan sepenuhnya, itu akan dianalisis. Winamo Surachmad menyatakan bahwa pengolahan data berarti “kegiatan pengolahan data berdasarkan teknik kualitatif yang hasilnya disajikan dalam bentuk deskriptif”. Teknik pengolahan dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif berdasarkan isi dokumen hukum yang terkumpul. Sehubungan dengan pengolahan data ini. Analisis dokumen hukum dilakukan dengan cara analisis deskriptif, yaitu uraian masalah, pernyataan pendapat dan solusi yang diperoleh dari dokumen hukum yang terkumpul, kemudian ditarik kesimpulan.

### III. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### 1. *Kendala Internal Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Denpasar.*

TI hanya sarana, banyak tindakan hukum yang tidak tercakup di sana dan tidak semua tanah yang dijamin dapat didaftarkan dengan gadai elektronik. Oleh karena itu, metode konvensional terkadang masih diterima oleh kantor pertanahan. Terdapat hambatan-hambatan yang muncul dalam pengajuan KPR elektronik khususnya bagi pengguna KPR elektronik khususnya PPAT dan kreditur yang perlu diatasi. Kendala atau permasalahan terkait pemanfaatan teknologi diterbitkan oleh Dinas Tata Ruang Pertanian/Tata Pertanahan Nasional pada 29 April 2020. Kendala terkait sistem komputer dan mesin pemilik layanan e-mortgage. Kreditur dan PPAT diwajibkan untuk selalu mengkonfirmasi masalah teknologi informasi (TI) dengan penyelenggara, khususnya dinas pertanahan setempat Apabila terjadi kendala karena sistem teknologi informasi atau penerapan KPR elektronik, maka kantor kadaster akan memberikan solusi teknis kepada PPAT/Bank selaku kreditur, termasuk menghubungi staf kantor kadaster tentang sistem teknologi informasi (TI) (Aguw, 2017).

Dalam hal permohonan layanan berupa pendaftaran Hak Tanggungan dalam Sistem HT-el berdasarkan Pasal 10 PMATR Nomor 9 Tahun 2019, tugas atau wewenang PPAT adalah menyampaikan APHT sebagai persyaratan permohonan dalam bentuk Dokumen elektronik kepada Kantor Pertanahan. APHT wajib memenuhi Asas Spesialitas dan Asas Publisitas seperti yang tercantum dalam Pasal 11 UUHT, yaitu: a. Identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan; b. Domisili pemegang dan pemberi Hak Tanggungan; c. Jumlah utang-utang yang dijamin; d. Nilai tanggungan; e. Benda atau yang menjadi objek Hak Tanggungan. f. Sedangkan pemenuhan Asas Publisitas dengan cara wajib didaftarkan Hak Tanggungan pada kantor pertanahan setempat. (Imanullah, 2017)

Berdasarkan UU HT, proses pembebanan HT dilaksanakan melalui 2 tahap kegiatan yaitu: a. Tahap Pemberian HT. Pemberian HT didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian HT dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sesuai dengan sifat aksesoir dari HT, pemberiannya harus merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. (HS, 2017)

Hak Tanggungan merupakan lembaga hak jaminan yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, sebagai pengganti lembaga Hypotheek dan Credietverband, UU Hak Tanggungan lahir atas kehendak Pasal 51 UUPA (Mujiburohman, 2020).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundangundangan yang bersangkutan. Yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dan akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan. (Harsono, 1999)

Untuk layanan KPR melalui aplikasi Whatsaap, Dikarenakan pandemi Covid-19 saat ini dan adanya PPKM (Penegakan Batasan Kegiatan Masyarakat), kantor pertanahan akan dilayani secara langsung Tidak hanya pada jadwal yang tetap. dari Kantor Pertanahan. Sebelum menerbitkan PPKM, jika ada masalah dengan sistem komputer atau catatan hipotek elektronik tidak dapat diselesaikan, kantor kadaster setempat dapat dihubungi langsung dengan bertemu dengan kantor kadaster setempat. elektronik. hak hipotek. layanan dan jika ada masalah lain yang masih dapat diselesaikan melalui aplikasi atau sistem, Anda dapat mengklik tombol tolak yang disertakan dalam aplikasi, agen real estat akan mendokumentasikan masalah atau file yang hilang di tombol tolak dan secara otomatis akan mengirim ke PPAT / email bank (Nurjanah, 2018).

#### 2. *Kendala Eksternal Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Denpasar.*

Disebutkan Salah satu hambatan pada layanan Hak Tanggungan Elektronik yaitu nir mungkin buat tanah yang nir bersertifikat yang termasuk pada batasan poin di buat PPAT. Apabila melihat Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, Pasal 10 (3), yg berbunyi menjadi berikut:

“apabila utama hipotek berupa hak atas tanah muncul menurut konversi hak mantan sudah dibentuk permohonan registrasi namun pendaftarannya belum dilakukan, maka hipotek wajib dilakukan bersamaan menggunakan permohonan registrasi hak guna tanah yg bersangkutan. Pasal pada atas sangat tidak selaras menggunakan Pasal 15 Peraturan Menteri Keuangan Peraturan Menteri Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020.

Menurut I Gusti Ngurah Adi Surya, Staf Sub. Bidang Pelayanan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dalam Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik ketika ini masih berjalan menggunakan lancar atau secara Efektif, namun terdapat saja hambatan yg pada alami dalam Kantor Badan Pertanahan Nasional contohnya : waktu melakukan update dalam pelaksanaan membutuhkan kurun saat yg usang dan data yg tadinya telah terupload nir sanggup dipandang pulang maka menurut itu disarankan buat melakukan update data yg sudah diperbaiki. (Wawancara menggunakan I Gusti Adi Surya, dalam lepas 27 April 2022, 13.45 WITA).

Hak Tanggungan Elektronik, muka praktek dilapangan rekayasa peservis Hak Tanggungan Elektronik tidaklah selalu berfungsi memperuntukkan lancar, induk Hak Tanggungan Elektronik ini adalah perkakas yg baru dan pemberlakuan pelaksanaannya dilakukan tanpa melayani pergantian pengetahuan yang menyedang mendatangkan muncullah berlebihan sekali tegahan muka rekayasa peservis Hak Tanggungan Elektronik berhujah Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 yang tamat dilaksanakan serempak secara Nasional. Kendala tadi seumpama sanggahan terasing hisab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) & Kreditor. Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan telah selesainya penerbitan sertidfiikat Hak Tanggungan kepada pemegang hak tanggungan.

Sebagai anutan kondisi tambahan ini menemukan misalnya muka rekayasa penyusunan Hak Tanggungan Elektronik Sistem Informasi Tekhnologi yg belum terpendam, server error operasi Hak Tanggungan melakoni skandal yg umumnya kelahirannya bagian dalam alarm pekerjaan induk dipakai muka semua Indonesia, gelap mengupload bukti, seumpama akibatnya mesti dilakukan berulang kali, padahal Pejabat Pembuat Akta Tanah semata-mata menyimpan tempo 7 (tujuh) tahun pekerjaan selesainya Akta Pemberian Hak Tanggungan dibentuk. Dan Sertipikat belum terpendam kala angan-angan maka upload, belum tervalidasi, belum terploating, sertipikat nir diketemukan muka sistem, bukti disertipikat nir arah-arrah seslat bukti jasad memperuntukkan bukti muka Kantor Pertanahan induk umumnya bukti yg siap muka Kantor Pertanahan adalah bukti tua yg belum diperbaharui. padahal buat surat tadi meratah tempo yg tua (Arba, 2020).

Penundaan atau pembatalan pendaftaran hak tanggungan elektronik ini dibatalkan melalui sistem. Jika terjadi pembatalan pendaftaran hak tanggungan elektronik sedangkan hak tanggungan elektronik sudah di bayarkan, maka biaya tersebut di kembalikan kepada pemhon. Berdasarkan hasil wawancara dengan I Wayan Gede Manaryasa penanggung jawab pendaftaran KPR secara elektronik, pelaksanaan program KPR secara elektronik masih menghadapi beberapa kendala, kendala yang ditemui sampai dengan server yang digunakan untuk melakukan pendaftaran KPR secara elektronik. program mengalami error dan data input sering gagal dimuat, terkadang memasukkan Nomor Induk Kependudukan (NIK) juga sering mengalami error. (Wawancara dengan I Wayan Gede Manaryasa, 20 Mei 2022, 16:45 WITA).

Dalam hal terjadi kesalahan pemasukan data sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 (1) Peraturan Menteri Pertanian Nomor 5 Tahun 2020 menyatakan: Dalam hal pemasukan data harus diketahui adanya kesalahan dalam permintaan terjemahan. hipotek elektronik. Setelah hasil layanan hipotek tersedia, pemegang sertifikat hipotek dapat mengklaim kompensasi. Selanjutnya pada ayat (2) disebutkan bahwa: Permohonan perubahan akta hipotek elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan melalui sistem hipotek elektronik selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari

terhitung sejak tanggal di mana sertifikat hipotek diterbitkan. Namun, dalam praktiknya, e-privileges dapat menimbulkan masalah baru yang, alih-alih lebih mudah diselesaikan, malah memperumit tugas declarant sendiri, yang harus terlebih dahulu membuktikan kesalahan input dan kemudian akan diperbaiki. membutuhkan banyak waktu. Karena kesalahan data dalam sertifikat hipotek elektronik, validitas sertifikat hipotek mungkin rendah. Oleh karena itu, pemerintah harus mengkaji ulang peraturan-peraturan tersebut agar tidak tumpang tindih dengan peraturan sebelumnya dengan peraturan yang lebih tinggi dan untuk mengurangi kesenjangan peraturan serta memberikan kepastian hukum dalam perumusan peraturan ini resmi.

#### IV. KESIMPULAN DAN SARAN

##### 1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian di atas, dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut: Pendaftaran hak tanggungan yang dilakukan secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Denpasar berjalan cukup baik dan sangat membantu dalam pelaksanaannya penerbitan hak tanggungan, dari segi waktu dan biaya. dan efisiensi energi. Implementasi ini dapat dilihat dari perkembangan beberapa proses permohonan hipotek sejak awal persetujuan yaitu pada tanggal 8 April 2020 yang didahului dengan escrow, telah dilakukan pembuatan akta hipotek oleh kantor PPAT, serta pencatatan kredit hipotek secara elektronik, namun terdapat beberapa kendala dalam melakukan pencatatan arsip hipotek secara elektronik, sehingga proses e-mortgage terhambat. Penyelesaian problem dan kendala yang dihadapi oleh pengguna Hak Tanggunga Elektronik terutama Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Kreditor sebagian besar berkaitan dengan sistem IT dan server layanan Hak Tanggungan Elektronik.

Keterbatasan yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran hipotek elektronik ditinjau dari faktor-faktor yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar seperti proses aplikasi yang agak lama, proses aplikasi atau entri hipotek elektronik dilakukan oleh penanggung jawab penandatanganan tanah.

Lama akta, antusias PPAT lemah, Verifikasi catatan KPR Elektronik oleh Kantor Pertanahan memakan waktu lama, dan permintaan elektronik sering cacat.

##### 2. Saran

Usul yang dapat penulis rujuk kepada Kantor Pertanahan yang bertanggung jawab atas pelaksanaan hak gadai elektronik serta kepada pengguna sistem hipotek elektronik, khususnya Badan Pertanahan Nasional (BPN) , penanggung jawab Pertanahan dan masyarakat pembuat akta adalah: Bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN), diharapkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat mensosialisasikan sepenuhnya perbaikan sistem elektronik tersebut kepada berbagai pemangku kepentingan. Terhadap Pemberi Hak Tanggungan (PPAT), diharapkan PPAT sebagai agen penerima APHT selalu menerapkan prinsip kehati-hatian dalam membuat Perjanjian Akta Hak Tanggungan (APHT). hipotek, dan selalu mengikuti sosialisasi dari Kantor Badan Pertanahan Nasional. Bagi para pihak dalam mengajukan hipotek, diharapkan para pihak khususnya penerima APHT selalu memeriksa pokok hak tanggungan (APHT) agar tidak menimbulkan kerugian bagi diri mereka sendiri. Untuk kreditor, khususnya institusi Keuangan Bank dan lainnya agar dapat membuat MOU dengan Pengguna Layanan Hak Tanggungan Elektronik lainnya ( Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional) mengintegrasikan aplikasi mitra kerja.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Aguw, G. Y. (2017). *Kajian Yuridis Asas Pemisahan Horizontal Dalam Hak Tanggungan Atas Tanah. Lex et Societatis*, 6.
- Arba, M. H. (2020). *Hukum Hak Tanggungan*. Sinar Grafika.
- Bisama, I. Made Yoga, Anak Agung Istri Agung, D. G. D. A. (2022). "Akibat Hukum Batalnya Permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik menurut Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020." *Jurnal Konstruksi Hukum*, 3(2), 432–437.

- Danakusuma, T. (2009). *Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Denpasar*. Diss.
- Harsono, B. (1999). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi Dan Pelaksanaannya*. Djambatan.
- HS, H. S. (2017). *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Raja Grafindo Perkasa.
- Ak Imron (2017). "Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Objek Tanah Yang Belum Terdaftar Beramaan Permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali," *Repertorium*, 2(4), 2.
- Mujiburohman, A. N. and D. A. (2020). *Buku Ajar Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah* (S. Press (ed.)).
- Nurjanah, S. (2018). *Eksistensi Hak Tanggungan Sebagai Lembaga jaminan Hak Atas Tanah (Tinjauan Filosofis)*. *Jurisprudentie*.
- Sujiono, Y. N. (2009). *Konsep Dasar Pendidikan Dasar Anak Usia Dini*. PT Indeks.