

## **IMPLEMENTASI PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK DI KANTOR NOTARIS/PPAT DAN KANTOR PERTANAHAN**

**Jafar Kholis**

Magister Kenotariatan Universitas Islam Malang

Email: [javarkholis@gmail.com](mailto:javarkholis@gmail.com)

### **ABSTRAK**

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga mengatur mengenai pokok-pokok penyelenggaraan pendaftaran tanah pada Pasal 5 – Pasal 12, yang pada intinya menyatakan bahwa “pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional”. Pada Pasal 6 Ayat (2) disebutkan, “dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”. Sedangkan pada Pasal 7 ayat (1) dan Pasal 7 ayat (2) disebutkan, “PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri” dan “untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT sementara”. Dalam hal ini yang dimaksud adalah Kepala Kecamatan atau Kepala Kelurahan.

Dalam melaksanakan penggantian sertifikat fisik menjadi sertifikat elektronik pada tanah yang telah dilakukan pendaftarannya dan untuk tanah yang telah terdaftar serta dikeluarkan sertifikat atas tanah tersebut seperti hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun atau hak wakaf. Maka untuk melakukan penggantian sertifikat yang kemudian dijadikan Sertifikat Elektronik dilaksanakan melalui pengajuan yang ditujukan kepada bagian Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah di masing-masing Kantor Badan Pertanahan Nasional di tiap-tiap daerah di Indonesia.

Permasalahan yang diangkat adalah mengenai mekanisme pendaftaran tanah secara elektronik, implementasi pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik di Kabupaten Pasuruan dan faktor yang menjadi hambatan dalam melakukan upaya pendaftaran hak tanggungan secara elektronik. Metode penelitian menggunakan yuridis empiris dan menggunakan teknik analisa deskriptif.

**Kata Kunci:** Badan Pertanahan Nasional, Pendaftaran Tanah Secara Elektronik, Teknologi

## ABSTRACT

*The Government Regulation of the Republic of Indonesia Number 24 of 1997 concerning Land Registration also regulates the main points of implementing land registration in Article 5 – Article 12, which essentially states that "land registration is carried out by the National Land Agency". Article 6 Paragraph (2) states, "In carrying out land registration, the Head of the Land Office is assisted by PPAT and other officials assigned to carry out certain activities according to this Government Regulation and the relevant laws and regulations". Whereas in Article 7 paragraph (1) and Article 7 paragraph (2) it is stated, "PPAT as referred to in Article 6 paragraph (2) is appointed and dismissed by the Minister" and "for villages in remote areas the Minister may appoint a temporary PPAT" . In this case what is meant is the Head of the District or the Head of the Village.*

*In carrying out the replacement of physical certificates into electronic certificates on land that has been registered and for land that has been registered and issued a certificate on the land, such as management rights, ownership rights to flat units or waqf rights. So to replace the certificate which is then used as an Electronic Certificate, it is carried out through a submission addressed to the Service for Maintenance of Land Registration Data at each National Land Agency Office in each region in Indonesia.*

*The issues raised are regarding the mechanism of electronic land registration, the implementation of the implementation of electronic mortgage registration in Pasuruan Regency and the factors that become obstacles in making efforts to register mortgage rights electronically. The research method uses empirical juridical and uses descriptive analysis techniques.*

**Keywords:** *National Land Agency, Electronic Land Registration, Technology*

---

## PENDAHULUAN

Indonesia adalah negara berkembang, yang mana sering terjadi perkembangan yang terus menerus makadari itu keadaan tersebut menuntut kita untuk senantiasa mengikuti perkembangan zaman juga dalam hal perkembangan ilmu baru. Dalam perkembangan kehidupan, tentu ada keadaan sosial yang bersifat dinamis yang mana hal itu juga turut serta memegang peranan penting. Bidang teknologi dan informasi

tak luput dari adanya perkembangan yang mana hal itu menjadi dasar pondasi penting untuk suatu bisnis dan organisasi, termasuk pada Kantor Pertanahan Nasional di Kabupaten Pasuruan.

Perkembangan yang terjadi pada Kantor Pertanahan di Kabupaten Pasuruan adalah dengan berubahnya sistem manual menjadi sistem yang mempunyai basis teknologi, hal ini ditujukan agar mampu menjawab pertanyaan masyarakat mengenai transparansi layanan serta adanya percepatan pada layanan di bidang Pertanahan. Dengan adanya perkembangan teknologi ini, maka sangat menjadi pendorong suatu usaha untuk mengolah dan mengelola data dengan cepat, lengkap dan akurat. Salah satu perkembangan teknologi yang bisa membantu dalam hal pengelolaan dan pengolahan data adalah menggunakan sistem komputerisasi khusus.

Peningkatan pelayanan mutu masyarakat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan, telah diatur dalam Pasal 1 Angka 1 Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Pertanahan Nasional yang menyebutkan “Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden”. Pada Pasal 29 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan menyebutkan bahwa, “kantor pertanahan adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kanwil BPN”

Selain itu, notaris juga merupakan pejabat umum. Dalam Bahasa Belanda, pejabat umum disebut *Openbare Ambtenaren*. Sebagaimana ditulis pada Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris, menyatakan, “notaris adalah pejabat umum satu-satunya yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum tersebut dan mendidik anak-anak itu untuk menjadi anggota masyarakat yang sempurna”. Pengertian notaris juga dijelaskan pada Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 (UUJN) dijelaskan, “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”.

Pada pekerjaan manual, tidak banyak yang bisa dilakukan secara multitasking sehingga menyebabkan kualitas kerja menjadi stagnan. Hal ini menjadi dasar mengapa manusia harus berpindah mengikuti zaman sesuai teknologi yang berkembang, pada penyimpanan data di Kantor Pertanahan haruslah dilakukan dengan optimal apabila kurang terorganisir bisa menyebabkan adanya penggandaan pada sertifikat atau kurangnya data yang seharusnya dipenuhi. Hal itu membuat transparansi sistem menjadi terganggu.

Salah satu fungsi Kantor Pertanahan adalah untuk melakukan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah sendiri telah diatur dalam Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,

“pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Salah satu tujuan pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 3 huruf a, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah “untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan”

Pada pendaftaran tanah melalui teknologi di Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan merupakan hal yang baru, karena terdapat kelemahan pegawai yang bertugas untuk mengembangkan sistem informasi bukan merupakan core kompetensi dengan tugas pekerjaan mereka tetapi untuk memahami sangat lah sulit bagi mereka yang masih tahap belajar dan belum terbiasa untuk mengoperasikan secara maksimal. Memerlukan waktu lama untuk mempelajari suatu sistem yang telah dilakukan oleh badan Pertanahan Nasional. Pengembangan sumber daya manusia sangat diperlukan

dalam hal kemajuan teknologi, terutama dalam bagian komputerisasi yang menyelesaikan urusan Hak Tanah, urusan Balik Nama dan urusan Roya.

Permasalahan yang diangkat adalah mengenai mekanisme pendaftaran tanah secara elektronik, implementasi pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik di Kabupaten Pasuruan dan faktor yang menjadi hambatan dalam melakukan upaya pendaftaran hak tanggungan secara elektronik

## **METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian yang digunakan adalah dengan memakai jenis penelitian hukum empiris (yuridis-empiris). Lokasi penelitian adalah lokasi dimana peneliti melakukan wawancara atau interview. Peneliti melakukan wawancara di kabupaten pasuruan. Alasan penulis memilih lokasi tersebut karena masyarakat kabupaten pasuruan masih sangat awam mengenai pendaftara tanah hak tanggungan secra elektronik.

Jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Sumber data dalam penelitian ini diperoleh dengan mengkaji, menganalisa literatur dan mengomparasikannya dengan hasil wawancara yang telah dilakukan. Teknik pengumpulan data menggunakan wawancara, observasi dan dokumentasi. Wawancara dilakukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pasuruan, hasil dari wawancara merupakan data utama yang dapat digunakan Penulis sebagai dasar acuan utama dalam Hasil Penelitian, Observasi merupakan aktivitas

penelitian dalam rangka mengumpulkan data yang berkaitan dengan masalah penelitian melalui proses pengamatan langsung di lapangan.

## **PEMBAHASAN**

### **A. Pengaturan Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan atas Tanah Secara Elektronik Dalam Permen ART/BPN Pertanahan Di Indonesia**

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga mengatur mengenai pokok-pokok penyelenggaraan pendaftaran tanah pada Pasal 5 – Pasal 12, yang pada intinya menyatakan bahwa “pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional”. Pada Pasal 6 Ayat (2) disebutkan, “dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”. Sedangkan pada Pasal 7 ayat (1) dan Pasal 7 ayat (2) disebutkan, “PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri” dan “untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT sementara”. Dalam hal ini yang dimaksud adalah Kepala Kecamatan atau Kepala Kelurahan.

Obyek-obyek pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 9 ayat (1) yang menyebutkan bahwa “obyek pendaftaran tanah meliputi: a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai; b. Tanah hak pengelolaan; c. Tanah wakaf; d. Hak milik atas satuan

rumah susun; e. Hak tanggungan; f. Tanah negara”. Sedangkan untuk prosedur pendaftaran tanah pertama kali diatur dalam Pasal 13 yang menyebutkan bahwa, “pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis”.

Masyarakat Indonesia masih beranggapan bahwa adanya sertifikat pada tanah hanya dapat dilihat dari sisi ekonominya saja, contohnya adanya sertifikat pada tanah bisa menaikkan harga tanah, sertifikat hanya bisa dipakai saat menjaminkan suatu tanah ke bank sehingga pemilik tanah bisa mendapatkan uang dari jaminannya tersebut. Namun, masyarakat juga menganggap bahwa mendaftarkan suatu sertifikat adalah sesuatu yang mahal, sekalipun pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada badan pertanahan nasional telah ditetapkan rumusan perhitungan pada sertifikat tanah, namun pada praktiknya sering kali ditemui bahwa Kantor Pertanahan maupun pemerintah pada tingkat terkecil seperti Lurah, Kepala Desa maupun Kepala Kecamatan melaksanakannya dengan diluar peraturan tersebut.

Tidak semua masyarakat Indonesia memiliki pendidikan yang tinggi dan mengikuti berita terbaru, sehingga hal itu sangat berpengaruh pada kondisi sadarnya masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah serta adanya frasa bahwa pendaftaran tanah membutuhkan biaya yang sangat besar dan prosesnya membutuhkan waktu yang sangat lama. Hal itulah yang membuat masyarakat

dianggap kurang memahami suatu kondisi, fungsi serta guna sertifikat. Pada hampir seluruh masyarakat menganggap bahwa tanahnya tersebut telah memiliki surat tanah, namun surat tanah yang dipunya bukanlah surat tanah yang seharusnya dan mereka menganggap bahwa tanahnya tersebut telah terdaftar.

Seluruh tanah masyarakat yang ditempati telah dikenai Pajak yaitu Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), hal ini diperuntukan untuk peningkatan pendapatan negara. Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, keuntungan menggunakan sistem ini adalah adanya kesempatan kepada orang lain untuk melakukan gugatan pada orang yang sudah memiliki sertifikat dengan tanah yang sama. Hal ini menunjukkan bahwa sertifikat adalah kepastian bagi seluruh yang memegang tanah tersebut dan adanya hak mutlak yang menempel pada sertifikat asli tersebut. Pada sistem negatif, jika terdapat dua orang yang memiliki sertifikat dengan tanah yang sama dan meski sudah tertulis dalam buku tanah di Kantor Pertanahan, maka hal itu dapat saja dilakukan pembantahan selama yang menggugat itu mempunyai bukti yang kuat<sup>1</sup>.

Sedangkan kelemahan pada sistem negatif terletak pada, kurang jelasnya pemerintah dalam menjamin adanya kebenaran dari isi daftar umum yang ada pada pendaftaran hak. Namun pemerintah telah melakukan upaya untuk menanggulangi terjadinya kendala tersebut, seperti memperkecil besarnya harga

---

<sup>1</sup> Samun Ismail. 2013. *Hukum Administrasi Pertanahan*,. Yogyakarta: Graha Ilmu. Hlm.122.

yang harus dibayar untuk sebuah sertifikat dengan cara pada saat menentukan NJOP hanya menggunakan harga tanah saja.

Upaya lain yang telah dilaksanakan yaitu mengajak masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah dengan cara pendaftaran sistematis, hal ini ditujukan agar tercapai tujuan utama yaitu pendaftaran dengan biaya ringan serta proses penerbitan sertifikat secara cepat. Hal ini dilakukan untuk membangun kesadaran yang tinggi pada masyarakat dan pemerintah juga tidak boleh melupakan sosialisasi kepada masyarakat luas<sup>2</sup>.

Dalam melaksanakan kegiatan pada penerbitan sertifikat elektronik, dapat dilakukan dengan tahapan sebagai berikut: “perencanaan, penetapan lokasi, persiapan, pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi dan satuan tugas, penyuluhan, pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis, penelitian data yuridis untuk pembuktian hak, pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya, penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak, pembukuan hak, penerbitan sertifikat hak atas tanah, pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan dan, pelaporan”. Dan dapat juga dilakukan dalam rangka melakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang ada di masing-masing wilayah Badan Pertanahan Nasional di Indonesia.

Pada penerbitan sertifikat elektronik, mencakup keseluruhan objek pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Objek yang ada pada sertifikat tanah adalah seluruh bidang pada tanah tanpa terkecuali sedikitpun, baik tanah

---

<sup>2</sup> Adrian Sutedi. *Op. Cit.* Hlm. 159.

tersebut belum mempunyai hak maupun tanah yang telah dimiliki haknya. Objek pada penerbitan sertifikat elektronik meliputi seluruh bidang tanah yang telah mempunyai batas-batasan dan telah ditaruh tanda untuk membatasi tanah itu pada saat melaksanakan kegiatan sertifikat elektronik tersebut.

#### **B. Proses Layanan Pendaftaran Tanah secara Elektronik di Kabupaten Pasuruan**

Untuk menjamin kepastian dan perlindungan dalam melaksanakan tugas jabatannya BPN harus melakukan penelitian secara seksama sebelum mendaftarkan pengajuan sertifikat elektronik pada kantor pertanahan setempat. Dalam proses sertifikat elektronik, terdapat dua penerbitan sertifikat elektronik salah satunya yaitu pada saat pertama kali melakukan penerbitan sertifikat elektronik. Penerbitan ini dilakukan pertama kali dengan dua cara yaitu, pendaftaran tanah kali pertama untuk tanah yang belum terdaftar dan pada penggantian sertifikat menjadi sertifikat elektronik untuk tanah yang telah dilakukan pendaftaran tanahnya.

Dalam Pasal 7 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik “Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yang belum terdaftar sebagaimana dimaksud diatas, meliputi pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan Sertifikat, penyajian data

fisik dan data yuridis, serta penyimpanan daftar umum dan dokumen, dilaksanakan melalui Sistem Elektronik”.

Dalam melaksanakan penggantian sertifikat fisik menjadi sertifikat elektronik pada tanah yang telah dilakukan pendaftarannya dan untuk tanah yang telah terdaftar serta dikeluarkan sertifikat atas tanah tersebut seperti hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun atau hak wakaf. Maka untuk melakukan penggantian sertifikat yang kemudian dijadikan Sertifikat Elektronik dilaksanakan melalui pengajuan yang ditujukan kepada bagian Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah di masing-masing Kantor Badan Pertanahan Nasional di tiap-tiap daerah di Indonesia.

Penggantian Sertifikat menjadi Sertifikat Elektronik dilakukan hanya dapat dilakukan dan diproses pembuatannya apabila di dalam data yang telah disebutkan dalam buku tanah baik data tersebut itu data fisik ataupun data yuridis dan pada sertifikat telah sama dengan data tersebut didalam sistem elektronik. Jika terdapat ketidaksesuaian antara data fisik dan data yuridis, maka Kepala Kantor Pertanahan wajib melakukan validasi terlebih dahulu. Pada proses pelaksanaan penggantian sertifikat fisik menjadi sertifikat berbentuk elektronik, dirubah pula dalam hal buku tanah, surat ukur dan/atau gambat denah satuan menjadi dokumen yang bersifat elektronik.

Jika pembuatan Sertifikat Elektronik sudah selesai, proses selanjutnya adalah Kepala Kantor Pertanahan mengambil sertifikat yang lama dari

pemiliknya untuk dijadikan satu pada buku tanah lalu dilakukan penyimpanan seperti warkah pada Kantor Pertanahan. Dan seluruh warkah tersebut yang disimpan di Kantor Pertanahan dilakukan alih media yaitu dengan dilakukan scan untuk kemudian disimpan di dalam pangkalan data (database) di Sistem Pertanahan Elektronik yang dibuat oleh Kantor Pertanahan. Dan apabila terjadi perubahan seperti berubahnya data fisik serta data yuridis pada suatu tanah yang telah dilakukan penerbitan sertifikatnya, maka perubahan tersebut tetap bisa dilakukan dengan cara elektronik.

**C. Faktor-faktor yang menjadi Hambatan dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik di Kabupaten Pasuruan**

Pada konsideran huruf a yang tertulis di Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik menyebutkan, “bahwa untuk menerapkan pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik guna meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan untuk pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat, telah ditetapkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik”.

Dalam hal objek hak tanggungan, yang bisa diproses adalah yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Maksud dari adanya layanan hak tanggungan elektronik ini adalah adanya sertifikat hak tanggungan yang berbentuk elektronik untuk didapat bagi kreditor yang mempunyai hak atas tanah tersebut yaitu sebagai penerima hak tanggungan elektronik.

Buku tanah elektronik juga terdapat pada pelayanan sertifikat secara elektronik, hal ini adalah kumpulan dari sertifikat-sertifikat elektronik. Yang didalamnya memuat hal hal seperti pendaftaran hak tanggungan, cessie, warkah elektronik hal ini juga dapat diupload oleh PPAT, bank selaku kreditor yang mana secara otomatis, hal itu dapat tersimpan pada hak tanggungan elektronik. Pada saat PPAT mengeluarkan akta otentik berupa APHT, merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dengan warkah digital. Dalam melakukan pembebanan hak tanggungan juga perlu dilakukan pencatatan yang wajib dicetak oleh kreditor dan ditempel pada sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek jaminan.

Jika terjadi ketidaksesuaian pada sertifikat hak tanggungan online, maka bisa melakukan perbaikan yang dalam hal ini terdapat jangka waktu selama 30 hari terhitung sejak diterbitkan yang mana harus dilakukan sendiri oleh kreditor. Pada dokumen hak tanggungan itu terdapat hal-hal yang dapat diperbaiki antara lain yaitu “peringkat, nomor akta, pemegang hak, penunjuk, nilai partial, jenis dan nomor hak dan benda lain, bentuk lain catatan perbaikan”, hal ini juga

dicetak dan ditempel pada catatan pembebanan obyek jaminan dalam sertifikat hak atas tanah. Layanan elektronik ini serentak telah berlaku pada tanggal 8 Juli 2020, telah satu tahun layanan ini dilakukan maka masyarakat sejatinya telah dapat membandingkan pelayanan secara manual dan secara elektronik.

## **KESIMPULAN**

Peraturan Perundang-undangan tentang Pendaftaran Tanah diatur \ 2 peraturan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang tentang Pendaftaran Tanah dan merupakan pendaftaran tanah secara elektronik terdapat peraturan baru diatur dalam Peraturan Menteri Agraia/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik. Pada dasarnya pembaharuan ini dilakukan untuk memenuhi kebutuhan akan Bukti Kepemilikan Tanah yang fleksibel dan dinamis sesuai kebutuhan manusia saat ini;

Pada dasarnya Proses Pendaftaran Tanah Secara Elektronik, secara persyaratan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik di Kantor Notaris/PPAT di Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan masih sama dengan Proses Pendaftaran Tanah Secara Konvensional (manual). Hanya saja terdapat perubahan mengenai persyaratan-persyaratan tersebut dikonversikan ke dalam sebuah sistem elektronik yang terintegrasi. Sehingga diharapkan memudahkan ketika akan melakukan *tracking* dan *tracing*. Akan tetapi dalam Pelaksanaannya masih mengalami kesulitan yang

disebabkan oleh masih kurangnya sosialisasi kepada para Pendaftar mengenai penerapan sistem elektronik;

Pada pelayanan sertifikat elektronik, terdapat beberapa kendala yang ada, antara lain yaitu pada saat pendaftaran sebagai pengguna terdaftar dan mengupload dokumen, maka beberapa dianggap kurang lengkap oleh sistem karena tidak terscan dengan baik atau karena buramnya kertas yang digunakan sehingga tidak dapat terbaca. Maka hal ini ditenggarai sebagai salah satu hal yang memperlambat pelaksanaan pelayanan hak tanggungan elektronik ini.

## **SARAN**

Saran yang dapat diberikan oleh Penulis dalam menghadapi dan menanggulangi kendala-kendala yang timbul dalam Proses Elektronik adalah perlunya meningkatkan intensitas sosialisasi tentang Pendaftaran Tanah Secara Elektronik kepada para masyarakat umum. Agar masyarakat tahu dan mau untuk memanfaatkan sistem baru tersebut. Serta perlunya penekanan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk ikut serta berperan aktif memberikan edukasi kepada masyarakat mengenai adanya sistem baru yang berbasis elektronik yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Sehingga hal ini akan mampu mendorong masyarakat agar mau menggunakan dan belajar mengenai sistematika Pendaftaran Tanah Secara Elektronik tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- K. Wanjik. 1982. *Hak Anda atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia
- Sugiyono. 2006. *Metode Penelitian Kualitatif Kuantitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta
- Soerjono Soekanto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia Press

### Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah
- Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan)
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik.

### Jurnal

- Nadia Imanda. 2020. *Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, Jurnal Hukum Kenotariatan, Notaire, Vol. 3 No. 1 Februari 2020