

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- 1LP3M Adil Indonesia, *Pengetahuan Tentang Metode Penelitian*, 2011.
- A. Pitlo, *Hukum Harta Kekayaan*, Terjemahan oleh R. Soebekti dan R. Tjitrosoedibio, Jakarta: Intermasa, 1991, hlm. 142.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Ekonomi Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 3.
- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 141.
- Agata Tri Putri Margaret, “*Pelaksanaan Layanan Hak Tanggungan Secara Elektronik*”, (Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional: Skripsi, 2021), hlm.8.
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 163.
- Anton Suyanto, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, (Jakarta : Kencana, 2016), h.81.
- 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.
- Effendi Perangin, *Hukum Jaminan di Indonesia: Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2007), hlm. 82.
- Ervana Trikarinaputri. “*Survei LSI : Tingkat Kepercayaan Publik terhadap Presiden 88 Persen*”. *Tempo*, April 13, 2025.

- Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata* Jilid 2, (Jakarta : ind-hil co, 2002), hal. 8.
- Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, h.75.
- H.M.N. Purwosutjipto, *Pengertian Pokok Hukum Perbankan dan Kredit*, (Jakarta: Djambatan, 2007), hlm. 116.
- Hartono Hadisoeparto, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, (Yogyakarta : Liberty, 2004), hlm. 18
- Johannes Ibrahim, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Mandar Maju, 2006), hlm. 112.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan* (Jakarta: Kencana, 2005), hlm. 13.
- Kasmir, *Manajemen Perbankan* (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2004), h.80.
- Lili Rasjidi dan Ira Thania Rasjidi, *Pengantar Filsafat Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 87.
- M.Bahsan, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta : Rejeki Agung, 2002), hlm.148
- Maria Farida Indrati, *Ilmu Perundang-undangan: Jenis, Fungsi, dan Materi Muatan*, (Yogyakarta: Kanisius, 2007), hlm. 69.
- Maria S.W. Sumardjono, “*Force Majeure Administratif dalam Pelayanan Pertanahan Elektronik*,” *Jurnal Hukum & Pembangunan* Vol. 50 No. 3 (2020), hlm. 379–395.
- Maria. S.W Sumardjono, 1996, *Prinsip Dasar dan Beberapa Isu Di Seputar Undang-Undang Hak Tanggungan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.67.

- Mariam Darus Badruzaman, *Kompendium Hukum Harta Kekayaan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 129.
- Nurwulan, P. (2021). *Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jurnal Hukum Ius Quia Iustum, 28(1), 183-202.
- Pandam Nurwulan, “*Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*”, artikel pada jurnal Hukum Ius Quia Iustum No. 1 Vol.28, 28 Januari 2021, hl,. 194.
- R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Binacipta, 1987), hlm. 72.
- R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Pradnya Paramita, 1982), hlm. 235.
- Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 110.
- Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*. (Jakarta: Sinar Grafik, 2010), hlm. 38.
- Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik*, (Bandung: Mandar Maju, 1989), hlm. 70.
- Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012, hlm. 104.
- Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2019, hlm. 2.

- Sara Exaudia, *Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Batam*”, (Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional: Skripsi, 2020), hlm.5
- Saraswati, R. A. *Peranan Analisis Laporan Keuangan, Penilaian Prinsip 5C Calon Debitur dan Pengawasan Kredit terhadap Efektivitas Pemberian Kredit pada PD BPR Bank Pasar Kabupaten*
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 54.
- Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2018), hlm. 45.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2001), hlm. 45.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 145.
- Sudarto, 2002, *Metodelogi Penelitian Filsafat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 71.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2008), hlm. 107.
- Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum: Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 1987), hlm. 1.
- Sutarno, *Hukum Jaminan: Prinsip, Asas, dan Praktiknya*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2007), hlm. 120.
- Syafiqurrohman. “Kualitas Pelayanan Publik dan Tingkat Kepercayaan Masyarakat kepada Negara.” Kumparan, Oktober 8, 2023.
- Tampin Halomoan Sitohang, “Tinjauan Yuridis Perbuatan Ingkar Janji bagi Debitor yang Tidak Memenuhi Kewajiban Kepada Kreditor dalam Akta

Perjanjian Kredit” (Skripsi Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Panca Budi Medan, 2020).

Titik Triwulandari Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, (Jakarta : Kencana, 2008), h.175.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik .

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional
Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi
Secara Elektronik.

SK Direksi Bank Indonesia Nomor 23/88/KEP/DIR/1991 Tentang Hal Yang
Harus Dicantumkan Dalam Garansi Bank.

LAMPIRAN

1. Surat Permohonan Riset/Penelitian Kantor ATR / BPN Kabupaten Batang

	KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI UNIVERSITAS DIPONEGORO FAKULTAS HUKUM	Jalan dr. Antonius Suryo Kampus Universitas Diponegoro Tembalang Semarang Kode Pos 50275 Tel. (024) 70918201 Faks. (024) 70918206 www.diponegoro.ac.id email: rt@jurnal.unipd.ac.id
Nomor :	UN7.F1/AK/VI/2025	05 JUN 2025
Lamp. :		
Hal :	Permohonan Riset/ Penelitian	
 Yth. Kepala Kantor ATR / BPN Kabupaten Batang Jl. Dr. Sutomo No. 20 Batang		
Kami sampaikan dengan hormat, bahwa dalam rangka penyusunan penulisan hukum (skripsi) sesuai dengan kurikulum Program Studi Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, untuk mendapatkan bahan penyusunan skripsi perlu melakukan penelitian. Sehubungan dengan hal tersebut diatas, kami mohon Saudara berkenan memberikan ijin pelaksanaan penelitian di lingkungan instansi Saudara kepada mahasiswa berikut: nama : Muhamad Fikri Aldy Permana NIM : 11000121140846 alamat : Jl. A. Yani Gg. 15 No. 1, Kauman, Kab. Batang nomor HP : 085728101178 bidang minat : Hukum Perdata Barat judul skripsi : Pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik Terhadap Pemenuhan Hak Tagih Kreditur Pemegang Hak Tanggungan (Studi Kasus Pada Kantor ATR / BPN Kabupaten Batang). Demikian permohonan kami, atas perhatian dan kerjasamanya disampaikan terimakasih.		
  Retno Saraswati, S.H., M.Hum. NIP 196711191993032002		

2. Surat Jawaban Permohonan Riset/Penelitian Kantor ATR/ BPN Kabupaten Batang



KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BATANG
PROVINSI JAWA TENGAH

Jalan Dr. Sutomo No. 20 Telepon: (0285) 391357 email: kab-batang@atrpn.go.id

Nomor : UP.02.03/1099-33.25/VII/2025
Sifat : Biasa
Lampiran : -
Hal : Surat Balasan Ijin Penelitian

Batang, 29 Juli 2025

Yth. Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro
di Tempat

Menindaklanjuti surat ijin penelitian yang saudara ajukan kepada kami nomor
213/UN7.F1/AK/VI/2025 tanggal 5 Juni 2025, dengan ini kami sampaikan bahwa kami
menerima atau memberikan kesempatan kepada mahasiswa saudara atas nama :

Nama : Muhammad Fikri Aldy Permana
NIM : 11000121140846
Program Studi : Fakultas Hukum
Kampus : Universitas Diponegoro

Mahasiswa di atas dapat melaksanakan penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Batang
sebagai bahan dalam pembuatan skripsi dengan judul "Pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik
Terhadap Pemenuhan Hak Tagih Kreditur Pemegang Hak Tanggungan" (Studi Kasus pada
Kantor Pertanahan Kab. Batang).

Demikian surat balasan ini kami sampaikan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

a.n. Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Batang
Kepala Subbagian Tata Usaha,

Ditandatangani Secara
Elektronik

Surani, S.SiT., M.M.
NIP 197210131994032001

Tembusan:
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Batang, di Batang.



Dokumen ini sah dan telah ditandatangani secara elektronik melalui e-Office ATR/BPN menggunakan
sertifikat elektronik BSR-E, BSSN. Untuk memastikan keasliannya, silakan pindai Kode QR menggunakan

3. Wawancara Dengan Informan Dari Kantor ATR / BPN Kabupaten Batang Bapak Eko Yulianto dan Ibu Romdhonah



4. Surat Permohonan Riset/Penelitian Kantor Notaris & PPAT Kabupaten Batang



KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS,
DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS DIPONEGORO
FAKULTAS HUKUM

Jalan dr. Antonius Suryo
Kampus Universitas Diponegoro
Tembalang Semarang Kode Pos 50275
Tel. (024) 75918201 Faks. (024) 75918206
www.fh.undp.ac.id | email: fh@live.undp.ac.id

Nomor : 213 /UN7.FI/AK/VI/2025
Lamp. :
Hal : Permohonan Riset/ Penelitian

05 JUN 2025

Yth. Bapak Agus Purnomo, S.H., M.Kn.
Jl. A. Yani Komplek Ruko Exis Sempurna No. 5
Batang

Kami sampaikan dengan hormat, bahwa dalam rangka penyusunan penulisan hukum (skripsi) sesuai dengan kurikulum Program Studi Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, untuk mendapatkan bahan penyusunan skripsi perlu melakukan penelitian.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, kami mohon Saudara berkenan memberikan ijin pelaksanaan penelitian di lingkungan instansi Saudara kepada mahasiswa berikut:

nama : Muhamad Fikri Aldy Permana
NIM : 11000121140846
alamat : Jl. A. Yani Gg. 15 No. 1, Kauman, Kab. Batang
nomor HP : 085728101178
bidang minat : Hukum Perdata Barat
judul skripsi : Pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik Terhadap Pemenuhan Hak Tagih Kreditur Pemegang Hak Tanggungan (Studi Kasus Pada Kantor ATR / BPN Kabupaten Batang).

Demikian permohonan kami, atas perhatian dan kerjasamanya disampaikan terimakasih.



Ratno
Dr. Ratno Saraswati, S.H., M.Hum.kh
NIP 196711191993032002

5. Surat Jawaban Permohonan Riset/ Penelitian Kantor Notaris & PPAT Kabupaten Batang

AGUS PURNOMO, S.H., M.Kn.
 Notaris - PPAT
 Ahmad Yani Komplek Ruko Exis Sempurna No. 5 Batang
 Telepon (0285) 4493121
 Batang- 51215

SURAT KETERANGAN MAGANG
 Nomor : 34/PPAT/VI/BTG/2025

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : AGUS PURNOMO, SH.,M.Kn
 Pekerjaan : Notaris dan PPAT
 Alamat Kantor : Jalan Ahmad Yani Komplek Ruko Exis Sempurna Nomor 5, Kelurahan Kauman,
 Kecamatan Batang, Kabupaten Batang.

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : MUHAMAD FIKRI ALDY PERMANA
 NIM : 11000121140846
 Alamat : Jalan Ahmad Yani Gang 15 Nomor 1 Kelurahan Kauman,
 Kecamatan Batang, Kabupaten Batang
 No. HP : 085728101178
 Bidang Minat : Hukum Perdata Barat
 Judul Skripsi : Pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik Terhadap Pemenuhan Hak Tagih
 Kreditur Pemegang Hak Tanggungan (Studi Kasus pada Kantor ATR/BPN
 Kabupaten Batang)

Mahasiswa yang bersangkutan telah melakukan Riset/Penelitian kerja di Kantor Notaris dan PPAT
 AGUS PURNOMO, S.H., M.Kn., berdasarkan surat dari Kementerian Pendidikan Tinggi, Sains, dan
 Teknologi UNIVERSITAS DIPONEGORO FAKULTAS HUKUM, Nomor :
 213/UN7.FI/AK/VI/2025, tanggal 05 Juni 2025, perihal Permohonan Riset/Penelitian, terhitung
 mulai tanggal 4 Juli 2025 dan berakhir pada tanggal 5 Juli 2025.

Demikian Surat Keterangan ini saya buat, untuk dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Batang 30 Juli 2025


 AGUS PURNOMO, S.H./M.Kn.

6. Wawancara Dengan Informan Dari Kantor Notaris & PPAT Kabupaten Batang Bapak Agus Purnomo, S.H., M.Kn.



**7. Surat Permohonan Riset/Penelitian Kantor Cabang Bank Syariah
Indonesia Cabang Batang**



KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS,
DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS DIPONEGORO
FAKULTAS HUKUM

Jalan dr. Antono Sutopo
Kampus Universitas Diponegoro
Tembung Semarang Kode Pos 50275
Tel. (024) 75018201 Paks. (024) 75018205
www.th.undp.ac.id | email: p.f@live.undp.ac.id

Nomor : 213 /UN7.F1/AK/VI/2025
Lamp. :
Hal : Permohonan Riset/ Penelitian

05 JUN 2025

Yth. Kepala Kantor Cabang Bank Syariah Indonesia
Jl. A. Yani Komplek Ruko Exis Sempurna No. 6-7
Batang

Kami sampaikan dengan hormat, bahwa dalam rangka penyusunan penulisan hukum (skripsi) sesuai dengan kurikulum Program Studi Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, untuk mendapatkan bahan penyusunan skripsi perlu melakukan penelitian.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, kami mohon Saudara berkenan memberikan ijin pelaksanaan penelitian di lingkungan instansi Saudara kepada mahasiswa berikut:

nama : Muhamad Fikri Akdy Permana
NIM : 11000121140846
alamat : Jl. A. Yani Gg. 15 No. 1, Kauman, Kab. Batang
nomor HP : 085728101178
bidang minat : Hukum Perdata Barat
judul skripsi : Pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik Terhadap Pemenuhan Hak Tagih Kredit Pemegang Hak Tanggungan (Studi Kasus Pada Kantor ATR / BPN Kabupaten Batang).

Demikian permohonan kami, atas perhatian dan kerjasamanya disampaikan terimakasih.



Helno Saraswati, S.H., M.Hum.
NIP 196711191993032002

8. Surat Jawaban Permohonan Riset/ Penelitian Kantor Cabang Bank Syariah Indonesia Cabang Pekalongan

Pekalongan, 28 Juli 2025
No : 05/002-3/FO Pekalongan
Lampiran : -

Kepada Yth:
Kementerian Pendidikan Tinggi, Sains dan
Teknologi Universitas Diponegoro, Fakultas Hukum
Up. Yth. Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum
Semarang

Perihal : Surat Keterangan Telah Selesai Penelitian Mahasiswa

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Semoga Ibu beserta seluruh staff senantiasa dalam keadaan sehat wal'afiat dan
mendapatkan taufiq serta hidayah dari Allah SWT, Aamin.

Berdasarkan surat dari Universitas Diponegoro Fakultas Hukum No. 213/UN7.F1/AK/VI/2025
tanggal 05 Juni 2025 Perihal Permohonan Riset/ Penelitian, maka dengan surat ini PT. Bank
Syariah Indonesia Tbk. Financing Outlet Pekalongan menerangkan bahwa:

Nama : Muhamad Fikri Aldy Permana
NIM : 11000121140846
Bidang Minat : Hukum Perdata Barat
Universitas : Diponegoro Fakultas Hukum
Judul Skripsi : Pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik Terhadap Pemenuhan Hak Tagih
Kreditur Pemegang Hak Tanggungan (Studi Kasus Pada Kantor ATR/ BPN
Kabupaten Batang)

Benar yang bersangkutan telah selesai melaksanakan kegiatan penelitian mahasiswa di PT. Bank
Syariah Indonesia, Tbk Financing Outlet Pekalongan. Penelitian tersebut telah dilaksanakan
selama 3 hari, yaitu tanggal 23 Juni 2025 s/d 25 Juni 2025.

Demikian surat keterangan ini dibuat, agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

**PT. BANK SYARIAH INDONESIA, TBK
FINANCING OUTLET PEKALONGAN**



Ilham Sukoco
Financing Outlet Supervisor

BSI BANK SYARIAH
INDONESIA
PT BANK SYARIAH INDONESIA
FINANCING OUTLET
PEKALONGAN
KUP PEKALONGAN WAHID
HASYM
J KH Wahid Hasyim No 11A Kel
Kusuma Kec Kota Pekalongan Timur
Kota Pekalongan Jawa Tengah 51127
Telp (0285) 434911; 434912

9. Wawancara Dengan Informan Dari Kantor Cabang Bank Syariah Indonesia Cabang Pekalongan Bapak Ilham Sukoco



10. Notulensi Wawancara dengan Kantor ATR / BPN Kabupaten Batang

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA KANTOR ATR / BPN

KABUPATEN BATANG

Judul Skripsi : Pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik Terhadap Pemenuhan Hak Tagih Kredit Pemegang Hak Tanggungan (Studi Kasus Pada Kantor ATR / BPN Kabupaten Batang)

Pewawancara : Muhamad Fikri Aldy Permana

NIM : 11000121140846

Pelaksana Wawancara.

1. Hari dan Tanggal : Kamis, 3 Juli 2025
2. Jam : 13.30
3. Tempat : Kantor ATR / BPN Kabupaten Batang
4. Nama Informan : Bapak Eko Yulianto dan Bapak Riswandi
5. Profesi : Staff Kantor Pertanahan Kabupaten Batang
6. Jabatan : Staff Pelaksana Hak Tanggungan

Rumusan Masalah 1 : Implikasi Hukum Terhadap Hak Tagih Kreditur Yang Diakibatkan Gangguan Sistem Hak Tanggungan Elektronik Yang Melewat Batas Akhir Pendaftaran Obyek Hak Tanggungan.

1. Bagaimana prosedur pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) di Kantor ATR / BPN Kabupaten Batang, dan apa saja kendala teknis yang sering terjadi dalam proses tersebut ?

Jawab :

Pembuatan akta pemberian HT jadi nanti yang pertama pembuatan APHT di Notaris PPAT. Notaris PPAT membuat aktanya berdasarkan dokumen-dokumen seperti identitas pemiliknya, obyek tanahnya, temilai HT-nya dibuat oleh Notaris PPAT terkait perpanjangannya di tanda tangani oleh kedua belah pihak. Kalau sudah jadi barulah produk APHTnya, seperti itu yang pertama dokumen-dokumen yang digunakan itu antara lain identitas pemohonnya kreditur dan debiturnya dihadapan Notaris PPAT.

Dasar dari sertipikat HT adalah Permen Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, mulai HT-el sejak UU tersebut diundangkan awal tahun 2020. Tahapannya adalah semua pendaftaran harus lewat elektronik tidak ada namanya

tatap muka, langkah yang pertama adalah pembuatan akta terdiri dari 3 akta meliputi akta Notaris PPAT, akta mitra yang sebagai jasa keuangan, dan yang terakhir Kantor Pertanahan itu sendiri akta tersebut harus aktif semua. Selanjutnya setelah akturnya sudah dinyatakan oke, baru bisa melakukan pendaftaran. Langkah utamanya adalah pembuatan APHT secara fisik terlebih dahulu, akta tersebut ditanda tangani oleh para pihaknya setelah di tanda tangani di nomeri dan ditanggali oleh Notaris PPAT setelah itu ditindak lanjuti pendaftaran ke sistemnya. Akta fisik sudah ditanda tangani baru didaftarkan ke digitalnya, nanti digital tersebut semua sobyek dan obyek didaftarkan ke dalam aplikasi ke Notaris PPAT terlebih dahulu, setelah Notaris PPAT membuat fisik dan mendaftarkan secara elektronik produk dari Notaris PPAT ini adalah SPA (Surat Pengantar Akta), SPA tersebut yang digunakan oleh Notaris PPAT sebagai sarana pendaftaran HTnya, yang mendaftarkan HTnya adalah jasa keuangan, Notaris PPAT itu hanya menerbitkan aktanya. Nanti secara sistem keluar yang namanya SPA, dari SPA itu nanti ditindak lanjuti oleh jasa keuangan. Dari jasa keuangan (kreditur) didaftarkan dan dinyatakan berhasil terbit SPS (Surat Perintah Setor), nanti biayanya sesuai dengan ketentuannya berdasarkan nilai HTnya. PNBnya sesuai dengan HTnya semakin besar nilainya semakin besar pula biayanya. Setelah terbit SPA otomatis secara digital tersebut terkirim ke Kantor Pertanahan dari itu baru Kantor Pertanahan bisa melakukan pemeriksaan berkas. Semua dokumen-dokumen tadi secara fisik diterbitkan didaftarkan secara aplikasi nanti dari Kantor ATR / BPN memeriksa secara by aplikasi tidak memeriksa secara fisik berkas. Didalam proses pemeriksaan itu apabila ada kekurangan atau yang kurang pas itu tugas pemeriksa melakukan penangguhan / dikembalikan setelah di penangguhan adalah kewajiban dari pemohon untuk memperbaiki kekurangan maupun kesalahan dari dokumen tersebut. Apabila tidak ada sesuatu tinggal menunggu terbit saja, apabila ada kesalahan atau ada penangguhan berarti Notaris PPAT ataupun perbankan wajib melakukan perbaikan setelah diperbaiki baru bisa lanjut. Untuk kelanjutannya yaitu untuk APHT paling lama hari ke-7, dengan aturan yang sekarang HT bisa terbit 1/2/3 hari yang terpenting maksimal itu hari ke-7. Setelah hari ke-7 terbit nanti otomatis di dalam sistem perbaikan akan terbit pula produknya, produknya ada 2 yaitu sertipikat HT yang berupa 1 lembar dan catatan HT, catatan tersebut berupa bisa diprint dan ditempelkan didalam sertipikatnya.

2. Bisakah Bapak/Ibu jelaskan secara singkat alur proses pendaftaran HT secara elektronik melalui sistem HT-el di Kantor ATR / BPN Kabupaten Batang, dari permohonan hingga terbitnya sertifikat Hak Tanggungan ?

Jawab :

3. Apakah ada SOP atau pedoman internal terkait penanganan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan yang mendekati atau telah melewati batas waktu pendaftaran ?

Jawab : Semua by aplikasi, aplikasi itu dasarnya dari aturan sesuai Permen tadi pastinya mau tidak mau kita harus tunduk terkait dengan aplikasi. Terkait dari SOP itu ketika tidak ada permasalahan terkait dengan pengoreksian pastinya paling lama hari ke-7 tidak mungkin melebihi sesuai dengan ketentuan peraturan, bisa juga sebelum hari ke-7 terkait mekanisme disini adalah terkait dengan penerbitan apabila ketika pelaksana itu ada penangguhan dan Notaris PPAT tidak melakukan perbaikan ada masa tenggang bisa memperbaiki dalam waktu 5 hari ketika dalam waktu 5 hari itu Notaris PPAT tidak bisa memperbaiki penangguhan tersebut hari ke-6 dan hari ke-7 udah tidak bisa memperbaiki jadi sistemnya sudah ketutup dan kalau Notaris PPAT tidak bisa memperbaiki itu artinya pasti tidak akan terbit produk pada saat hari ke-7 tidak terbit produk jadi otomatis berkas akan tertutup. Kalau misal tidak ada perbaikan hari ke-7 terbit produk, tetapi kalau ada perbaikan / penangguhan dan pemohon tidak melakukan perbaikan hari ke-7 tidak terbit produk tetapi berkas tutup, berkas tertutup menunggu hari ke-7.

4. Apakah Kantor ATR / BPN Kabupaten Batang pernah mengalami gangguan sistem HT-el yang signifikan, seperti *server down*, lambatnya respons sistem, atau kendala teknis lainnya ? Jika ya, kapan dan seberapa sering gangguan tersebut terjadi ?

Jawab : Dari kita tidak bisa memastikan dan tidak bisa mengingat itu kapan karena itu sistem dari pusat terkadang tidak pasti error namanya sistem harus di perbaiki terus jadi tidak bisa memastikan kapannya.

5. Apa yang menjadi penyebab utama terjadinya gangguan atau kegagalan sistem HT-el sehingga pendaftaran Hak Tanggungan bisa melewati batas waktu yang ditentukan ?

Jawab : Sesuai dengan SOP 7 hari pasti terbit, terkait gangguan ketika sistem berjalan kadang sering update sistem kita ada di pusat mau tidak mau kita mengikuti dengan pusat apabila sistem

tersebut gangguan otomatis terkadang Notaris PPAT atau perbankan mengalami kendala saat pendaftaran. Kendalanya jika saat mendaftar saja, ketika sistem ada kendala mereka mau daftar pasti susah pastinya harus menunggu sampai sistem normal kembali.

6. Dalam kasus terjadi gangguan sistem HT-el yang menyebabkan pendaftaran objek hak tanggungan melewati batas akhir, bagaimana Kantor ATR / BPN Kabupaten Batang memandang status hukum permohonan tersebut ?

Jawab : Kalau gangguan sistem itu terhitung dari masuknya berkas bukan proses masuknya berkas tetapi proses setelah masuknya berkas kita mengikuti sistem aja, selama sistemnya itu stabil produknya pasti 7 hari terbit

7. Bagaimana implikasi hukum bagi kreditur jika pendaftaran Hak Tanggungan melalui HT-el melewati batas akhir pendaftaran ? Apakah kreditur tetap memperoleh hak preferen sebagai kreditur pemegang hak tanggungan ?

Jawab : Terkait dengan gangguan masalah perbankan yang tidak ditangani maka pastinya tidak akan terbit produk karena berkas tertutup solusinya yaitu didaftarkan ulang dengan berkas baru karena berkas yang pertama dianggap sebagai berkas tertutup bisa didaftarkan lagi dengan SPA yang tadi dari pihak Bank mendaftarkan lagi dengan SPA yang ada. Akibat terkait dengan biaya yang sudah pendaftaran pertama akibat berkas tertutup pasti tidak akan keluar produk ada pembayaran yang masuk bisa dimohon lagi. Contohnya yaitu Force Majeure pengembalian biaya yang tidak terbit produk bisa dimohon kembali. Kita dulu ada pengalaman seperti itu kasusnya Notaris PPAT melakukan pendaftaran ketika itu ada pengoreksian dari pelaksana yang ada di Kantor ATR / BPN akan tetapi dalam waktu tertentu tidak ditindak lanjut otomatis di hari berikutnya ketutup sistemnya. Notaris PPATnya komplek kepada kita, kita bisa memfasilitasi beberapa solusi yang pertama disarankan untuk melakukan pendaftaran kembali dengan nomor akta yang sudah terbit, kedua terkait dengan biaya yang sudah keluar nanti bisa kita bantu karena itu kaitannya dengan Kementerian Keuangan nanti kita bisa bersinergi dengan Kementerian Keuangan dan biaya itu bisa kembali 100 persen seperti pada saat pembayaran.

8. Dalam kasus gangguan sistem HT-el yang menyebabkan keterlambatan pendaftaran, apakah ada kebijakan atau solusi dari ATR / BPN untuk melindungi hak kreditur agar tidak kehilangan jaminan pelunasan piutangnya ?

Jawab : Semua sistem mau tidak mau harus patuh dan tunduk terkait dengan sistemnya, sela sistem normal pendaftaran bisa dilakukan mana kala sistemnya error otomatis mau tidak mau kita harus menunggu sistem itu normal kembali karena semua by sistem tidak ada lagi kebijakan Kantor Pertanahan sendiri ini adalah dari pusat. Solusinya adalah kita komunikasi atau menginformasi dengan Kementerian di pusat bahwa terjadi permasalahan sistem, pastinya dari Kantor ATR / BPN pusat melakukan perbaikan sistem jika sistem sudah kembali normal bisa dilakukan pendaftaran kembali. Intinya tidak ada kebijakan sendiri, kita hanya mengikuti dengan sistem ini pendaftarannya tidak tatap muka tidak ada kebijakan tertentu mau tidak mau mengikuti dari sistem Kalau sistem itu ada kendala kita harus langsung melaporkan bahwa di daerah seperti kaya begini, karena disini servernya bukan di Kantor Pertanahan servernya dipusat jadi nya semua data base terkait dengan kendala apa itu dipusat kita bisa menangani masalah masalah terkait dengan batasan error tapi beberapa saja, tetapi tidak dengan jaringan yang error.

9. Menurut pandangan Kantor ATR / BPN Kabupaten Batang, apa implikasi hukum yang paling mungkin timbul bagi hak tagih kreditur jika pendaftaran HT tidak dapat diselesaikan tepat waktu karena gangguan sistem HT-el ?

10. Bagaimana Kantor ATR / BPN Kabupaten Batang melihat tanggung jawab pihak-pihak terkait (misalnya penyedia sistem, BPN pusat, atau BPN daerah) dalam mengatasi dampak hukum dari gangguan sistem HT-el yang merugikan kreditur ?

Jawab :

11. Apakah terdapat perbedaan perlakuan atau penanganan antara keterlambatan pendaftaran akibat kelalaian manusia dengan akibat gangguan sistem elektronik ? Bagaimana mekanisme pembuktiannya ?

Jawab : Terkait dengan pendaftaran yang saya ketahui penerbitan akta itu aturannya 7 hari jadi sesuai dengan aturan ketika Notaris PPAT itu menerbitkan produk akta pada waktu paling lama 7 hari itu paling wajib harus didaftarkan sesuai dengan aturan penerbitan akta dalam waktu itu harusnya Notaris PPAT melakukan pendaftaran lewat banknya paling lama 7 hari setelah terbit nomer akta. Tidak ada perbedaan perlakuan, tetapi mengisi surat pernyataan terkait

keterlambatan bahwa tidak akan mengulangi lagi, tetapi harus dipenuhi bukan hanya formalitas saja karena aturannya hari ke-7 wajib didaftarkan memang ada beberapa Notaris PPAT tidak mendaftarkan risikonya harus membuat surat pernyataan.

12. Bagaimana upaya yang dilakukan Kantor ATR / BPN Kabupaten Batang untuk meningkatkan kepastian hukum dan perlindungan bagi kreditur dalam pelaksanaan pendaftaran HT-el ?

Jawab : Sesuai dengan juknis dasarnya dari Permien 5 Tahun 2020 disitu terkait HT itu tujuannya untuk meningkatkan pelayanan terkait dengan keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan, dan keterjangkauan untuk pelayanan publik jadi untuk menyelesaikan perkembangan hukum teknologi masyarakat ditetapkan aturan ini untuk keterbukaan secara publik karena ini bisa diakses oleh pengguna langsung tanpa ada satu yang namanya tatap muka karena ini adalah murni elektronik tidak ada tatap muka disitu. Terkait dengan kepastian hukum pastinya itu diakui sebagai produk hukum karena jelas aturannya ada di Permien 5 Tahun 2020 adalah dasar penerbitan HT jadi secara hukum pasti diakui karena ada dasar aturan yang kuat.

13. Apakah ada rekomendasi atau perbaikan regulasi yang menurut Bapak/Ibu perlu dilakukan untuk mengantisipasi risiko hukum akibat gangguan sistem HT-el di masa mendatang ?

14. Apakah ada harapan atau usulan perbaikan terhadap regulasi atau kebijakan terkait pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik, khususnya mengenai penanganan kasus-kasus dimana terjadi gangguan sistem yang berdampak pada batas waktu pendaftaran ?

Rumusan Masalah 2 : Penyelesaian Secara Hukum Terhadap Kedudukan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Akibat Gangguan Sistem HT-el Yang Menimbulkan Keterlambatan Pendaftaran Hak Tanggungan.

1. Bagaimana pandangan Bapak / Ibu secara umum mengenai implementasi sistem HT-el di Kantor ATR / BPN Kabupaten Batang sejak awal diberlakukan ?

Jawab : Terkait dengan ini intinya adalah kemudahan terkait dengan program dari Kementerian pusat banyak sekali keuntungan baik dari kami selaku Kantor Pertanahan maupun dari pengguna jasa pelayanan yaitu dari jasa pelayanan otomatis dia mempunyai kepastian hukum, kepastian waktu untuk waktunya pasti tidak manual seperti kaya dulu kalau manual seperti apa dengan

trobosan sekarang yang elektronik itu waktunya jelas pasti hari ke-7 itu mau tidak mau kalau tidak ada terjadi seperti permasalahan yang tadi pasti jadi, menyingkat waktu dan tenaga artinya apa pemohon tidak perlu lagi datang ke Kantor ATR BPN hanya dari rumah didaftarkan darimana pun, dibayarkan darimana pun, dan produknya bisa dicetak darimana pun. Itu sebuah efisiensi waktu, dari sisi Kantor Pertanahan sendiri terkait dengan arsip dulu ketika manual setiap pendaftaran HT satu bundle berkas dan itu artinya berkas itu nantinya tersimpan di dalam ruang arsip alhamdulillah dengan adanya trobosan HT-el ini otomatis kita tidak lagi menyimpan arsip manual jadi arsipnya tersimpan di dalam dokumen aplikasi jadi sewaktu-waktu kita butuh kita tidak lagi mencari diruang arsip kita hanya mencari langsung di aplikasi berarti benar-benar menyingkat tenaga dan lain sebagainya. Bayangkan 1 tahun berapa pendaftaran HT kalau masih manual bisa dibayangkan sendiri berkas arsip yang masuk kita simpan.

2. Sejauh mana efektivitas sistem HT-el dalam mempercepat proses pendaftaran hak tanggungan dibandingkan dengan sistem manual sebelumnya ?

Jawab : Terkait dengan sistem ketika dulu manual ketika didaftar lewat loket ketika loket ada yang namanya petugas loket dimana petugas loket melakukan verifikasi didalam verifikasi itu butuh waktu tenaga dan itu pun tidak pasti berkas itu komplet kalau komplet langsung bisa tahap selanjutnya pembayaran, tetapi sering terjadi dulu ketika manual ada beberapa berkas yang tidak lengkap otomatis dikembalikan dan itu tidak berhasil daftar. Akan tetapi terkait HT ini intinya adalah pengoreksian itu tidak dilepaskan tetapi dibelakang badanya seperti itu jadi seperti apa intinya daftar itu disajikan oleh Notaris PPAT dan itu bisa langsung didaftarkan baru pemeriksaan dilakukan setelah pembayaran itu menyingkat efisiensi waktu pastinya.

3. Berapa frekuensi rata-rata gangguan sistem HT-el yang pernah terjadi dalam satu bulan terakhir atau dalam rentang waktu tertentu yang relevan ?

Jawab : Tidak pasti kita untuk mengingatnya tapi dalam 1 bulan ini kayaknya kemarin sekitar 2 minggu yang lalu pernah tetapi kita tidak selalu mengingat tetapi terkadang gangguan itu tidak memakan waktu sehari-hari, terkadang maksimal 1 hari terkadang gangguan yang terakhir itu terkait kode billing ketika pendaftaran dari perbankan itu didaftar keluar SPS. Keluar SPS itu kan langsung dibayar ketika dibayar itu sudah membayar tetapi kalau aplikasi normal berkas langsung terkirim ke Kantor Pertanahan tetapi sekitar 2 minggu yang lalu ada trouble terkait

dengan kode billing itu jadi ketika dibayar tidak langsung terkirim ke BPN tetapi masih menyangkut di Kementerian Keuangan kita kan terkait dengan pembayaran ngelinknya dengan Kementerian Keuangan sistem by sistem itu sekitar 2 minggu yang lalu, itu terjadi 1 hari tetapi alhamdulillah di hari berikutnya itu sudah normal kembali karena normal pada dibayar dalam hitungan menit sudah terkirim ke Kantor Pertanahan akan tetapi ketika gangguan itu sampai 1 hari ketika sudah dibayar tidak langsung terkirim, terkirimnya di hari berikutnya akan tetapi dari sistem masuk ke BPN dihitung hari kerjanya setelah berkas masuk itu jadi ketika berkas masuk otomatis kita belum bisa melakukan pemeriksaan durasi waktunya itu setelah berkas itu berhasil masuk ke Kantor Pertanahan. Walaupun sudah dibayar tetapi belum terkirim ke BPN kita belum bisa melakukan pelaksanaan dan artinya belum berjalan.

4. Apakah ada dampak langsung yang terlihat di Kantor ATR / BPN Kabupaten Batang akibat gangguan sistem HT-el tersebut, misalnya penumpukan berkas atau antrian ?

Jawab : Terkait dengan sistem ini di kita tidak mempengaruhi, mempengaruhinya di pemakai layanan atau pemohon jadi ketika ada gangguan otomatis tidak bisa masuk otomatis risiko mereka berkasnya tidak bisa berproses. Pada kita tidak ada dampak apapun akan tetapi ketika sudah normal berarti itu berkas bisa masuk semua itu risiko kami ketika berkas setelah aplikasi normal otomatis baru berkas yang tadiya belum bisa masuk bertubung itu di daftarkan semua risikonya berkas pemeriksaan banyak tidak menumpuk tetapi alhamdulillah sesuai dengan tahapan yang di aplikasi mau tidak mau sebelum itu kita harus ditindak lanjuti karena ada batasan waktu 5 hari tadi jangan sampai kita melakukan koreksi mendekati hari ke-5 itu akan berdampak pada pemohon kalau ada perbaikan pemohon tidak bisa melakukan perbaikan. Makanya ketika berkas masuk mau tidak mau dalam waktu 1 hari maksimal 2 hari kita melakukan koreksi jadi masih ada waktu 5 hari itu, 5 hari itu benar-benar bisa ke kontrol ketika berkas masuk 1 atau 2 hari kita melakukan pemeriksaan dan apabila ada penangguhan masih ada jeda waktu beberapa hari.

5. Ketika terjadi gangguan sistem HT-el, bagaimana proses pendaftaran hak tanggungan yang sudah diajukan oleh pemohon (kreditur/debitur) terpengaruh ?

Jawab : Pastinya tidak pengaruh karena ketika gangguan itu jarang gangguannya itu berkas sebelum masuk jadi ketika berkas masuk itu jarang sekali terjadi gangguan, gangguan itu berkas

sebelum masuk belum ada dampaknya. Dampaknya ada di pemohon, pemohon selama itu masih ada gangguan pemohon tidak bisa daftar tetapi kalau berkas itu sudah masuk dan sudah dibayarkan itu jarang sekali.

6. Bagaimana Kantor ATR / BPN Kabupaten Batang mengelola berkas pendaftaran hak tanggungan yang tertunda akibat gangguan sistem ?

Jawab : Mungkin kita tidak mengelola, mau tidak mau ketika berkas sudah berhasil masuk otomatis kita kerjakan kita tidak mengelola itu seperti apa mau tidak mau ketika masuk kita harus kerjakan, ketika berkas masuk kita ada waktu 1 sampai 2 hari untuk melakukan pemeriksaan dalam waktu 1 sampai maksimal 2 hari.

7. Apakah ada prosedur khusus yang diterapkan oleh Kantor ATR / BPN Kabupaten Batang untuk mengatasi atau memitigasi dampak keterlambatan ini ?

Jawab : Terkait dengan itu mau tidak mau terkait dengan gangguan kita sering komunikasi dengan pusat, ketika terjadi kendala kita langsung lapor ke pusat. Intinya pusat mengetahui kendala di Kantor Pertanahan seperti yang kemarin itu kita lapor dan alhamdulillah gangguan itu hanya 1 hari dan hari berikutnya otomatis bisa normal kembali dan bisa melakukan pendaftaran.

8. Menurut pandangan Bapak / Ibu, bagaimana kedudukan hukum kreditur pemegang hak tanggungan terpengaruh jika pendaftaran hak tanggungan mengalami keterlambatan yang disebabkan oleh gangguan sistem HT-el ?

Jawab : Ketika proses itu tidak ada keterlambatan ketika didaftarkan mau tidak mau hari ke-7 paling lama muncul produk jadi ketika dilakukan pendaftaran itu pastinya tidak ada keterlambatan produk karena paling lama hari-7 pasti sudah terbit, jadi tidak ada lagi kendala penerbitan. Kendalanya hanya sebelum pendaftaran.

9. Apakah Kantor ATR / BPN Kabupaten Batang memiliki pedoman atau SOP dalam menyikapi situasi dimana hak tanggungan belum terdaftar karena masalah sistem, sementara kreditur sudah memberikan pinjaman ?

Jawab : Untuk SOP tidak ada kalau keterlambatan terkait HT, akta HT sebetulnya tetap sah cuma kalau keterlambatan itu harus disiasati kalau pendaftarannya ke Kantor Pertanahan disiasati

dengan surat pernyataan keterlambatan dan tidak mengulangi kembali. Tetapi untuk akta itu tetap keabsahannya masih utuh, APHTnya tetap masih absah dan masih tetap berlaku.

10. Apakah ada kasus-kasus di mana keterlambatan pendaftaran hak tanggungan akibat gangguan sistem ini menimbulkan permasalahan hukum atau perselisihan antara kreditur dan debitur yang sampai ke Kantor ATR / BPN ?

Jawab : Sampai saat ini dari tahun dilakukan implementasi HT-el dari tahun 2020 sampai sekarang yang kami rasakan belum pernah ada aduan di Kantor Pertanahan Kab. Batang karena terkait dengan insidahnya pasti kepastian hukumnya intinya terkait dengan trobosan ini dapat apresiasi dari perbankan ataupun Notaris PPAT jadi banyak sekali keuntungan bagi mereka otomatis dari keuntungan mereka itu tidak ada komplek ke kita karena mereka sangat terbantu yang tadinya pendaftaran manual daftarnya bagaimana bawa berkas dan jadinya tidak pasti dengan HT-el, kalau HT-el kalau tidak terjadi sesuatu hari ke-7 paling lama sudah terbit jadi sampai sekarang belum ada aduan. Ada aduan tapi bukan itu seperti ketika mendaftar tidak bisa karena aplikasinya error kita memberikan informasi dan pengarahannya bahwa aplikasi error dimohon ditunggu nanti dicoba dengan berkas.

11. Apa bentuk gangguan sistem HT-el yang paling sering terjadi, dan bagaimana dampaknya terhadap proses pendaftaran hak tanggungan, khususnya bagi kreditur ?

Jawab ;

12. Jika terjadi keterlambatan pendaftaran hak tanggungan akibat gangguan sistem HT-el, bagaimana perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur pemegang hak tanggungan ?

13. Apakah ada mekanisme penyelesaian secara hukum atau administrasi yang disediakan oleh Kantor ATR / BPN Kabupaten Batang untuk mengatasi kerugian atau ketidakpastian hukum yang mungkin dialami kreditur akibat keterlambatan pendaftaran hak tanggungan karena gangguan sistem ?

Jawab : Terkait keterlambatan pendaftaran otomatis belum menjadi tanggung jawab dari Kantor Pertanahan Kab. Batang tetapi ketika menjadi tanggung jawab Kantor Pertanahan Kab. Batang otomatis ketika berkas masuk setelah dibayarkan seperti terkait kasus force majeure itu

pendaftaran tidak bisa terbit produk dikarenakan ada sesuatu hal, kita sudah memberikan solusi bagi pemohon diantaranya adalah melakukan pendaftaran ulang terkait dengan APHT tersebut itu artinya dengan pendaftaran baru biaya baru terkait dengan biaya yang sudah keluar pendaftaran yang tidak terbit produk force majeure kita bisa baru terkait dengan pengembalian biaya yang sudah terbayar masuk kita sudah berproses dan beresapik sudah mengalami seperti itu alhamdulillah kembali 100 persen tetapi memang butuh waktu urusan dengan keuangan di pusat tetapi alhamdulillah memberikan fasilitas kita melakukan koordinasi dengan pusat alhamdulillah force majeure itu bisa diberikan pengembalian.

11. Notulensi Wawancara dengan Kantor Notaris & PPAT Kabupaten Batang

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA KANTOR NOTARIS & PPAT KABUPATEN BATANG

Judul Skripsi : Pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik Terhadap Pemenuhan Hak Tagih Kreditur Pemegang Hak Tanggungan (Studi Kasus Pada Kantor ATR / BPN Kabupaten Batang)

Pewawancara : Muhamad Fikri Aldy Permana

NIM : 11000121140846

Pelaksana Wawancara.

1. Hari dan Tanggal : Jumat, 4 Juli 2025
2. Jam : 09.00
3. Tempat : Kantor Notaris & PPAT
4. Nama Informan : Bapak Agus Purnomo, S.H., M.Kn.
5. Profesi : Notaris & PPAT
6. Jabatan :

Rumusan Masalah 1 : Implikasi Hukum Terhadap Hak Tagih Kreditur Yang Diakibatkan Gangguan Sistem Hak Tanggungan Elektronik Yang Melewat Batas Akhir Pendaftaran Obyek Hak Tanggungan.

1. Berapa lama Bapak telah berpratik sebagai Notaris & PPAT di Kabupaten Batang ?

Jawab : Mulai dari 2008 sudah 17 tahun berpraktik sebagai Notaris & PPAT

"Kalau saya pribadi, mulai menjalani profesi sebagai Notaris sekaligus Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sejak tahun 2008. Jadi, hingga saat ini, kurang lebih sudah 17 tahun saya berpraktik dalam bidang tersebut. Selama kurun waktu tersebut, saya telah menangani berbagai macam akta, baik yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah maupun akta-akta lainnya yang menjadi bagian dari kewenangan seorang Notaris dan PPAT."

2. Sejak kapan Bapak mulai menggunakan sistem HT-el dalam proses pendaftaran hak tanggungan ?

Jawab : Sejak tahun 2020 menggunakan sistem HT-el.

"Penggunaan sistem Hak Tanggungan Elektronik atau HT-el mulai kami terapkan sejak tahun 2020. Sejak saat itu, seluruh proses pendaftaran hak tanggungan yang sebelumnya dilakukan secara manual, beralih ke sistem digital yang telah disediakan oleh Kementerian ATR/BPN. Perubahan ini tentu membawa penyesuaian dalam prosedur kerja, baik dari sisi teknis maupun administratif, namun secara umum bertujuan untuk meningkatkan efisiensi dan transparansi dalam pelayanan."

3. Bagaimana prosedur pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) di Kantor Notaris & PPAT ?

Jawab :

Prosedur sebelum pendaftaran online meliputi :

- a. Order dari Bank
- b. Setelah menerima order dari Bank, dari pihak Notaris PPAT meminta kepada Bank persyaratan-persyaratan guna Akad Pembiayaan yang meliputi :
 - KTP, KK, dan Akta nikah apabila pemilik jaminan tersebut telah menikah
 - Sertipikat bukti kepemilikan hak atas tanah, PBB tanah tersebut
 - Setelah itu diadakan pengecekan atas sertipikat hak atas tanah tersebut ke Kantor Pertanahan dengan cara online
 - Setelah keluar hasil pengecekan atas sertipikat hak atas tanah tersebut dari Kantor Pertanahan yang meliputi sertipikat ini tidak sedang diagunkan, sertipikat ini tidak terdapat blokir, sertipikat ini tidak terdapat blokir inisiatif Kementerian, sertipikat ini tidak terdapat sita, sertipikat ini tidak terdapat sengketa / konflik / perkara, dan bidang tanah tidak terdapat tumpang tindih.
- c. Kemudian setelah berkas dinyatakan lengkap oleh Notaris PPAT maka diadakan penandatanganan para pihak meliputi debitur dan pihak kreditor baik Akta SKMHT maupun Akta APHT, Akta Pembiayaan dihadapan Notaris PPAT
- d. Setelah itu kewajiban dari Notaris PPAT menagasi dan menomeri Akta tersebut pada saat Akta tersebut di tanda tangani oleh para pihak
- e. Kemudian Akta tersebut setelah di tanda tangani oleh para pihak, saksi, dan Notaris PPAT maka Akta tersebut siap didaftarkan ke Kantor Pertanahan tidak boleh melebihi 7 hari setelah penomoran dan penanggalan Akta tersebut.

Prosedur Guna Pendaftaran Akta pemberian HT secara elektronik sebagai berikut :

- a. Scan data debitur yang meliputi :
 - KTP, KK, keabsahan dokumen
 - Kode bank persepsi
- b. Dilaporkan ke Bank meliputi SPA / surat pengantar APHT
- c. Setelah itu menunggu menunggu dari pihak Bank untuk penerbitan SPS / Surat Perintah Setor
- d. Setelah SPS sudah dibayarkan oleh Notaris PPAT maka terbit sertipikat HT-el. Didalam sertipikat HT-el meliputi nomor, peringkat, menjamin pelunasan piutang, pemegang HT, jenis dan nomor hak, beserta benda lain.

4. Secara umum, bagaimana pengalaman Bapak dalam menggunakan sistem HT-el selama ini, khususnya terkait dengan kemudahan dan kendala yang dihadapi ?

Jawab : Secara umum sangatlah membantu kendala yang dihadapi yaitu apabila server dari BPN tersebut tidak bisa digunakan atau crowded.

"Secara umum, penerapan sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) sangat membantu dalam mempercepat dan menyederhanakan proses pendaftaran hak tanggungan. Namun demikian, dalam pelaksanaannya masih terdapat beberapa kendala yang kami hadapi di lapangan. Salah satu kendala utama adalah ketika server milik BPN mengalami gangguan, seperti tidak dapat diakses atau terlalu padat (crowded). Kondisi ini menyebabkan proses pendaftaran menjadi tertunda karena sistem tidak dapat dioperasikan secara optimal. Meskipun demikian, kendala tersebut umumnya bersifat teknis dan temporer."

5. Apakah Bapak pernah mengalami gangguan sistem HT-el yang mengakibatkan keterlambatan atau kegagalan dalam pendaftaran hak tanggungan ? Jika iya, mohon ceritakan secara rinci jenis gangguannya (misalnya *server down*, error sistem, koneksi lambat, dll)

Jawab : Tidak pernah, dikarenakan dari kantor pertanahan apabila terjadi gangguan berkaitan dengan server maka akan diperbaiki secepatnya sehingga tidak menghambat kinerja dari Notaris PPAT.

"Selama ini, saya pribadi belum pernah mengalami kendala yang signifikan dalam proses pendaftaran hak tanggungan akibat gangguan sistem. Hal tersebut dikarenakan apabila terjadi gangguan pada server, pihak kantor pertanahan biasanya akan segera melakukan perbaikan

dengan cepat. Respons yang sigap dari pihak BPN ini sangat membantu sehingga tidak sampai menghambat kinerja kami sebagai Notaris sekaligus PPAT dalam melaksanakan tugas, terutama terkait pengurusan dokumen dan pendaftaran secara elektronik melalui sistem HT-el."

6. Seberapa sering gangguan sistem tersebut terjadi, dan pada umumnya, berapa lama durasi gangguan tersebut ?

Jawab : Jarang terjadi, apabila terjadipun 1 hari dalam 24 jam sudah normal kembali.

"Kalau terkait kendala teknis pada sistem HT-el, bisa saya katakan jarang sekali terjadi. Walaupun ada gangguan, biasanya sifatnya hanya sementara. Dalam pengalaman saya, gangguan tersebut umumnya dapat diatasi dalam waktu singkat maksimal satu hari atau dalam 24 jam sudah kembali normal dan dapat digunakan seperti biasa. Jadi, sejauh ini, gangguan sistem tidak sampai menghambat secara signifikan proses kerja kami sebagai Notaris dan PPAT."

7. Apa saja dampak konkret yang Bapak rasakan atau alami akibat gangguan sistem HT-el tersebut terhadap proses pendaftaran Hak Tanggungan ?

Jawab : Jika tidak ada gangguan maka tidak ada dampak yang signifikan yang dirasakan oleh Notaris PPAT.

"Pada dasarnya, selama sistem HT-el berjalan dengan lancar dan tidak mengalami gangguan, maka tidak ada dampak yang signifikan yang kami rasakan sebagai Notaris sekaligus PPAT. Proses pendaftaran dapat dilakukan sesuai alur yang telah ditentukan, tanpa hambatan berarti. Justru dengan berfungsinya sistem secara optimal, pekerjaan kami menjadi lebih efisien karena tidak perlu lagi melakukan proses secara manual seperti sebelumnya."

8. Menurut Bapak, bagaimana keterlambatan pendaftaran HT akibat gangguan sistem HT-el dapat memengaruhi kekuatan hukum HT itu sendiri ?

Jawab : Tidak, dikarenakan HT-el terbit 7 hari kerja setelah HT-el tersebut didaftarkan.

"Tidak, sejauh ini tidak ada kendala berarti yang kami alami terkait keterlambatan penerbitan. Hal tersebut karena berdasarkan ketentuan yang berlaku, Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) akan terbit dalam jangka waktu 7 hari kerja setelah pendaftarannya dilakukan. Selama seluruh persyaratan telah lengkap dan sistem berjalan normal, proses tersebut berlangsung sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan."

9. Dalam kasus HT yang pendaftarannya terlambat karena gangguan sistem, apakah hal tersebut berpotensi melemahkan posisi kreditor dalam menuntut pelunasan piutangnya (hak tagih) ? Jelaskan argument Bapak !

Jawab : Tidak, dikarenakan sertipikat HT-el mempunyai sifat eksekutorial.

"Tidak, kami tidak mengalami kendala dalam hal pelaksanaan eksekusi jaminan karena Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) memiliki kekuatan hukum yang bersifat eksekutorial. Artinya, sertipikat tersebut dapat langsung digunakan sebagai dasar untuk melakukan eksekusi apabila terjadi wanprestasi dari pihak debitur, tanpa perlu melalui proses gugatan terlebih dahulu. Dengan adanya sifat eksekutorial ini, kepastian hukum bagi kreditor tetap terjaga meskipun proses pendaftarannya dilakukan secara elektronik."

10. Apakah ada kasus di mana kreditor mengalami kesulitan atau kerugian dalam mengeksekusi jaminan HT akibat keterlambatan pendaftaran yang disebabkan oleh gangguan sistem HT-el ? Mohon jelaskan !

Jawab : Tidak, karena selama ini berkaitan dengan HT-el tidak ada gangguan yang sifatnya sampai merugikan pihak kreditor.

"Tidak, sejauh ini kami tidak pernah mengalami permasalahan yang sampai merugikan pihak kreditor dalam pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el). Sepanjang pengalaman kami, sistem HT-el berjalan cukup stabil, dan jika pun ada gangguan, sifatnya hanya sementara dan tidak berdampak serius terhadap proses pendaftaran maupun perlindungan hak-hak kreditor. Dengan demikian, implementasi HT-el sejauh ini tidak menimbulkan risiko yang merugikan dari sisi kepentingan hukum kreditor."

11. Apakah ada mekanisme atau upaya hukum yang dapat ditempuh oleh kreditor untuk tetap mempertahankan hak tagihnya meskipun pendaftaran HT mengalami keterlambatan karena gangguan sistem ?

Jawab : Yang selama ini saya alami tidak ada pendaftaran HT-el yang mengalami keterlambatan dikarenakan sistem, sebab sistem di pihak BPN pun di maintenance / dirawat.

"Selama saya menjalani praktik sebagai Notaris dan PPAT, saya belum pernah mengalami keterlambatan dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) yang disebabkan oleh gangguan sistem. Hal ini dikarenakan sistem yang digunakan oleh pihak BPN secara rutin

dilakukan pemeliharaan atau perawatan (maintenance), sehingga tetap terjaga kestabilannya. Dengan adanya upaya tersebut, proses pendaftaran dapat berjalan lancar dan sesuai dengan waktu yang telah ditentukan.”

12. Langkah-langkah apa saja yang biasanya Bapak lakukan ketika menghadapi gangguan sistem HT-el yang mengancam batas waktu pendaftaran ?

Jawab : Apabila terjadi gangguan sistem pada HT-el pada kantor pertanahan maka dari pihak Notaris berkoordinasi secepatnya dengan petugas dari Kantor Pertanahan agar seandainya dapat terselesaikan secepatnya.

Apabila dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) terjadi kendala atau gangguan sistem di Kantor Pertanahan, maka langkah yang biasanya kami lakukan sebagai notaris adalah segera melakukan koordinasi dengan petugas yang berwenang di Kantor Pertanahan. Koordinasi ini penting untuk memastikan bahwa permasalahan yang muncul dapat ditangani dan diselesaikan secepat mungkin, sehingga tidak menimbulkan keterlambatan dalam proses pendaftaran maupun pengikatan hak tanggungan yang sedang berjalan.

13. Apakah ada upaya koordinasi atau komunikasi yang Bapak lakukan dengan pihak terkait (misalnya : Kantor Pertanahan dan Kementerian ATR/BPN) untuk mengatasi masalah gangguan sistem HT-el dan dampaknya ?

Jawab : Ada koordinasi antara pihak Notaris PPAT dengan Kantor Pertanahan.

Tentu saja, terdapat koordinasi yang baik antara pihak Notaris-PPAT dengan Kantor Pertanahan dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik (HT-el). Koordinasi ini menjadi bagian penting dalam kelancaran administrasi, khususnya ketika terdapat kendala teknis maupun kebutuhan klarifikasi terhadap dokumen yang diajukan. Melalui komunikasi yang intensif dan responsif antara kedua belah pihak, berbagai proses yang berkaitan dengan HT-el dapat berjalan dengan lebih efektif dan minim hambatan.

14. Menurut Bapak, apa yang perlu ditingkatkan dari sistem HT-el agar kejadian serupa tidak merugikan pihak-pihak terkait, khususnya debitur ?

Jawab : Perlu ditingkatkan berkaitan dengan sistem jaringan dan pengoperasian dari jaringan di BPN tersebut.

Menurut saya, masih terdapat beberapa aspek yang perlu ditingkatkan, khususnya terkait dengan sistem jaringan dan pengoperasian jaringan di Kantor Pertanahan. Stabilitas jaringan yang belum sepenuhnya optimal terkadang menjadi kendala dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik (HT-el). Oleh karena itu, peningkatan kualitas infrastruktur jaringan serta pemeliharaan sistem secara berkala sangat diperlukan agar proses administrasi dapat berjalan lebih lancar dan efisien.

15. Apa rekomendasi Bapak bagi pemerintah atau instansi terkait untuk memastikan kepastian hukum dan perlindungan hak tagih kreditur dalam era digitalisasi pendaftaran HT ini ?

Jawab : Rekomendasinya yaitu selalu diadakan perawatan terhadap sistem dari pendaftaran HT-el tersebut, sistem pengamanan HT-el dan data-data baik kreditur maupun debitur yang tersimpan di komputerisasi elektronik Kantor Pertanahan.

Rekomendasi yang dapat saya sampaikan berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) adalah perlunya dilakukan pemeliharaan atau perawatan sistem secara rutin dan berkelanjutan. Hal ini mencakup tidak hanya sistem pendaftaran HT-el itu sendiri, tetapi juga mencakup sistem pengamanan yang melindungi data-data penting, baik milik kreditur maupun debitur, yang tersimpan dalam sistem komputerisasi elektronik di Kantor Pertanahan. Keamanan dan kendalian sistem sangat krusial untuk menjaga integritas data serta kelancaran proses pelayanan pertanahan.

Rumusan Masalah 2 : Penyelesaian Secara Hukum Terhadap Kedudukan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Akibat Gangguan Sistem HT-el Yang Menimbulkan Keterlambatan Pendaftaran Hak Tanggungan.

1. Ketika terjadi gangguan sistem HT-el yang menyebabkan keterlambatan pendaftaran hak tanggungan, bagaimana Bapak menjelaskan situasi ini kepada kreditur (bank/lembaga keuangan) dan debitur ?

Jawab : Tidak ada , selama ini tidak pernah terjadi gangguan sistem HT-el di Kantor Notaris saya. Selama ini, tidak pernah terjadi gangguan sistem terkait pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) di kantor notaris kami. Seluruh proses berjalan dengan lancar, baik dalam hal akses ke sistem maupun pelaksanaan prosedur pendaftaran. Sistem yang digunakan cukup stabil

dan dapat diandalkan, sehingga tidak ditemukan kendala teknis yang berarti dalam pelaksanaan tugas-tugas kami sebagai notaris.

2. Apa saja kendala yang muncul dalam proses pendaftaran hak tanggungan ketika sistem HT-el mengalami gangguan, khususnya yang berkaitan dengan batas waktu pendaftaran ?

Jawab : Apabila terjadi kendala pada sistem link HT- el biasanya tidak membutuhkan waktu yang lama.

Apabila terjadi kendala pada sistem link Hak Tanggungan Elektronik (HT-el), berdasarkan pengalaman kami, biasanya tidak memerlukan waktu yang lama untuk dapat kembali normal. Gangguan yang muncul umumnya bersifat sementara dan dapat segera ditangani oleh pihak terkait. Dengan adanya dukungan teknis dari Kantor Pertanahan, proses pemulihan sistem biasanya berlangsung cepat, sehingga tidak terlalu menghambat kelancaran proses pendaftaran HT-el.

3. Menurut pengalaman Bapak, bagaimana pandangan kreditur (bank/lembaga keuangan) terhadap keterlambatan pendaftaran hak tanggungan yang disebabkan oleh gangguan sistem HT-el ? Apakah ada kekhawatiran dari pihak kreditur terkait jaminan mereka ?

Jawab : Ada kekhawatiran dari pihak kreditur tetapi dari pihak Notaris PPAT akan berkoordinasi dengan Kantor Pertanahan (petugas) untuk secepatnya menyelesaikan gangguan tersebut. Memang, dalam situasi tertentu, ada kekhawatiran yang muncul dari pihak kreditur apabila terjadi gangguan pada sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT-el). Namun demikian, dari pihak Notaris PPAT, kami selalu berupaya untuk segera melakukan koordinasi dengan petugas yang berwenang di Kantor Pertanahan agar permasalahan tersebut dapat segera ditangani dan diselesaikan. Tindakan cepat ini penting untuk menjaga kepercayaan para pihak dan memastikan proses pendaftaran tidak mengalami keterlambatan yang signifikan.

4. Apakah Bapak pernah menerima keluhan atau permintaan penyelesaian dari pihak kreditur akibat keterlambatan pendaftaran hak tanggungan karena gangguan sistem HT-el ? Jika ya, seperti apa bentuk keluhan atau permintaannya ?

Jawab : Selama ini tidak pernah menerima keluhan atau permintaan dari pihak kreditur.

Selama ini, kami tidak pernah menerima keluhan maupun permintaan khusus dari pihak kreditur terkait dengan proses pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik (HT-el). Prosedur yang dijalankan telah berlangsung sesuai ketentuan yang berlaku, dan komunikasi antara kami selaku Notaris PPAT dengan pihak kreditur juga berjalan dengan baik. Hal ini menunjukkan bahwa pelayanan dan sistem yang ada sudah cukup memadai dalam mendukung proses pembiayaan yang melibatkan jaminan hak tanggungan.

5. Bagaimana Bapak memitigasi risiko hukum bagi kreditur apabila pendaftaran hak tanggungan mengalami keterlambatan yang signifikan akibat gangguan sistem HT-el ?

Jawab : Dengan cara berkoordinasi dengan Kantor Pertanahan agar tidak telambat.

Upaya yang kami lakukan agar proses pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) tidak mengalami keterlambatan adalah dengan cara melakukan koordinasi secara intensif dengan pihak Kantor Pertanahan. Melalui komunikasi yang baik dan tepat waktu, kami dapat memastikan bahwa setiap tahapan dalam proses pendaftaran berjalan sesuai jadwal, serta dapat segera ditindaklanjuti apabila terdapat kendala teknis atau administratif. Pendekatan ini cukup efektif dalam menjaga kelancaran proses serta memenuhi tenggat waktu yang telah ditentukan.

6. Apakah ada perbedaan perlakuan atau dampak hukum antara keterlambatan pendaftaran hak tanggungan karena gangguan HT-el dengan keterlambatan karena faktor lain (misalnya : kelengkapan dokumen dari klien) ?

Jawab : Tidak ada perbedaan perlakuan dikarenakan HT-el didaftarkan setelah persyaratan lengkap. Selama ini tidak ada perbedaan perlakuan dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik (HT-el), karena pada dasarnya pendaftaran dilakukan setelah seluruh persyaratan yang dibutuhkan telah lengkap. Dengan terpenuhinya dokumen dan kelengkapan administrasi sejak awal, maka proses berjalan sesuai prosedur yang telah ditetapkan tanpa adanya perlakuan yang berbeda antar pihak. Hal ini juga turut mendukung kelancaran dan efisiensi dalam pelaksanaan pendaftaran HT-el.

7. Apakah Bapak memiliki pengalaman atau contoh kasus nyata dimana keterlambatan pendaftaran hak tanggungan akibat gangguan HT-el menimbulkan sengketa hukum atau kerugian bagi salah satu pihak ? Jika ada, bagaimana kasus tersebut diselesaikan ?

Jawab : Tidak pernah memiliki pengalaman atau contoh kasus nyata dimana keterlambatan pendaftaran HT akibat gangguan HT-el menimbulkan sengketa hukum atau kerugian bagi salah satu pihak.

Sejauh ini, kami tidak pernah memiliki pengalaman maupun menemukan contoh kasus nyata di lapangan yang menunjukkan bahwa keterlambatan pendaftaran Hak Tanggungan akibat gangguan pada sistem HT-el menimbulkan sengketa hukum atau kerugian bagi salah satu pihak, baik kreditur maupun debitur. Proses pendaftaran umumnya berjalan sesuai prosedur, dan apabila terjadi kendala teknis, biasanya dapat segera diatasi melalui koordinasi dengan pihak terkait, sehingga tidak sampai menimbulkan dampak hukum yang merugikan.

8. Menurut pandangan Bapak, bagaimana seharusnya kedudukan hukum kreditur pemegang hak tanggungan dilindungi secara optimal jika terjadi keterlambatan pendaftaran akibat gangguan sistem HT-el ?

Jawab : Pada dasarnya pemegang hak tanggungan elektronik mempunyai kedudukan yang kuat, sebab di sertipikat HT-el mempunyai kekuatan sita eksekutorial dimana pemegang HT-el tercantum dalam sertipikat tersebut.

Pada dasarnya, pemegang Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) memiliki kedudukan hukum yang kuat. Hal ini karena sertipikat HT-el memuat kekuatan eksekutorial yang setara dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dalam sertipikat tersebut, secara jelas tercantum identitas pemegang hak tanggungan, sehingga apabila terjadi wanprestasi dari pihak debitur, pemegang HT-el memiliki dasar hukum yang sah untuk melakukan eksekusi, seperti lelang atas objek jaminan. Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap hak kreditur melalui HT-el sudah terjamin secara sistematis.

12. Notulensi Wawancara dengan Kantor Cabang Bank Syariah Cabang Kota Pekalongan

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA KANTOR CABANG BANK SYARIAH INDONESIA

Judul Skripsi : Pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik Terhadap Pemenuhan Hak Tagih Kreditur Pemegang Hak Tanggungan (Studi Kasus Pada Kantor ATR / BPN Kabupaten Batang)

Pewawancara : Muhamad Fikri Aldy Permata

NIM : 11000121140846

Pelaksana Wawancara.

1. Hari dan Tanggal : Selasa, 24 Juni 2025
2. Jam : 13.00
3. Tempat : Bank Syariah Indonesia
4. Nama Informan : Ilham Sukoco (Mas Ito)
5. Profesi :
6. Jabatan : SPV

Rumusan Masalah 1 : Implikasi Hukum Terhadap Hak Tagih Kreditur Yang Diakibatkan Gangguan Sistem Hak Tanggungan Elektronik Yang Melewat Batas Akhir Pendaftaran Obyek Hak Tanggungan.

1. Bagaimana prosedur pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) di Kantor Cabang Bank Syariah Indonesia ?

Jawab : Pertama kali notaris input ke BPN, Notaris mengahar kabar bahwa sudah diupload pihak Bank baru menjalankan. Melewati sistem, nama sistemnya sipo compliance. Masuk ke menu HT-el, klik order masukan data-datanya seperti nama nasabah, nama notaris, nilai peningkatkan, dll. Kalau sudah oke muncul data tagihan biaya HT nya yang harus dibayarkan, download SPS dan yang membayar biaya SPS dari pihak notaris, kalau sudah dibayar notaris pihak bank

mengupload ke pihak bpn dan tinggal nunggu HT jadi, jika ada tidak sesuai datanya akan di perbaiki.

Jadi, alurnya itu dimulai dari pihak notaris yang pertama kali melakukan input data ke sistem milik BPN. Setelah notaris mengunggah berkas dan melakukan input awal, mereka akan menginformasikan kepada pihak bank bahwa dokumen telah berhasil diunggah.

Setelah itu, pihak bank akan mulai menjalankan proses selanjutnya melalui sistem internal kami yang bernama *SIPO Compliance*. Di dalam sistem itu, kami masuk ke menu khusus untuk Hak Tanggungan Elektronik atau HT-el, kemudian kami klik *order* untuk memulai pengajuan.

Dalam proses tersebut, kami mengisi data-data yang dibutuhkan, seperti nama lengkap nasabah, nama notaris yang menangani, nilai peningkatan jaminan atau kredit, dan informasi penting lainnya yang relevan. Setelah semua data dimasukkan dan dipastikan sesuai, sistem akan memunculkan tagihan biaya pendaftaran HT.

Kemudian, kami akan mengunduh dokumen Surat Perintah Setor atau SPS. Untuk pembayaran biaya SPS ini, yang bertanggung jawab membayarnya adalah pihak notaris. Setelah pembayaran dilakukan dan bukti bayar lengkap, notaris akan kembali mengunggah dokumen ke sistem BPN.

Selanjutnya, tinggal menunggu proses penyelesaian dari pihak BPN. Namun, apabila ada kesalahan atau ketidaksesuaian data dalam berkas yang diunggah, biasanya pihak BPN akan memberikan notifikasi untuk dilakukan perbaikan data. Proses akan dilanjutkan kembali setelah koreksi selesai.

Selanjutnya, tinggal menunggu proses penyelesaian dari pihak BPN. Namun, apabila ada kesalahan atau ketidaksesuaian data dalam berkas yang diunggah, biasanya pihak BPN akan memberikan notifikasi untuk dilakukan perbaikan data. Proses akan dilanjutkan kembali setelah koreksi selesai.

2. Apa saja dokumen yang wajib dipenuhi oleh debitur maupun kreditur sebagai syarat utama dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) di Bank Syariah Indonesia ?

Jawab : Dokumen yang harus dipenuhi oleh debitur maupun kreditur yang ada bintangnya wajib di upload terus yang tdk ada bintangnya tidak wajib.

Untuk dokumen buat notaris meliputi SHM, SHGB, AKAD, APHT, SKMHT, PBB, KUASA HT, KTP dan KK PEMILIK, SURAT PERNYATAAN FISIK TANAH (tidak wajib), SURAT SENGKETA (tdk wajib), Dokumen lainnya (tdk wajib). Dokumen Pemohonan meliputi Surat

Ke BPN, Form Verifikasi Dokumen, Form Bast Dokumen, Surat Pengantar APHT, Surat Pernyataan Keabsahan, dan Surat Keterlambatan. Dokumen Untuk Perbaikan HT meliputi Surat Pernyataan dan Surat Ke BPN.

Baik, jadi dalam pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik, terdapat ketentuan mengenai dokumen yang wajib maupun tidak wajib diunggah ke sistem. Dokumen-dokumen tersebut berasal dari berbagai pihak, yakni debitur, kreditur, dan notaris.

Secara umum, sistem HT-el akan memberikan tanda bintang (*) pada dokumen yang **wajib diunggah**. Jika suatu dokumen tidak memiliki tanda bintang, maka sifatnya **tidak wajib**, namun tetap dapat dilampirkan bila diperlukan atau untuk memperkuat administrasi.

Untuk dokumen yang disiapkan oleh **notaris**, daftar dokumennya antara lain sebagai berikut:

- Sertifikat Hak Milik (SHM)
- Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB)
- Akta Perjanjian Kredit (AKAD)
- Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)
- Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)
- Bukti Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
- Surat Kuasa Hak Tanggungan (KUASA HT)
- Identitas pemilik berupa KTP dan KK.

Kemudian terdapat pula dokumen tambahan yang bersifat **tidak wajib**, yaitu:

- Surat Pernyataan Fisik Tanah
- Surat Keterangan Tidak Sengketa
- Dokumen lainnya yang dianggap relevan dalam kondisi tertentu

3. Bisakah Bapak/Ibu jelaskan pengalaman Bank Syariah Indonesia terkait gangguan pada sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT-el), khususnya yang menyebabkan terlewatnya batas waktu pendaftaran objek Hak Tanggungan ?

Jawab : Untuk pengalaman sampai batas waktu pendaftaran belum pernah, pada saat error itu waktu penginputan pertama sebelum terbit surat perintah setor (SPS) jadi karena memang belum berpengaruh kepada penutupan aplikasi jadi masih ditunggu dari pihak Bank. Yang pernah itu pada saat pembayaran SPS melewati tanggal batasnya, ada beberapa notaris terlewat belum membayarkan SPS. Pada waktu pembayaran sudah tutup, beberapa menjadi pengalaman

aplikasinya tertutup. Kalau sudah tertutup langkahnya adalah menunggu 1 minggu sampai 2 minggu kita daftarkan lagi.

Untuk pengalaman kami sejauh ini, belum pernah mengalami kasus keterlambatan sampai melewati batas waktu pendaftaran yang menyebabkan dokumen tidak bisa diproses. Namun, memang pernah terjadi gangguan pada saat awal proses penginputan, yaitu sebelum munculnya dokumen Surat Perintah Setor (SPS). Pada tahap itu, sistem mengalami error, tetapi karena prosesnya masih di tahap awal dan belum berpengaruh pada penutupan aplikasi, maka masih bisa ditunggu dan dilanjutkan oleh pihak bank setelah sistem kembali normal.

Yang pernah benar-benar menjadi kendala adalah saat proses pembayaran SPS yang **melewat batas tanggal yang telah ditentukan**. Beberapa notaris sempat **terlambat melakukan pembayaran**, sehingga saat mereka hendak membayar, aplikasi sudah **otomatis tertutup oleh sistem**. Hal tersebut tentu menjadi pengalaman penting bagi kami, karena jika aplikasi sudah tertutup, maka proses tidak bisa dilanjutkan seperti biasa.

Langkah yang kami lakukan jika sudah tertutup adalah menunggu selama kurang lebih **satu hingga dua minggu**, kemudian prosesnya didaftarkan ulang dari awal. Ini tentu menambah waktu dan memperlambat proses penerbitan Hak Tanggungan. Oleh karena itu, kami selalu mengingatkan notaris untuk memperhatikan tenggat waktu pembayaran agar tidak terjadi keterlambatan seperti itu lagi.

4. Seberapa sering kejadian gangguan sistem HT-el ini terjadi dan bagaimana dampaknya terhadap operasional bank dalam satu tahun terakhir ?

Jawab : Dalam satu tahun terakhir yang sering error itu waktu mendekati akhir libur, misalnya pada minggu ini ada libur 3-2 hari sering yang didapatkan di web BPN tercantum error. Jadi tidak bisa untuk mengakses web tersebut dan tidak bisa melakukan pendaftaran HTnya. Jika dihitung dalam satu tahun sekitar 2 sampai 3 kali yang error itu. Cuma error itu mendekati libur panjang, jika libur panjang itu SPS tidak bisa diterbitkan. Jika dalam 1 minggu ada libur lebih dari 3 hari pasti SPS tidak diterbitkan sama BPN.

Iya, betul. Berdasarkan pengalaman kami selama satu tahun terakhir, gangguan sistem atau error paling sering terjadi menjelang masa libur, terutama jika dalam satu minggu terdapat hari libur yang cukup panjang, misalnya dua atau tiga hari berturut-turut.

Biasanya error tersebut terjadi pada **akses web resmi BPN**. Ketika itu terjadi, situs web tidak dapat diakses, sehingga kami tidak bisa melakukan proses pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik. Dalam satu tahun terakhir, kejadian seperti ini terjadi sekitar **dua sampai tiga kali**. Gangguan tersebut memang cenderung muncul **mendekati libur panjang**, dan hal ini sangat memengaruhi proses penerbitan Surat Perintah Setor (SPS). Bila dalam satu minggu terdapat **libur lebih dari tiga hari**, biasanya **SPS tidak akan diterbitkan oleh sistem BPN**. Akibatnya, proses administrasi pendaftaran HT harus ditunda sampai sistem kembali normal atau SPS bisa keluar.

5. Bagaimana prosedur internal Bank Syariah Indonesia dalam menghadapi situasi di mana pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik tidak dapat dilakukan tepat waktu karena gangguan sistem ?

Jawab : Jika itu belum berpengaruh terhadap SPS dari pihak Bank menunggu webnya bisa dilakukan pendaftaran karena yang bisa dilakukan di kantor cabang ini hanya bisa menunggu webnya lancar terlebih dahulu, kalau semisal webnya tidak lancar tidak bisa didaftarkan dan tidak mempengaruhi aplikasi, yang belum terbit hanya SPS. Jika sudah terbit SPStnya dan belum dibayar tidak akan berlanjut ke tahap berikutnya. Jika SPS belum terbit maka mengikuti sistem yang di BPN.

Dalam praktiknya, apabila gangguan sistem belum sampai pada tahap penerbitan **Surat Perintah Setor (SPS)**, maka kami dari pihak bank **hanya bisa menunggu** hingga situs web BPN kembali normal. Karena di kantor cabang kami tidak memiliki kewenangan untuk melakukan perbaikan teknis terhadap sistem, kami hanya dapat **menunggu sistem dapat diakses kembali** agar proses pendaftaran dapat dilanjutkan.

Jika gangguan sistem tersebut terjadi **sebelum SPS diterbitkan**, maka **tidak akan berpengaruh terhadap aplikasi atau pendaftaran yang sedang berjalan**, sebab proses belum sampai pada tahap finalisasi pembayaran. Artinya, selama **SPS belum terbit**, proses masih mengikuti alur yang dikendalikan oleh sistem BPN. Kami sebagai pihak bank hanya bisa mengikuti ketersediaan sistem tersebut.

Namun, jika **SPS sudah terbit** dan belum dilakukan pembayaran, maka sistem **tidak akan melanjutkan ke tahap berikutnya**. Dengan kata lain, pembayaran SPS menjadi **syarat utama** untuk memproses tahap lanjutan dalam pendaftaran HT. Maka dari itu, keterlambatan

pembayaran SPS atau tidak munculnya SPS karena gangguan sistem sangat berdampak pada kelancaran proses.

6. Langkah-langkah apa saja yang telah diambil Bank Syariah Indonesia untuk memitigasi risiko akibat gangguan sistem HT-el ini ?

Jawab : Jika misalnya biar tidak tertutup, jadi dari pihak Bank misalnya ada libur panjang maka mendaftarkannya setelah libur panjang selesai atau seminggu sebelum libur panjang. Jika dari pihak BPN lancar tetapi kemungkinan ada libur panjang yang SPS nya keluar malam atau dari pihak Bank belum bisa mengambalnya maka dari pihak Bank membuat timeline sesuai kesepakatan dari pihak notaris bahwa dari Bank di daftarkan HTnya setelah libur panjang tersebut.

Dalam praktiknya, untuk menghindari hambatan administratif yang mungkin timbul akibat hari libur panjang, pihak Bank biasanya menyusun jadwal pendaftaran Hak Tanggungan secara lebih strategis. Misalnya, jika diperkirakan akan ada hari libur panjang, maka pendaftaran akan dilakukan setelah libur tersebut selesai, atau paling lambat satu minggu sebelum libur dimulai. Hal ini dilakukan agar proses berjalan lebih efektif dan tidak terganggu oleh keterbatasan waktu pelayanan instansi terkait.

Meskipun dari pihak BPN (Badan Pertanahan Nasional) proses pelayanan berjalan lancar, ada kemungkinan bahwa Surat Perintah Setor (SPS) baru diterbitkan pada malam hari menjelang libur panjang. Dalam situasi seperti itu, sering kali pihak Bank belum sempat mengambil atau menandatangani dokumen tersebut. Maka dari itu, pihak Bank biasanya akan menyusun timeline berdasarkan kesepakatan bersama dengan notaris, dengan ketentuan bahwa pendaftaran Hak Tanggungan akan dilakukan setelah libur panjang berakhir. Pendekatan ini kami anggap lebih kondusif untuk menjaga kelancaran dan kepastian proses pendaftaran.

7. Menurut pandangan Bapak/Ibu, bagaimana terlewatnya batas akhir pendaftaran objek Hak Tanggungan akibat gangguan sistem HT-el ini memengaruhi kekuatan hukum Hak Tanggungan yang seharusnya terdaftar ?

Jawab : Jika masalahnya tidak bermasalah, jadi timeline yang mengganggu secara hukum tidak sampai ke titik karena pembiayaan dalam posisi baru, lancar, dan belum sampai akan menjadi

potensi hukum, hukum karena belum terikat pembiayaannya masih lama dari pihak Bank pendaftarannya beberapa bulan setelah pencairan dana.

"Jika dari sisi nasabah tidak terdapat permasalahan, maka pada dasarnya tidak ada urgensi hukum yang signifikan terkait dengan waktu pendaftaran Hak Tanggungan. Hal ini dikarenakan pembiayaan masih berada dalam posisi awal, dalam arti baru saja dicairkan, statusnya lancar, dan belum memasuki tahapan yang berpotensi menimbulkan permasalahan hukum. Oleh karena itu, dari pihak Bank, proses pendaftaran Hak Tanggungan bisa dilakukan beberapa bulan setelah pencairan dana. Dengan kata lain, selama belum ada indikasi wanprestasi dari debitur, maka pemindaan pendaftaran tidak serta-merta menjadi isu hukum, karena hubungan hukum pembiayaan masih berjalan normal dan belum terdapat keadaan yang mendesak secara legal untuk segera mendaftarkannya."

8. Apakah Bank Syariah Indonesia pernah menghadapi kasus di mana hak tagih kreditur menjadi lemah atau dipersulit di kemudian hari karena masalah pendaftaran Hak Tanggungan yang terlambat akibat gangguan sistem HT-el ? Jika ya, mohon jelaskan kasusnya tanpa menyebutkan nama.

Jawab : Selama ini belum pernah, karena kalau dari pihak Bank pendaftaran lelang pastinya harus sudah dalam bentuk pengikatan di Bank BSI. Jika dari pihak ACR itu sudah memperhitungkan tidak sampai ke pengadilan mungkin lebih kepada pelunasan secara normal saja.

"Selama ini kami belum pernah melakukan proses pendaftaran untuk keperluan lelang sebelum adanya pengikatan resmi atas jaminan di Bank Syariah Indonesia. Artinya, setiap proses lelang yang dilakukan oleh pihak Bank harus didahului dengan pengikatan Hak Tanggungan yang sah secara administratif dan hukum. Sementara itu, dari pihak ACR (Asset Collection & Recovery), umumnya sudah mempertimbangkan risiko-risiko yang ada, sehingga upaya penyelesaian jarang sampai ke tahap pengadilan. Biasanya penyelesaian lebih difokuskan pada pelunasan secara normal melalui pendekatan internal antara debitur dengan pihak Bank."

9. Dalam perspektif hukum perbankan syariah, apakah ada perbedaan implikasi terhadap hak tagih kreditur antara Hak Tanggungan yang terdaftar tepat waktu dengan yang terlambat karena gangguan sistem ?

Jawab : Tidak ada perbedaan terkait pendaftaran tepat waktu maupun yang terlambat.

Secara praktik di lapangan, tidak terdapat perbedaan yang signifikan antara pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan tepat waktu maupun yang dilakukan dengan sedikit keterlambatan. Baik dalam hal prosedur maupun perlakuan administratif, prosesnya tetap sama. Artinya, selama dokumen lengkap dan sistem berjalan normal, maka pendaftaran tetap dapat diproses oleh kantor pertanahan. Namun demikian, dari sisi prinsip kehati-hatian dan manajemen risiko, Bank tentu tetap berusaha untuk melakukan pendaftaran sesegera mungkin guna menghindari potensi risiko di kemudian hari, meskipun secara formal tidak ada sanksi atau pembenda yang diberlakukan dalam hal waktu pendaftaran tersebut.

10. Upaya hukum apa saja yang dapat atau telah ditempuh oleh Bank Syariah Indonesia untuk melindungi hak tagihnya ketika terjadi keterlambatan pendaftaran Hak Tanggungan akibat gangguan sistem HT-el ?

Jawab : Terlambat karena gangguan sistem itu belum pernah, cuma terlambat karena notaris telah mendaftarkan ada. Jadi bukan karena gangguan sistem lebih ke syarat sebelum itu didaftarkan. Sejak ini, kami belum pernah mengalami keterlambatan pendaftaran yang disebabkan oleh gangguan sistem. Sistem HT-el memang kadang mengalami kendala teknis, tetapi tidak sampai menyebabkan keterlambatan yang signifikan dalam proses pendaftaran. Keterlambatan yang pernah terjadi lebih disebabkan oleh faktor administratif, khususnya dari pihak notaris yang belum segera mengajukan pendaftaran. Jadi, permasalahan utamanya bukan karena gangguan sistem, melainkan karena ada persyaratan atau dokumen yang belum lengkap atau belum disahkan oleh pihak terkait sebelum pendaftaran bisa dilakukan.

11. Apakah Bank Syariah Indonesia memiliki mekanisme alternatif untuk mengamankan hak tagihnya jika pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik tidak memungkinkan ?

Jawab : Jika mengamankannya dengan cara HT itu jalan pembiayaannya sudah di ikat secara sempurna.

Kalau dalam praktiknya, ketika suatu pembiayaan dijamin melalui Hak Tanggungan, maka jalur pembiayaannya itu sebenarnya sudah diikat secara sempurna. Artinya, aspek legalitas dari jaminan tersebut telah terpenuhi sesuai ketentuan hukum yang berlaku, sehingga memberikan kepastian hukum baik bagi pihak pemberi kredit maupun penerima kredit. Dengan adanya ikatan

Hak Tanggungan, maka kreditur memiliki kedudukan yang kuat apabila di kemudian hari terjadi wanprestasi dari debitur. Hal ini tentu menjadi salah satu instrumen penting untuk memitigasi risiko dalam pembiayaan.

12. Menurut Bapak/Ibu, apakah perlu ada regulasi atau kebijakan tambahan dari pemerintah (misalnya Kementerian ATR/BPN atau OJK) untuk mengatasi permasalahan ini dan memberikan kepastian hukum bagi kreditur ?

Jawab : Selama ini gangguan sistem itu karena memunda, memunda yang dimaksud yaitu bukan memunda selamanya hanya memunda beberapa hari saja setelah gangguan sistem itu bisa lancar lagi kalau sudah bisa didaftarkan lagi. Lebih ke aplikasi yang dari web pihak BPN nya dibikin lebih ready terus.

Ya, selama ini memang pernah terjadi gangguan sistem, namun sifatnya bukan gangguan yang berlangsung lama. Biasanya hanya memunda proses pendaftaran selama beberapa hari saja. Jadi, pemundaan yang dimaksud bukan berarti prosesnya dihentikan secara permanen, melainkan hanya tertunda sementara sampai sistem kembali normal dan dapat digunakan kembali untuk pendaftaran. Dalam hal ini, gangguan lebih berkaitan dengan aplikasi pada web milik BPN. Harapannya ke depan, sistem tersebut bisa lebih stabil dan selalu dalam kondisi siap pakai agar proses pendaftaran dapat dilakukan secara lebih lancar dan efisien.

Rumusan Masalah 2 : Penyelesaian Secara Hukum Terhadap Kedudukan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Akibat Gangguan Sistem HT-el Yang Menimbulkan Keterlambatan Pendaftaran Hak Tanggungan.

1. Apakah Bank Syariah Indonesia pernah mengalami kendala atau gangguan dalam sistem HT-el (Hak Tanggungan Elektronik) yang dikelola oleh Kementerian ATR/BPN? Jika ya, kapan dan bagaimana bentuk gangguannya ?

Jawab : Untuk gangguannya yaitu tidak bisa masuk kepada webnya dan jika mendekati dalam seminggu ada libur lebih dari 4 hari SPS tidak dapat dikeluarkan.

Iya, ada beberapa kendala yang pernah kami alami. Salah satu gangguan yang cukup sering terjadi adalah ketidakmampuan untuk mengakses website pendaftaran, di mana sistem tidak dapat dibuka atau login tidak berhasil. Selain itu, apabila dalam satu minggu terdapat hari libur yang cukup panjang, misalnya lebih dari empat hari, maka Surat Perintah Setor (SPS) tidak dapat dikeluarkan dalam periode tersebut. Hal ini tentu memengaruhi kelancaran alur pendaftaran

karena pembuatan SPS merupakan tahapan penting sebelum proses lanjut ke pembayaran dan penerbitan sertifikat hak tanggungan.

2. Seberapa sering gangguan sistem HT-el ini terjadi? Apakah gangguan tersebut bersifat sporadis atau sering berulang?

Jawab : Kalau sering berulang tidak tetapi jika mendekati libur aja atau sehari setelah libur masih terdapat error.

Kalau dikatakan sering berulang sebenarnya tidak, tetapi gangguan biasanya terjadi ketika sudah mendekati masa libur panjang atau bahkan sehari setelah libur berakhir. Dalam periode-periode tersebut, sistem terkadang mengalami error atau tidak dapat diakses dengan lancar. Hal ini bisa jadi karena tingginya jumlah pengguna yang mengakses sistem secara bersamaan setelah libur, atau karena proses pemeliharaan sistem yang dilakukan oleh pihak terkait. Maka dari itu, kami biasanya mengantisipasi kemungkinan tersebut dengan mengatur jadwal pendaftaran lebih awal sebelum masa libur tiba.

3. Dampak apa saja yang ditimbulkan oleh gangguan sistem HT-el tersebut terhadap proses pendaftaran Hak Tanggungan di Bank Syariah Indonesia? (Misalnya, keterlambatan pendaftaran, penumpukan berkas, dll)

Jawab : Dampaknya yaitu peningkatannya lebih lama daripada yang seharusnya atau seperti normalnya.

Dampaknya cukup terasa, terutama terhadap kecepatan proses pendaftaran. Peningkatan atau pemrosesan data dalam sistem menjadi lebih lama dari waktu normal yang seharusnya. Jadi, alir yang semestinya bisa selesai dalam waktu tertentu menjadi terhambat karena adanya hambatan teknis. Ini tentu berdampak pada tahapan selanjutnya, seperti penerbitan SPS dan validasi data, yang seharusnya bisa berjalan lebih cepat jika sistem berjalan dengan lancar.

4. Bagaimana Bank Syariah Indonesia menyikapi keterlambatan pendaftaran Hak Tanggungan yang disebabkan oleh gangguan sistem HT-el dari segi hukum?

Jawab : Belum pernah dari pihak Bank, dikarenakan dari kita hanya outlet aja jadi bisa menunggu dari pihak BPN nya belum sampai protes terkait gangguan. Palingan cuma menunda beberapa hari tetapi tidak terlalu dari pihak Bank berfikir ke arah sana.

Selama ini belum pernah ada protes secara langsung dari pihak Bank, karena pada dasarnya kami di sini hanya berperan sebagai outlet atau unit pelaksana yang menunggu proses dari pihak BPN. Jadi, apabila ada gangguan pada sistem, biasanya kami hanya menunggu sampai sistemnya kembali normal. Gangguan yang terjadi pun umumnya hanya mengakibatkan penundaan selama beberapa hari saja dan tidak terlalu lama. Sejaht ini, dari internal Bank sendiri juga tidak sampai berpikir untuk mengambil langkah protes atau komplain karena gangguannya masih dalam batas yang bisa ditoleransi.

5. Apakah Bank Syariah Indonesia memiliki standar operasional prosedur (SOP) atau pedoman internal untuk menghadapi situasi di mana Hak Tanggungan belum terdaftar akibat gangguan sistem? Jika ada, mohon dijelaskan.

Jawab : Untuk peraturan terkait HT-el ada, tetapi untuk peraturan yang menyangkut detail terkait adanya gangguan itu nggak ada. Lebih ke bagaimana mendaftarkan HT-el itu diperaturan kami, tidak terkait menyangkut hukumnya.

Untuk peraturan yang mengatur mengenai pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) memang sudah ada dan cukup jelas. Namun, untuk peraturan yang secara spesifik membahas atau mengatur mengenai gangguan teknis atau kendala sistem, sejauh ini belum tersedia. Peraturan yang ada lebih berfokus pada tata cara atau prosedur pelaksanaan pendaftaran HT-el, bukan pada aspek hukum jika terjadi gangguan atau kendala teknis dalam pelaksanaannya. Jadi, regulasi tersebut lebih bersifat administratif daripada substantif dalam konteks perlindungan hukum atas gangguan tersebut.

6. Dalam pandangan Bank Syariah Indonesia, bagaimana kedudukan hukum kreditur (Bank) sebagai pemegang Hak Tanggungan jika terjadi keterlambatan pendaftaran karena gangguan sistem HT-el? Apakah hak-hak kreditur tetap terjamin sebelumnya?

Jawab : Kreditur itu dari bank debitur dari nasabah, selama ini kalau yang karena gangguan itu tidak bukan menjadi penyetop HT jadi kita tetap menunggu prosesnya sampai dengan lancar. Jadi menunggu beberapa hari sampai sistemnya lancar dan bisa dilakukan pendaftaran lagi potensi gangguan sistem ini bukan selamanya. Cuma beberapa hari, yang kami bisa hanya menunggu sistem BPNnya sampai lancar.

Dalam praktiknya, kreditur berasal dari pihak bank, sedangkan debitur adalah nasabah yang menerima fasilitas pembiayaan. Selama ini, jika terjadi gangguan sistem, hal tersebut tidak serta-merta menghentikan proses pendaftaran Hak Tanggungan. Kami dari pihak bank tetap menunggu sampai sistem kembali berjalan normal. Jadi, pendaftaran hanya tertunda sementara, biasanya hanya beberapa hari, dan tidak sampai membuat prosesnya benar-benar terhenti. Gangguan sistem yang terjadi bukan bersifat permanen, melainkan hanya sementara. Dalam kondisi seperti itu, yang bisa kami lakukan hanyalah menunggu sampai sistem dari pihak BPN kembali lancar dan pendaftaran bisa dilanjutkan seperti biasa.

7. Apakah ada perbedaan perlakuan atau risiko hukum bagi Bank Syariah Indonesia antara Hak Tanggungan yang sudah terdaftar dengan yang belum terdaftar (misalnya, dalam hal debitur wanprestasi atau debitur meninggal dunia sebelum pendaftaran selesai) ?

Jawab : Jika debitur meninggal dunia ada asuransi bisa pelunasan jadi secara bank melakukan pengembalian dokumen pelunasan tanpa HT puntidak papa, kalau debitur wanprestasi di kerugian kami tidak bisa melakukan lelang tidak bisa melakukan pendaftaran ke KPKNL untuk melakukan sita.

Apabila debitur meninggal dunia, biasanya terdapat perlindungan dari asuransi jiwa kredit. Dalam kondisi seperti itu, pihak asuransi akan melakukan pelunasan atau pinjaman debitur sesuai dengan ketentuan polis yang berlaku. Oleh karena itu, dari sisi bank, kami dapat memproses pengembalian dokumen pelunasan tanpa perlu adanya pelaksanaan Hak Tanggungan, dan hal tersebut tidak menjadi masalah.

Namun, situasinya berbeda jika debitur mengalami wanprestasi, misalnya tidak memenuhi kewajiban pembayaran sesuai perjanjian. Dalam kondisi tersebut, apabila belum terdapat ikatan Hak Tanggungan, maka bank mengalami kesulitan untuk menempuh upaya hukum. Kami tidak dapat melakukan pelepasan melalui KPKNL maupun mengajukan sita jaminan, karena secara hukum agunan tersebut belum terikat secara sempurna. Oleh karena itu, penting bagi bank untuk memastikan pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan segera setelah perjanjian kredit ditandatangani, sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap potensi risiko tersebut.

8. Pernahkah Bank Syariah Indonesia mengalami kasus di mana keterlambatan pendaftaran Hak Tanggungan akibat gangguan sistem IT-el berdampak pada proses eksekusi jaminan atau penyelesaian pembiayaan ? Jika ya, mohon dijelaskan kasusnya.

Jawab : Kalau terkait sistem dari pihak BPN yang gangguan tidak pernah, tetapi kalau masalah pembiayaan belum terikat karena diluar sistem misalnya terikat itu seperti akta jual beli (AJB) tetapi dia belum bayar pajak selanjutnya AJBnya belum bisa selesai dan belum bisa dilakukan peningkatan.

Kalau berbicara soal gangguan sistem dari pihak BPN, sejauh ini kami belum pernah mengalami secara langsung. Sistem dari BPN berjalan cukup stabil dan tidak ada hambatan teknis yang signifikan. Namun, kendala yang sering terjadi justru berada di luar sistem, khususnya pada aspek administratif yang berkaitan dengan dokumen pendukung pembiayaan.

Sebagai contoh, pembiayaan belum dapat diikat secara sempurna karena belum terpenuhinya kewajiban-kewajiban pendafatulu, seperti pembayaran pajak dalam proses jual beli. Misalnya, akta jual beli (AJB) memang sudah dibuat, tetapi pajaknya belum dibayarkan oleh pihak terkait.

Akibatnya, AJB tersebut belum dapat diselesaikan secara penuh, sehingga proses peningkatan hak atau pendaftaran lebih lanjut, termasuk pendaftaran Hak Tanggungan, tidak dapat dilakukan. Jadi hambatananya lebih pada sisi dokumen dan kelengkapan administratif, bukan dari sisi teknis sistem elektronik BPN.

9. Langkah-langkah apa saja yang telah atau akan diambil oleh Bank Syariah Indonesia untuk meminimalkan risiko hukum akibat keterlambatan pendaftaran Hak Tanggungan karena gangguan sistem IT-el ?

Jawab : Untuk langkahnya yaitu mengoptimalkan sistem pendaftaran itu jauh diluar tanggal-tanggal libur, sesuai pengalaman biar tidak terganggu sistem error defarkan jauh diluar hari libur atau setelah libur selesai jadi sistemnya lancar SPS keluar cepat dan bisa jadi HT.

Ya, berdasarkan pengalaman kami, langkah yang biasanya kami ambil adalah mengatur waktu pendaftaran agar tidak berdekatan dengan tanggal-tanggal libur nasional atau cuti bersama. Tujuannya agar tidak terjadi gangguan sistem, seperti error atau lambatnya respons dari sistem elektronik BPN.

Jadi, proses pendaftaran kami upayakan dilakukan jauh sebelum atau sesudah masa libur. Dengan begitu, sistem cenderung berjalan lebih lancar, dan Surat Perintah Setor (SPS) bisa

segera diterbitkan. Jika SPS sudah keluar dengan cepat, maka proses lanjutan menuju pengikatan Hak Tanggungan juga bisa segera dilakukan tanpa hambatan. Strategi ini cukup efektif dalam menjaga kelancaran proses pendaftaran HT-ef.

10. Apakah Bank Syariah Indonesia pernah melakukan upaya komunikasi atau koordinasi dengan pihak Kementerian ATR/BPN terkait gangguan sistem HT-ef ini ? Jika ya, bagaimana responsnya ?

Jawab : Kalau di jaringan palingan kita ke notaris agar menyampaikan ke pihak BPN tanyakan ke notaris kenapa ada gangguan seperti ini, Cuma kalau dari kantor pusat komunikasinya langsung ke PUSDATIN.

Kalau gangguan terjadi di tingkat jaringan atau sistem, biasanya dari pihak kami di cabang akan berkoordinasi terlebih dahulu dengan notaris yang menangani proses pendaftaran. Kami meminta notaris untuk menyampaikan langsung kepada pihak BPN guna menanyakan penyebab gangguan yang terjadi, misalnya kenapa sistem tidak bisa diakses atau ada kendala teknis lainnya.

Namun, jika gangguan bersifat sistemik atau berkaitan dengan pusat data nasional, maka komunikasi tidak lagi dilakukan dari tingkat cabang. Dalam kasus seperti itu, biasanya kantor pusat Bank langsung berkoordinasi dengan PUSDATIN (Pusat Data dan Informasi) Kementerian ATR/BPN. Jadi alur komunikasi tergantung pada tingkatannya, apakah bersifat lokal atau nasional.

11. Apakah Bank Syariah Indonesia pernah mempertimbangkan atau melakukan upaya hukum (misalnya, gugatan perdata) terhadap pihak-pihak terkait jika keterlambatan pendaftaran Hak Tanggungan merugikan Bank ? Jika tidak, mengapa ?

Jawab : Belum pernah, karena posisi kita mengikuti di BPN nya bukan gangguan sistem itu selamanya hanya beberapa hari. Posisinya kita juga lemah jika lapor.

Sejauh ini belum pernah ada laporan resmi yang kami ajukan terkait gangguan sistem. Hal ini karena posisi kami di cabang pada dasarnya hanya mengikuti alur yang sudah ditentukan oleh pihak BPN. Gangguan sistem yang terjadi pun sifatnya sementara, biasanya hanya berlangsung beberapa hari dan bukan merupakan gangguan permanen.

Selain itu, posisi kami dalam hal ini cukup terbatas untuk melakukan pelaporan atau protes secara langsung. Kami lebih cenderung menunggu hingga sistem kembali normal, mengingat

kami bukan pihak yang secara langsung dapat mempengaruhi sistem tersebut. Jadi, despite apapun, kami biasanya lebih memilih menyelesaikan proses sesuai dengan kondisi yang ada.

13. Surat Keterangan Turnitin



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, TINGGI, SAINS,
DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS DIPONEGORO
PERPUSTAKAAN FAKULTAS HUKUM

Jalan dr. Antonius Surip
Tembalang, Semarang, Kode Pos 50275
Telp: (024) 78916208
Email: www.ft.undip.ac.id, Pos-el: ft@ft.undip.ac.id

SURAT KETERANGAN HASIL CEK TURNITIN

Tim Pemeriksa Kemiripan Tulisan Ilmiah telah memeriksa unggahan file atas nama:

Nama : MUHAMAD FIKRI ALDY PERMANA
NIM : 11000121140846
Program Studi : S1 Ilmu Hukum
Judul Tulisan : PELAKSANAAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK
TERHADAP PEMENUHAN HAK TAGIH KREDITUR
PEMEGANG HAK TANGGUNGAN (Studi Kasus Pada Kantor ATR /
BPN Kabupaten Batang)
Jenis Dokumen : Skripsi
Tgl Pemeriksaan : 7 Agustus 2025

Menyatakan bahwa hasil pemeriksaan dengan menggunakan aplikasi Turnitin terhadap tulisan ilmiah dengan judul di atas menghasilkan kemiripan/similarity sebesar 7% dengan sumber-sumber online lainnya. Oleh karena itu, tulisan ilmiah tersebut di atas dinyatakan LOLOS cek turnitin.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Tim Verifikasi
Perpustakaan


Fahimah, S.Sos.
NIP. 197508132001122001