

**EVALUASI PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI  
SECARA ELEKTRONIK  
(STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PEKANBARU)**

**SKRIPSI**

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Sebutan  
Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan  
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



**Oleh:**

**KRISNAWAN ANDIYANTO**

**NIT. 16252990/MP**

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA**

**2020**

## **ABSTRACT**

The development of science and technology requires the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning / National Land Agency (ATR/BPN) to improve public services, especially public services in the form of electronic services, so that in 2019 the ATR / BPN Ministry will launch an electronically integrated mortgage (HT-el) to accommodate one of the services namely mortgage rights. HT-el is expected to provide effective, efficient and transparent services. This study aims to know the implementation of HT-el registration at the Pekanbaru City Land Office. This study uses qualitative research methods by prioritizing interviews with PPAT, Banks as creditors and the Land Office in obtaining data. The results of the study showed that the registration of hT-el at the Pekanbaru City Land Office was not entirely run according to procedure. The problems of account registration, technical registration and data validation are the biggest obstacles in registering mortgage rights with the e-el system at the Pekanbaru City Land Office. Some things that must be considered are the need for a smoother system improvement, information dissemination and evaluation to HT-el users, and data validation at the Pekanbaru City Land Office needs to be increased to 100% to support HT-el services and other electronic services in the future.

Keywords: Service Evaluation, Mortgage Rights, HT-el

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
ABSTRACT .....	viii
INTISARI.....	ix
DAFTAR ISI .....	x
DAFTAR GAMBAR .....	xiii
DAFTAR TABEL .....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN .....	xv
BAB I. PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah .....	3
C. Tujuan Penelitian .....	3
D. Manfaat Penelitian .....	4
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA .....	5
A. Penelitian Terdahulu.....	5
B. Kerangka Teoritis .....	6
1. <i>E- Government</i> .....	6
3. Evaluasi .....	8
2. Hak Tanggungan .....	10
4. Tanda Tangan Elektronik dalam Sistem HT- <i>el</i> .....	15
5. Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik ( <i>HT-el</i> ).....	17
6. Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Berbasis Elektronik .....	17
C. Kerangka Pemikiran .....	20

D. Pertanyaan Penelitian.....	22
<b>BAB III. METODE PENELITIAN.....</b>	<b>23</b>
A. Format Penelitian.....	23
B. Lokasi Penelitian .....	23
C. Teknik Pemilihan Informan .....	24
D. Definisi Operasional .....	24
E. Jenis dan Sumber Data.....	25
1. Data Primer .....	25
2. Data Sekunder .....	26
F. Teknik Pengumpulan Data .....	26
1. Wawancara .....	26
2. Studi Kepustakaan .....	27
3. Studi Dokumentasi .....	27
G. Teknk Analisis Data .....	28
<b>BAB IV. GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN.....</b>	<b>30</b>
A. Gambaran Umum Kota Pekanbaru.....	30
1. Letak Geografis Kota Pekanbaru .....	30
2. Kependudukan di Kota Pekanbaru .....	32
B. Perbankan dan Koperasi di Kota Pekanbaru.....	33
1. Perbankan .....	33
2. Koperasi.....	34
C. PPAT di Kota Pekanbaru .....	35
D. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru .....	35
<b>BAB V. HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK DI</b>	
<b>KANTOR PERTANAHAN KOTA PEKANBARU .....</b>	<b>39</b>
A. Layanan HT-el di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru .....	39
B. Proses Pelaksanaan Layanan Pendaftaran Hak Tanggungan dengan	
Sistem HT-el di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.....	41

C. Kesesuaian Prosedur Pelaksanaan Layanan HT-el Beserta	
Hambatannya.....	46
1. Kesesuaian Prosedur Pelayanan HT-el dengan Petunjuk Teknis	
HT-el No.2 Tahun 2020 .....	46
2. Hambatan Dalam Pelayanan Pendaftaran HT-el .....	48
D. Kebijakan Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Dalam Menghadapi	
Hambatan Pelaksanaan Layanan HT-el... .....	53
E. Evaluasi Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik	
(HT-el).....	55
 BAB V. PENUTUP.....	 64
A. Kesimpulan.....	64
B. Saran .....	65
 DAFTAR PUSTAKA .....	 66

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional atau disebut Kementerian ATR/BPN sedikit demi sedikit mencoba *menerapkan e-Government* dalam pelayanannya. Penerapan *e-Government* dilakukan dengan memanfaatkan teknologi dan komunikasi dalam melayani masyarakat dan mitra Kementerian ATR/BPN melalui layanan elektronik. Pemanfaatan teknologi dan informasi diharapkan agar masyarakat dan mitra Kementerian ATR/BPN lebih mudah dalam menerima pelayanan tanpa adanya tatap muka secara langsung.

Kementerian ATR/BPN mengawali layanan elektronik pada tahun 2017 dengan mengeluarkan Peraturan Menteri ATR/BPN mengeluarkan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5 Tahun 2017 Tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik yang didalamnya berisi 9 jenis layanan informasi pertanahan yang dilakukan secara elektronik. Kemudian pada tahun 2019 Kementerian ATR/BPN menambah pelayanan elektronik dalam pelayanannya kepada masyarakat yaitu hak tanggungan. Diawali dengan penerbitan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik, pada saat ini tanda tangan elektronik yang dapat digunakan dalam memberikan persetujuan dan/atau pengesahan suatu dokumen elektronik. Kemudian diteruskan dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Permen ATR/BPN No. 9 Tahun 2019) yang diundangkan pada 21 Juni 2019 sebagai dasar layanan HT-*el* yang kemudian dicabut dan diganti dengan Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 pada 6 April 2020. Pengertian Sistem HT-*el* dalam Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.

Pengurusan sertipikat Hak Tanggungan dengan sistem HT-*el* menjadi lebih cepat dari pengurusan Hak Tanggungan konvensional. Proses penerbitan Hak Tanggungan yang dipercepat maka lebih cepat pula penerimaan fasilitas kredit dari bank sekaligus memberikan wewenang kepada bank sebagai kreditor dalam memantau pengerjaan Hak Tanggungan. Pengurusan Hak Tanggungan dengan menggunakan HT-*el* memberikan kejelasan informasi mengenai syarat, prosedur dan biaya.

HT-*el* memberikan kewajiban kepada PPAT dan Bank sebagai kreditor agar memenuhi prosedur dan syarat sesuai aturan dalam Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 dan Petunjuk Teknis HT-*el*. Apabila prosedur dan syarat terdapat masalah maka akan ada umpan balik dari kantor pertanahan untuk memperbaiki dalam waktu maksimal 5 hari sejak didaftarkan. Jika tidak diperbaiki dalam waktu 5 hari maka pendaftaran hak tanggungan dengan menggunakan Sistem HT-*el* akan ditutup dan apabila ingin melanjutkan dapat dilakukan pendaftaran lagi dari awal. Penutupan berkas tersebut demi menjaga kualitas produk yang dihasilkan kantor pertanahan karena jika tidak ada umpan balik dan tidak ditutup hak tanggungan akan terbit dengan sendirinya pada hari ke 7.

Awal peluncuran HT-*el* pada tanggal 3 September 2019 Kementerian ATR/BPN menunjuk 42 kantor pertanahan kabupaten/kota sebagai pilot project untuk pelayanan HT-*el* (Djalil 2019). Alasan penunjukan 42 kantor sebagai pilot project didasari dengan berbagai alasan, diantaranya 42 kantor ini memiliki kesiapan data dan sistem, serta memiliki tingkat pelayanan sertipikat Hak Tanggungan tertinggi. Salah satu dari 42 kantor pertanahan yang ditunjuk sebagai pilot project untuk layanan HT-*el* adalah Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, dimana Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru sendiri pada akhir bulan Desember 2019 sudah terdapat 494 permohonan pendaftaran HT-*el* dengan 9 berkas ditutup. Berkas yang ditutup memiliki beberapa masalah prosedur dan syarat yang tidak sesuai aturan sehingga Kantor Pertanahan HT-*el* menutup berkas tersebut. Permasalahan prosedur dan syarat inilah yang

menjadi penghambat pelaksanaan layanan HT-*el* di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.

Berdasarkan fakta-fakta di atas, maka peneliti akan memfokuskan kajian terhadap pelaksanaan HT-*el* dalam pendaftaran Hak Tanggungan yang dimulai dari proses di PPAT, Bank sebagai kreditor dan Kantor Pertanahan di Kota Pekanbaru yang sudah berjalan sejak awal bulan September tahun 2019.

## **B. Perumusan Masalah**

Sistem HT-*el* yang diluncurkan oleh Kementerian ATR/BPN diharapkan agar memberi kemudahan kepada mitra Kementerian ATR/BPN (PPAT dan Bank) dalam menerima pelayanan tanpa adanya tatap muka secara langsung. Namun dengan adanya beberapa PPAT dalam menyampaikan APHT dan Bank sebagai kreditor dalam mendaftarkan hak tanggungan dengan Sistem HT-*el* tidak sesuai dengan prosedur dan syarat yang ada dalam aturan maka akan menjadi penghambat berjalannya pelayanan HT-*el*.

Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru sebagai salah satu kantor yang ditunjuk sebagai *pilot project* juga tidak lepas dari hambatan dalam pelaksanaan HT-*el*. Sehingga menurut peneliti perlu dilakukan evaluasi dalam pelaksanaannya khususnya dalam pendaftaran Hak Tanggungan dimulai dari pelayanan PPAT, Bank sebagai kreditor dan Kantor Pertanahan. Kemudian menemukan hambatan-hambatan dalam pelaksanaan HT-*el* dan merangkum kebijakan Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dalam menghadapi hambatan tersebut.

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, penelitian ini bertujuan untuk :

1. Mengetahui kesesuaian prosedur layanan HT-*el* mulai dari PPAT, Bank sebagai kreditor dan Kantor Pertanahan di Kota Pekanbaru dengan Petunjuk Teknis HT-*el* No.2 Tahun 2020 dan merangkum hambatan yang dialami dalam pelaksanaannya.



2. Mengetahui kebijakan Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dalam menghadapi hambatan dalam penyelesaian pelayanan HT-*el*.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian ini adalah :

1. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi ilmu pengetahuan dalam bidang pertanahan pada umumnya dan pada khususnya dalam memahami pentingnya pelayanan pertanahan berbasis elektronik di era 4.0 seperti layanan HT-*el* dalam memudahkan dan mempercepat pelayanan baik di PPAT, Kantor Pertanahan dan Bank (sebagai kreditor)
2. Secara praktis, penelitian ini diharapkan menjadi bahan informasi yang berguna dalam mengambil langkah-langkah kebijakan di bidang pertanahan bagi Kementerian ATR/BPN dalam melaksanakan layanan HT-*el* di seluruh Kantor Pertanahan di seluruh Indonesia.

## **BAB VI**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang dikemukakan sebelumnya, maka dapat menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan dengan Sistem HT-*el* belum semua sesuai dengan prosedur yang tertera pada Juknis HT-*el*. Ketidaksiesuaian prosedur dalam pendaftaran Hak Tanggungan dengan Sistem HT-*el* ditemukan pada berkas yang ditangguhkan dan ditutup pada tahun 2019 sampai dengan 12 Mei 2020. Berkas-berkas permohonan yang tidak sesuai prosedur diketahui atas hasil dari pemeriksaan Kantor Pertanahan, karena jika tidak diperiksa Sertipikat HT-*el* akan terbit dengan sendirinya pada hari ke tujuh. Penerbitan tanpa ada pemeriksaan dari Kantor Pertanahan jika terdapat kesalahan prosedur dikuatirkan akan menjadi masalah di kemudian hari.

Hambatan dalam pendaftaran Hak Tanggungan dengan Sistem HT-*el* terjadi baik di PPAT, Bank sebagai kreditor dan Kantor Pertanahan. Hambatan ini muncul pada saat proses pendaftaran Hak Tanggungan baik secara teknik maupun non teknis. Hambatan yang menyangkut teknis meliputi masih kurangnya fasilitas dalam pendaftaran hak tanggungan seperti pemilihan peringkat dan pemilihan sertipikat lebih dari satu. Sedangkan dalam hambatan non teknis terdapat aturan dalam Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 yang tidak sesuai dengan UUHT sebagai dasar hukum Peraturan Menteri tersebut terbit, dimana dalam UUHT lembar ke dua APHT dan warkah lain diserahkan ke Kantor Pertanahan dalam bentuk fisik namun dalam Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 hanya dalam bentuk digital hasil pemindaian.

2. Kebijakan yang telah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dalam pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan dengan Sistem HT-*el* belum mengakomodir seluruh hambatan yang terjadi di berbagai pihak.

Kebijakan terlihat hanya mengakomodir hambatan yang terjadi pada Kantor Pertanahan saja dan belum menyentuh ke pihak PPAT dan Kreditor (Bank)

## **B. Saran**

1. Kantor Pertanahan perlu melakukan sosialisasi Sistem HT-*el* kepada pihak Kreditor (baik badan hukum maupun perorangan) dan PPAT sekali lagi. Akan lebih baik jika diikutsertakan para admin atau orang yang langsung menangani Sistem HT-*el* ini karena kurang efektif jika hanya kepada Kepala suatu Bank dan PPAT saja. Sosialisasi ini juga perlu dilakukan karena telah terbit aturan baru yaitu Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dan Petunjuk Teknis Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Nomor 2 Tahun 2020.
2. Pendaftaran Hak Tanggungan dengan Sistem HT-*el* pada Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 tidak sinkron dengan UUHT No. 4 Tahun 1996. Seharusnya Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 yang menjadikan UUHT sebagai dasar hukum tidak boleh bertentangan, maka perlu dilakukan sinkronisasi dalam membuat peraturan HT-*el* agar tidak bertentangan dengan aturan yang lebih tinggi.
3. Kepada PPAT dan Bank sebagai kreditor agar lebih memahami prosedur dari HT-*el* dengan berpedoman pada Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 dan Petunjuk Teknis HT-*el* No.2 Tahun 2020 untuk meminimalisir kesalahan prosedur dan teknis dalam HT-*el*.
4. Secara teknis dalam memperlancar pelaksanaan HT-*el* perlu dilakukan validasi secara terus menerus dan pengecekan sertipikat baiknya dirubah ke Sistem Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Ana Retnoningsih dan Suharso 2005, *Kamus besar bahasa indonesia*, Semarang, Widya Karya
- Balai Sertifikasi Elektronik. *Petunjuk teknis verifikasi tanda tangan digital pada dokumen PDF*. Badan Siber Dan Sandi Negara. 2018.
- Caldow, Janet 2001, *Intitute for electronic government*, IBM Corporation ,UK.
- Esterberg, Kristin G 2002, *Qualitative methods ins social research*, Mc Graw Hill, New York
- Indrajit, Richardus Eko 2004, *e-Government strategi pembangunan dan pengembangan sistem pelayanan publik berbasis teknologi digital*, Andi Offset, Yogyakarta:Andi Offset.
- Nugraha, Agung dan Agus Mahardika Aschari. *Penerapan tanda tangan elektronik pada sistem elektronik pemerintahan guna mendukung e-government*. Seminar Nasional Sistem Informasi Indonesia, 1 Nopember 2016.
- Moleong, Lexy J. 2007. *Metodologi penelitian kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Nazir, Moh. 2005. *Metode penelitian*. Ghalia Indonesia, Bogor Selatan.
- Rianto, Budi., Tri Lestari. 2012. *Polri & Aplikasi E-Government dalam Pelayanan Publik*. Surabaya : CV. Putra Media Nusantara (PMN).
- Sukandarrumidi 2004, *Metodologi penelitian: petunjuk praktis untuk peneliti pemula*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta.
- Suharto, Edi 2006, *Membangaun masyarakat memberdayakan rakyat*. Refika Aditama. Bandung.
- Sugiyono. 2008. *Memahami penelitian kualitatif*. ALFABETA,CV, Bandung.
- Sugiyono. 2016. *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R&D*. ALFABETA,CV, Bandung.
- Sutedi, Adrian 2010, *Hukum hak tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta.

Sutisna, Oteng 2000, *Administrasi pendidikan, dasar teoritis untuk praktek profesional*, Angkasa, Bandung.

Wisudha, G, 2018, '*Keabsahan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Dibuat Terhadap Agunan Yang Masih Terikat Hak Tanggungan Untuk Kreditor Lain*', review terhadap, Hukum Hak Tanggungan, Adrian Sutedi, Sinar Grafika, vol 1, No 1, hlm. 14-35.

### **Jurnal dan Karya Ilmiah**

Nadira, N, 2019, '*Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Yang Akan Mulai Dilaksanakan Di Badan Pertanahan*', *Fairness and Justice: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, Vol 17, No 11, Hlm. 162-165.

Putri, C. A, 2018, '*Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah*', *Jurnal Akta*, vol 5, No 1, hlm. 267 -274.

Wiguna, I. W. J. B, 2020, '*Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik*', *Acta Comitatus*, vol 05, No 1, hlm. 79 -88.

Yubaidi, Ricco S 2019, "*Faktor Kesiapan PPAT Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*", Skripsi, Universiti Kebangsaan Malaysia, Selangor, Malaysia.

### **Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitandengan Tanah

Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik,

Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik.

Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2003 tentang Kebijakan dan Strategi Nasional Pengembangan *e-Government*

Peraturan Menteri Negara Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi Nomor 11 Tahun 2011 tentang Kriteria dan Ukuran Keberhasilan Reformasi Birokrasi

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik

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

Peraturan Menteri Komunikasi dan Informatika Nomor 11 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Sertifikasi Elektronik.

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

Petunjuk Teknis Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Nomor 2 Tahun 2020

### **Website**

Prasetyo A 2019. 'BTN Ditunjuk Layani Hak Tanggungan Elektronik', *Media Indonesia*, 05 September 2019 dilihat pada 21 Januari 2020, <https://mediaindonesia.com>.

Prabowo, D, 2019. 'Kini, Urus Hak Tanggungan Pertanahan Cukup 7 Hari', *Properti Kompas*, 4 September 2019, dilihat 21 Januari 2020, <https://properti.kompas.com>

Sinaga, H, 2020. 'HT Elektronik Tidak Berkekuatan Hukum', *Opini Mistar*, 9 Juni 2020, dilihat pada 30 Juli 2020, <https://www.mistar.id/opini>

Suhariono, A, 2019. 'Mengkritisi Layanan Hak Tanggungan Elektronik', *Kompasiana*, 9 Agustus 2019, dilihat pada 21 Januari 2020, <https://kompasiana.com>

Suhariono, Agus, 2019. 'Mengkritisi Layanan Hak Tanggungan Elektronik', *Kompasiana*, 9 Agustus 2019 dilihat pada 21 Januari 2020, <https://kompasiana.com>