

PENERAPAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK (HT-El) DALAM RANGKA PELAYANAN PERTANAHAN PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA BINJAI

Oleh

Elfazahra Suardi ¹⁾

Abdul Razak Nasution ²⁾

Syaiful Asmi Hasibuan ³⁾

Universitas Pembangunan Panca Budi, Medan ^{1,2,3)}

E-mail:

elfazahrasuardi@gmail.com ¹⁾

abdulrazak@gmail.com ²⁾

syaifulasmi@gmail.com ³⁾

ABSTRACT

In the context of improving land services with world standards, the Ministry of ATR/BPN through Permen ATR/BPN Number 5 of 2020 gave birth to a service that has been integrated through the service of Electronic Mortgage Rights (HT-el). The key to the success of this service is the involvement of working partners consisting of banks and PPAT, so that creditors can access information related to HT services that are applied to the land office. This research was conducted using empirical legal research methods that use empirical facts taken from human behavior, both verbal behavior obtained from interviews and real behavior through direct observation. Through this research, it is known how the role of the parties involved in HT-el services, the differences between Conventional HT and HT-el as well as the obstacles and obstacles in the implementation of services. The existence of HT-el services provides time certainty, cost transparency, ease of monitoring mortgage services and increases public confidence in the ATR/BPN Ministry in land services in accordance with its motto, namely "Serving, Professional, Reliable."

Keywords: *Service, Land Office, HT-el*

ABSTRAK

Dalam rangka peningkatan pelayanan pertanahan yang berstandar dunia, Kementerian ATR/BPN melalui Permen ATR/BPN Nomor 5 tahun 2020 melahirkan suatu pelayanan yang sudah terintegrasi melalui pelayanan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el). Kunci kesuksesan dari pelayanan ini adalah pelibatan mitra kerja yang terdiri dari bank dan PPAT, sehingga kreditor dapat mengakses informasi terkait layanan HT yang dimohonkan ke kantor pertanahan. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode penelitian hukum empiris yang menggunakan fakta-fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia, baik perilaku verbal yang didapat dari wawancara maupun perilaku nyata yang dilakukan melalui pengamatan langsung. Melalui penelitian ini diketahui bagaimana peran para pihak yang terkait dalam pelayanan HT-el, perbedaan HT Konvensional dengan HT-el serta hambatan dan kendala dalam pelaksanaan pelayanan. Dengan adanya pelayanan HT-el memberikan kepastian waktu, transparansi biaya, kemudahan memonitoring pelayanan hak tanggungan dan menambah kepercayaan masyarakat terhadap Kemeterian ATR/BPN dalam pelayanan pertanahan yang sesuai dengan motto nya yaitu “ Melayani, Profesional, Terpercaya.

Kata kunci: *Pelayanan, Kantor Pertanahan, HT-el*

1. PENDAHULUAN.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional yang kemudian disebut dengan Kementerian ATR/BPN merupakan lembaga yang memberikan pelayanan publik di bidang pertanahan dengan salah satu misinya adalah “Menyelenggarakan Pelayanan Pertanahan dan Penataan pedoman penyelenggaraan pelayanan kepada masyarakat dalam rangka pelayanan yang berkualitas, cepat, mudah, terjangkau, dan terukur”

Di era digital pada saat sekarang ini Kementerian ATR/BPN melakukan terobosan modernisasi pelayanan pertanahan dengan menerapkan aplikasi *e-Government* yang guna memudahkan masyarakat dengan memanfaatkan perkembangan teknologi informasi dan juga membangun pelayanan dan mitra melalui layanan elektronik. Salah satu pelayanan pertanahan yang menggunakan sistem elektronik adalah Pelayanan Hak Tanggungan (HT). Untuk menerapkan pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik guna meningkatkan Pelayanan Hak

Tanggung yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan untuk pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat, telah ditetapkan Permen ATR/BPN Nomor 9 tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang kemudian dicabut dan diganti dengan Permen ATR/BPN nomor 5 tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang selanjutnya disebut dengan Pelayanan HT-*el*.

Mustofa dan Aditya dalam Exaudia (2020,5), menjelaskan adanya dukungan dan saling keterikatan antara Kementerian ATR/BPN dan mitra kerja merupakan kunci sukses pelayanan publik di bidang pertanahan. Kerjasama Kantor Pertanahan dan mitra kerja dalam rangka mewujudkan

pelayanan HT-*el* yaitu menyediakan sistem layanan terintegrasi yang dapat diakses oleh kreditor dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sebagai pengguna layanan HT-*el* dan tak kalah penting peranan dari Kantor Pertanahan itu sendiri selaku pelaksana.

Oleh karena itu, dengan adanya Permen ATR/BPN No 5 tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dapat menyelesaikan permasalahan dalam penerapan pelayanan HT-*el* pada Kantor Pertanahan Kota Binjai yaitu pihak-pihak yang terkait dalam penyelesaian HT-*el*, perbedaan efisiensi HT Konvensional dengan HT-*el* dan hambatan dan kendala dalam pelaksanaan pelayanan HT-*el*.

Kota Binjai yang memiliki luas ± 90,24 km² yang letaknya tidak jauh dari Ibukota dari Provinsi Sumatera Utara yaitu Medan. Dikarenakan letaknya yang tidak jauh sehingga akses- akses dalam pengerjaan penelitian ini memudahkan peneliti untuk melaksanakan penelitian dan juga Kantor Pertanahan Kota Binjai termasuk dalam 5 Kantor Pertanahan pertama yang menerbitkan HT- *el* di Provinsi Sumatera Utara.

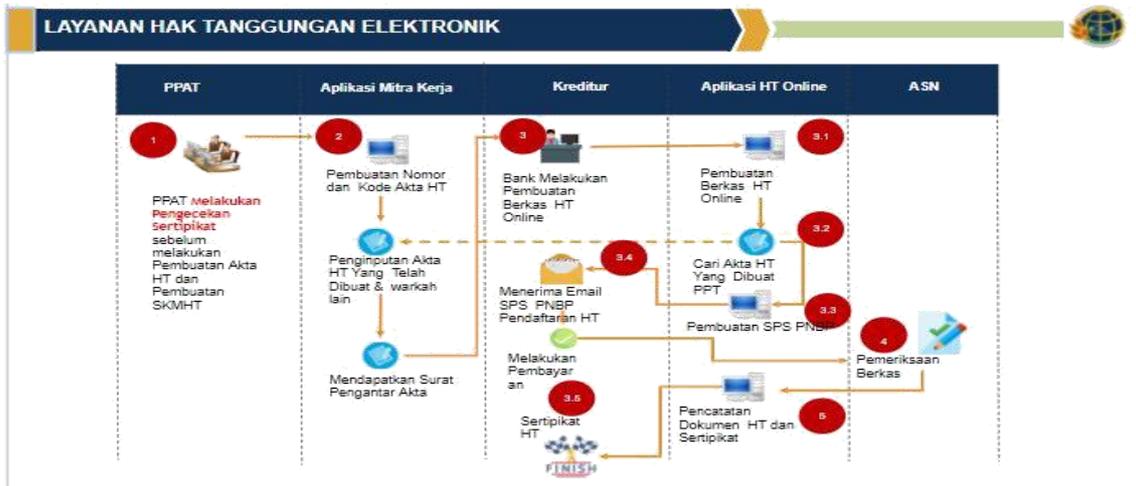
2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode penelitian hukum empiris. Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji “penelitian hukum empiris yaitu suatu metode penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia, baik perilaku verbal yang didapat dari wawancara maupun perilaku nyata yang dilakukan melalui pengamatan langsung. Penelitian empiris juga digunakan untuk mengamati hasil dari perilaku manusia yang berupa peninggalan fisik maupun arsip³”. Dalam penelitian ini data yang digunakan adalah data primer yang merupakan data yang diperoleh langsung dari masyarakat atau pengguna HT-*el*, pihak-pihak penyelenggara yaitu Kantor Pertanahan beserta mitra melalui wawancara serta bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan

terkait HT-*el*. Dan sebagai data sekunder meliputi, buku, hasil penelitian, jurnal dan literatur lain yang berkaitan dengan pokok permasalahan terkait dengan hak tanggungan elektronik.

Alasan memilih metode penelitian empiris ini adalah karena adanya pihak-pihak yang terkait dalam hal pelaksanaan

pelayanan HT-*el* sehingga diperlukannya wawancara untuk mendapatkan data, informasi atau fakta lapangan yang nyata terhadap permasalahan yang akan diteliti dan akan dikolerasikan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku,



Gambar 1. Tampilan HT-*el*

apakah sudah sejalan dan selaras atau tidak. Wawancara ini akan dilakukan kepada Pejabat atau staf pada Kantor Pertanahan Kota Binjai yang berkaitan dengan pelaksanaan pelayanan HT-*el*, PPAT selaku mitra terkhusus PPAT yang ada di Kota Binjai dan juga pihak perbankan yang ada di Kota Binjai.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Dimana dalam pemerintah selalu berusaha dalam memajukan institusi yang maju dengan mengikuti perkembangan teknologi informasi, pemerintah menerapkan kebijakan baru, tuntutan zaman yang mewajibkan kemudahan akses pelayanan kepada masyarakat, yang mana pelayanan sudah harus bertransformasi dari basis pelayanan manual menjadi basis pelayanan digital. Salah satunya adalah aplikasi *E-Government* yang bertujuan untuk memperbaiki mutu (kualitas) pelayanan dengan cara melakukan suatu mekanisme interaksi baru antara pemerintah dengan masyarakat dan bagi orang lain yang berkepentingan, dengan

melibatkan penggunaan teknologi informasi (terutama internet).

Hak Tanggungan Elektronik atau yang selanjutnya disebut HT-*el* merupakan terobosan layanan pertanahan yang diluncurkan oleh Kementerian ATR/BPN dengan memanfaatkan perkembangan teknologi informasi. Transformasi pelayanan hak tanggungan dari pelayanan konvensional menuju pelayanan berbasis elektronik merupakan langkah yang dalam rangka peningkatan kualitas pelayanan publik. Dengan menggunakan teknologi informasi dan melibatkan pihak ketiga sebagai mitra, HT-*el* dapat dilaksanakan dengan efektif dan lebih efisien. Aplikasi Mitra Kerja Jasa Keuangan (mitra.atrbpn.go.id) merupakan aplikasi yang digunakan oleh pihak ketiga untuk mengakses layanan HT-*el*. Adapun pihak ketiga yang dimaksud terdiri atas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Bank selaku kreditor.

Mekanisme pendaftaran HT-*el* dijelaskan dalam Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara

Elektronik. Sebelum melaksanakan pendaftaran HT-*el*, PPAT dan Kreditur selaku pengguna layanan wajib terdaftar sehingga mendapatkan akses untuk menggunakan Aplikasi Mitra Kerja. Berikut merupakan tahapan pelaksanaan pelayanan HT-*el*:

- a. PPAT mendaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) untuk memperoleh kode akta dengan mengisi seluruh informasi yang terdapat dalam APHT, seperti data akta, identitas debitur, identitas kreditur, saksi-saksi, persetujuan para pihak, data sertipikat, serta dokumen lainnya yang termasuk dalam persyaratan permohonan HT-*el*.
- b. Bank selaku kreditur membuat berkas hak tanggungan dengan mencari data sesuai dengan kode akta dan mengunggah dokumen pendukung dalam bentuk elektronik, selanjutnya terbit Surat Perintah Setor (SPS). Pembayaran di Bank dapat dilaksanakan dalam waktu 3 (tiga) hari setelah tanggal pengajuan permohonan.
- c. Setelah dilaksanakan pemeriksaan berkas dan pembayaran telah dikonfirmasi, maka Kantor Pertanahan melakukan pencatatan Hak Tanggungan pada buku tanah dan memeriksa konsep Sertipikat HT-*el*. Kemudian Kreditur melakukan pencatatan pada sertipikat hak atas tanah atau HMSRS dengan menempelkan hasil cetak catatan yang diterbitkan oleh sistem. Produk layanan HT-*el* akan terbit 7 (tujuh) hari setelah pendaftaran permohonan dikonfirmasi. Produk yang dihasilkan berupa Sertipikat Hak Tanggungan yang ditandatangani secara elektronik oleh Kepala Kantor Pertanahan dan catatan Hak Tanggungan pada buku tanah dan Sertipikat hak atas tanah atau HMSRS.

Berdasarkan Permen ATR/BPN No 5 Tahun 2020 Pasal 5 ayat (1) “Komponen penyelenggara Pelayanan HT-*el*, terdiri dari :

1. Kementerian selaku penyelenggara ;
2. Kantor Pertanahan selaku pelaksana; dan
3. Kreditur, PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh kementerian selaku pengguna. Penyelenggara sistem HT-*el* bertanggung jawab atas penyelenggaraan Sistem HT-*el* dan tunduk

pada ketentuan peraturan perundang-undangan. Pelaksana sistem HT-*el* merupakan komponen Penyelenggara Sistem HT-*el* yang berwenang memeriksa dan mengesahkan hasil pelayanan HT-*el* dan tunduk pada peraturan perundang-undangan. Pengguna Sistem HT-*el* merupakan yang memanfaatkan Sistem HT-*el* yang disediakan oleh Penyelenggara.

Pengguna Sistem HT-*el* berdasarkan Permen ATR/BPN No 5 Tahun 2020 Pasal 7 ayat (1)

meliputi :

4. Kreditur; dan
5. PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian.

Kreditur merupakan perseorangan / badan hukum sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Pengguna terdaftar berhak menggunakan sistem HT-*el* dengan segala fitur pendukungnya dan wajib tunduk pada syarat dan ketentuan yang diatur dalam sistem HT-*el* dan kementerian berwenang menindak segala bentuk pelanggaran yang dilakukan oleh Pengguna Terdaftar. Penerapan pada Kantor Pertanahan Kota Binjai yang menjadi kreditur adalah bank-bank yang sudah terverifikasi dan juga PPAT sebagai pengguna yaitu PPAT yang sudah terverifikasi pada website <https://mitra.atrbpn.go.id/>

Pelayanan HT-*el* yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota Binjai sejak akhir Desember 2019. Pada tahun 2020

HT-el pada Kantor Pertanahan Kota Binjai masih diberlakukan

secara *Hybrid* dan di tahun 2021 sudah semua dilakukan secara elektronik. Pelayanan HT-el dari Januari 2021 sampai akhir Januari 2022 sejumlah 1055 permohonan.

Permen ATR/BPN No 5 tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, dilihat dari isi pasal demi pasalnya sudah sangat mendukung dalam pelaksanaan Pelayanan HT-el yang dilaksanakan seluruh Indonesia terkhusus pada Kantor Pertanahan Kota Binjai sudah memadai dan mendukung untuk dilaksanakannya HT-el. Pada awal pelaksanaannya jelas

adanya keluhan dan kendala dari PPAT karena keterbatasan SDM yang selama ini mereka tidak menggunakan komputer tapi seiring berjalannya waktu sudah tidak ada masalah lagi.

Dalam Permen No 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik “Debitur harus pemegang hak pada sertifikat” sehingga HT Konvensional masih diberlakukan, maka dengan itu pada Permen ATR/BPN No 5 Tahun 2020 dihapuskan sehingga Pelayanan HT-el sejak 2021 sudah secara elektronik terkhusus Pelayanan pada Kantor Pertanahan Kota Binjai.

HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK			
HT Konvensional		HT Elektronik	
BANK	PPAT	PPAT	BANK
Memberi Kuasa kepada PPAT	Kuasa mendatangi Kantor Pertanahan	- Mengunggah Akta ke BPN - Menyerahkan salinan Akta & Sertipikat Tanah kepada Bank	Membuat berkas permohonan secara elektronik (tanpa datang)
Menitipkan biaya pendaftaran HT	Membayarkan biaya pendaftaran	-	Membayar biaya pendaftaran
Menerima sertipikat dari PPAT	Mengambil sertipikat dari Kantor Pertanahan	-	Menerima sertipikat HT Elektronik
Menerima sertipikat setelah hari ke 7	Mengambil sertipikat pada hari ke 7	-	Diterima otomatis hari ke 7
Produk sertifikat analog dalam media kertas	Produk sertifikat analog dalam media kertas	-	Produk sertifikat berupa file PDF dengan tanda tangan digital
Menerima sertipikat yang sudah diberikan catatan	-	-	Menetap dan Melekatkan catatan pendaftaran pada sertipikat HAT

Gambar 2. Tampilan Aplikasi

Tabel 1. Perbedaan Pelaksanaan HT Konvensional dan HT -el

HT Konvensional	HT-el
Adanya interaksi tatap muka antara kreditor, PPAT dan Kantor Pertanahan setempat	Secara online sehingga tidak perlu kembali interaksi tatap muka
Loket pendaftaran hanya buka pada jam kerja	Pendaftaran dapat dilakukan kapan saja walaupun hari libur
Harus antri di loket pendaftaran	Mendaftar secara online melalui sistem HT-el
dan Persyaratan kelengkapan dokumen berupa	Persyaratan dan kelengkapan di scan dan di
fotokopi dan asli dokumen	upload pada sistem

Sertipikat HT jadi setelah 7 hari atau lebih	Sertipikat HT terbit tepat waktu yaitu 7 hari
Sertipikat HT di ambil pada Kantor Pertanahan	Sertipikat HT dikirim melalui <i>email</i>
Sertipikat tanah telah diberi catatan dan diambil kembali pada Kantor Pertanahan	Catatan pada sertipikat dikirim melalui email dan ditempel sendiri oleh kreditor
Dibutuhkan ruang penyimpanan warkah hasil pendaftaran HT	Warkah telah tersimpan dalam bentuk digital pada sistem

Konvensional seringkali Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT) sebagai kuasa bolak balik ke kantor pertanahan untuk pengurusan HT. Firly Mutia SH, M.Kn juga menjelaskan kelebihan dalam pelaksanaan HT-*el* ini bisa dimana saja pengerjaannya sehingga lebih fleksibel. Menurut Yuli Christy Shintara Aruan (Operator HT-*el* Bank Sumut Binjai) dengan adanya pelayanan HT-*el* ini lebih simpel dan mempercepat pekerjaan dari pihak bank .

Walaupun dalam pengerjaan pelayanan HT-*el* ada kelebihannya tetapi memungkinkan adanya kendala dan hambatan. Kendala dalam pelaksanaan HT-*el* yang dihadapi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ,bank dan juga Petugas pada Kantor Pertanahan Kota Binjai yaitu :

1. Menurut pengalaman dari PPAT Firly Mutia, SH, M.Kn. bahwa sudah siap pelaksanaan Cek Bersih Sertipikat , waktu masuk HT-*el* tidak bisa di input dan diharuskan penyesuaian data sertipikat, memiliki 2 pemilik hak aktif dan belum validasi.
2. Menurut pengalaman dari Dewi Asrina (anggota PPAT Muchairani,SH, M.Kn) dalam pelayanan HT-el yaitu apabila ditolak HT-el nya pemberituannya kurang spesifik. Dan juga untuk menginput syarat- syarat

dokumen pada aplikasi masih tedapat kelambatan;

3. Fairuz menjelaskan sebagai petugas pelaksana HT-*el* pada Kantor Pertanahan Kota Binjai kendala yang dihadapi adalah kurangnya ketelitian, kelengkapan dan kualitas scan dokumen-dokumen permohonan HT-*el* yang di upload oleh PPAT dan Pihak Bank sehingga menunda perjalan berkas dari permohonan HT-*el* dan juga dengan 7 hari jatuh temponya berkas permohonan HT-*el* apabila tidak diperiksa oleh petugas pelaksana dan sudah masuk hari ke 7 maka otomatis sertipikat HT-*el* terbit dan ini akan mendapat teguran dari pusat dan kantor wilayah . Belum siapnya masyarakat apabila kreditor adalah perorangan ;
4. Yulia Christy Shintara Aruan (Operator HT-*el* Bank Sumut Binjai) menjelaskan kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan HT-*el* adalah pada saat aplikasi website HT-*el* erorr sehingga pekerjaan tidak efisien.

Berdasarkan hasil wawancara dengan petugas pelaksana HT-*el*, PPAT dan pihak bank, dalam pelaksanaan pelayanan HT-*el* pada Kantor Pertanahan Kota Binjai khususnya pendaftaran Hak

Tanggung jawab dimulai dari adanya kesepakatan antara debitur dan kreditur untuk melakukan Perjanjian Kredit (PK) dengan jaminan sertifikat hak tanah yang kemudian berhadapan dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan yang disebut juga APHT yang sebelumnya sertifikat hak tanah dilakukan pengecekan sertifikat secara elektronik melalui website <https://htel.atrbpn.go.id/> dengan melakukan pelayanan cek bersih online guna menghindari jaminan palsu atau tidak sesuai dalam pembuatan APHT. Hasil dari cek bersih sertifikat hak tanah ini ada dua yaitu sesuai dan tidak sesuai, apabila sesuai maka untuk pembuatan APHT ini dapat dilakukan. Apabila hasil dari cek bersih ini tidak sesuai maka akan di cek kembali oleh petugas pada Kantor Pertanahan Kota Binjai atau diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) online.

APHT beserta kelengkapan berkasnya di unggah oleh PPAT pada website <https://mitra.atrbpn.go.id/> dilanjutkan dengan pendaftaran HT yang dilakukan oleh pihak bank yang sudah terverifikasi sebagai kreditor berdasarkan APHT yang telah didaftarkan oleh PPAT dan kemudian diperiksa kembali oleh pihak kreditor sebelumnya tanpa mendatangi Kantor Pertanahan Kota Binjai. Pihak Kreditor sebagai operator melakukan pembuatan berkas dan melengkapi data APHT yang sudah dibuat oleh PPAT serta mengunggah file surat permohonan pemasangan HT yang kemudian mencetak Surat Perintah Setor (SPS) dimana tertera jumlah yang akan dibayarkan dan akan mendapatkan Nomor Transaksi Penerimaan Negara (NTPN) yang merupakan kode pembayaran yang akan dibayarkan melalui bank-bank yang ditunjuk. Setelah

dibayarkan maka terbitlah kwitansi tanda pembayaran.

Tugas selanjutnya dilakukan oleh Petugas Pelaksana HT-*el* pada Kantor Pertanahan Kota Binjai yaitu memproses berkas permohonan HT-*el* dimana berkas digital yang telah diupload akan diperiksa kembali oleh petugas pelaksana HT-*el*. Ada 2 hasil keputusan terhadap berkas permohonan HT-*el* yang telah diperiksa yaitu berkas sudah sesuai dan tidak sesuai. Apabila berkas permohonan sudah sesuai dengan APHT beserta berkas pendukung lainnya dan syarat-syarat kelengkapan telah terpenuhi maka sertifikat HT-*el* dapat diterbitkan dikirimkan melalui email supervisor kreditor dan PPAT mendapat notifikasi bahwa sertifikat HT-*el* tersebut telah terbit. Apabila tidak sesuai, maka Petugas Pelaksana HT-*el* akan menanggapi permohonan HT-*el* tersebut sampai pihak dari bank (kreditor) atau PPAT memperbaikinya dengan tempo tidak melewati 5 hari setelah berkas permohonan didaftarkan dikarenakan tempo penyelesaian HT-*el* ini hanya 7 hari kalender. Apabila belum ada perbaikan dari pihak bank (kreditor) dan PPAT setelah 5 hari berkas permohonan didaftarkan maka permohonan HT-*el* dibatalkan dan biaya yang telah dibayarkan tidak dapat dikembalikan apabila ingin mendaftarkan kembali harus memulai lagi dari awal. Jika terjadi force majeure yang mengganggu sistem HT-*el* yang menyebabkan hasil pelayanan seperti sertifikat HT-*el* tidak dapat diterbitkan, maka permohonan yang diajukan dianggap batal. Dalam hal ini, Kreditor dapat mengajukan permohonan kembali dan biaya yang dibayarkan sebelumnya digunakan untuk penggantian biaya pelayanan HT-*el* dengan ketentuan subjek dan objek pendaftaran yang sama.

Tabel 2. Penerapan HT-el pada Kantor Pertanahan Kota Binjai.

HT Konvensional	HT-el	Penerapan HT-el pada Kantor Pertanahan Kota Binjai
Adanya interaksi tatap muka antara kreditor, PPAT dan Kantor Pertanahan setempat	Tidak perlu tatap muka karena permohonan dilakukan melalui sistem	Sudah diberlakukan untuk pelayanan HT-el
Loket pendaftaran hanya buka pada jam kerja	Pendaftaran dapat dilakukan walaupun kapan saja hari libur	Sudah diberlakukan tetapi adanya kesepakatan antara Petugas Kantor Pertanahan Kota Binjai dengan PPAT untuk dihari libur tidak melakukan pembayaran SPS dikarenakan jatuh tempo terbitnya HT-el 7 hari kalender bukan 7 hari kerja.

Harus antri di loket pendaftaran	Mendaftar secara online melalui sistem HT-el	Untuk pendaftaran HT-el sudah secara online, untuk HT yang dahulunya didaftarkan secara konvensional (Manual), maka untuk penghapusan HT (Roya) nya tetap melalui Roya Manual.
Persyaratan dan kelengkapan dokumen berupa fotokopi dan asli dokumen	Persyaratan dan kelengkapan di scan dan di upload pada sistem	Sudah dilaksanakan
Sertipikat HT jadi setelah 7 hari atau lebih	Sertipikat HT terbit tepat waktu yaitu 7 hari	Pertanahan Kota Binjai sudah diberlakukan
Sertipikat HT di ambil pada Kantor Pertanahan	Sertipikat HT dikirim melalui email	Sertipikat HT-el dikirim melalui email
Sertipikat tanah diberi	Catatan pada sertipikat	Catatan pada sertipikat dikirim

catatan dan diambil kembali pada Kantor Pertanahan	dikirim melalui email dan ditempel sendiri oleh kreditor	melalui email dan ditempel sendiri oleh kreditor
Dibutuhkan ruang penyimpanan warkah hasil pendaftaran HT	Warkah telah tersimpan dalam bentuk digital pada sistem	Warkah telah tersimpan dalam bentuk digital pada sistem

HT-*el* termasuk layanan secara elektronik yang diharapkan memberikan kepastian waktu, transparansi biaya dan memberikan kemudahan dalam memonitoring proses dalam pelayanan hak tanggungan serta mengurangi interaksi tatap muka yang diketahui sejak pertengahan tahun 2019 ini pandemi covid-19 yang terjadi, dan juga HT-*el* ini dapat menghindari kecurangan dan tindakan yang dapat merugikan masyarakat dan negara seperti korupsi, kolusi dan nepotisme.

4. SIMPULAN.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan pada Kantor Pertanahan Kota Binjai tentang Penerapan HT-*el* pada Pelayanan Kantor Pertanahan Kota Binjai dapat ditarik kesimpulan yaitu :

1. Bahwa salah satu dari misi dari Kementerian ATR/BPN yaitu menyelenggarakan pelayanan pertanahan yang berstandar dunia yang dimulai dari Pelayanan Pertanahan yang terintegrasi secara elektronik yaitu Pelayanan Hak Tanggungan sesuai dengan Permen ATR/BPN No 5 Tahun 2020;
2. Kantor Pertanahan Kota Binjai telah menerapkan Pelayanan HT-*el* sesuai dengan Permen ATR/BPN No 5 Tahun 2020 ;
3. Masih terdapat kendala dan hambatan dalam pelaksanaan pelayanan HT-*el* pada Kantor Pertanahan Kota Binjai yaitu

- a. Pada saat berkas permohonan HT-*el* sudah terdaftar kadang kala website HT-*el* error sehingga menunda perjalanan berkas dan waktu menjadi terbuang;
- b. Dalam hal mengupload scan dokumen kurangnya ketelitian, kelengkapan dan kualitas scan dokumen permohonan HT-*el* yang di upload oleh PPAT dan Pihak Bank sehingga mempersulit pemeriksaan berkas oleh petugas dan dapat mengakibatkan ditanggukannya permohonan HT-*el*;
- c. Berlakunya 7 hari masa penyelesaian sertipikat HT-*el* menjadi kelebihan dan kekurangan dalam pelaksanaannya;
- d. Masih kurangnya penjelasan yang spesifik dari petugas pelaksana HT-*el* dalam hal penyampaian di tanggukannya berkas permohonan HT-*el*;
- e. Validasi Buku Tanah yang terkadang tidak sesuai dengan fisik Sertipikat yang menghambat pengecekan sertipikat;

- f. Belum siapnya masyarakat apabila kreditor adalah perorangan;
- g. Dengan adanya pelayanan HT-*el* memberikan kepastian waktu, transparansi biaya, kemudahan memonitoring pelayanan hak tanggungan serta mengurangi pertemuan tatap muka secara tidak langsung yang akan mengurangi tindakan yang merugikan masyarakat dan negara seperti Korupsi, Kolusi dan Nepotisme;
- h. Menambah kepercayaan masyarakat terhadap Kementerian ATR/BPN dalam pelayanan pertanahan yang sesuai dengan motto nya yaitu “ Melayani, Profesional, Terpercaya”.

Saran

Diharapkan kedepannya Kementerian ATR/BPN melakukan Update Sistem secara rutin untuk mempercepat pelayanan pertanahan dan menghindari aplikasi yang error dan juga Sosialisasi dari Kantor Pertanahan kepada Bank dan Notaris bahwa pelayanan Hak Tanggungan saat ini menggunakan sistem elektronik dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan sesuai dengan Permen ATR/BPN No 5/2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Kantor Pertanahan Kota Binjai dapat membenahi kendala dan hambatan yang masih ada dalam pelaksanaan pelayanan HT-*el* yaitu dalam hal perbaikan mutu jaringan website pelayanan HT- *el*, pelayanan-pelayanan pertanahan yang mendukung dalam hal percepatan pelayanan HT-*el* dan juga kesigapan dari pihak- pihak yang ikut andil dalam pelaksanaan penyelesaian HT-*el*.

5. DAFTAR PUSTAKA

Buku

Fajar, Mukti & Yulianto Achmad. (2010)
Dualisme Penelitian Hukum

Empiris & Normatif.

Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Indrajit, Richardus Eko. (2002). *Buku Pintar Linux: Membangun Aplikasi e-Government*. Jakarta: PT Elex Media Komputindo.

Nurasa, Akur & Dian Aries Mujiburohman. (2020). *Buku Ajar Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah*. Yogyakarta: STPN Press.

Jurnal dan Karya Ilmiah

Mustofa, FC & Aditya, T 2009, “Aplikasi layanan informasi pertanahan berbasis web services”, Jurnal Bhumi, vol. 1, no. 1.

Andiyanto, Krisnawan 2020, “Penerapan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru”. Jurnal Jukum Kenotariatan, vol.06, No.1.

Margaret, A T P 2021, “Pelaksanaan Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung)”. Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan.

Peraturan Perundang-undangan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional No 4 Tahun 1997 tentang Standar Pelayanan Kementerian Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional No 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional No 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.