

BAB III

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasar pada hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa Pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan terintegritas secara elektronik setelah berlakunya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kabupaten Sikka sudah terlaksana sesuai dengan peraturan tersebut. Serangkaian tahapan yang terdiri dari pengajuan permohonan oleh debitur, verifikasi data dan dokumen, pembuatan surat order kepada Notaris/PPAT, terbitnya APHT, pendaftaran ke sistem HT-el dan akhirnya terbit Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik pada hari ke tujuh.

Namun kendati demikian, pelaksanaan kebijakan ini belum sepenuhnya optimal karena adanya hambatan hambatan yang terjadi yakni, *server down* karena gangguan di pusat data dan informasi (pusdatin) ATR/BPN saat jam sibuk dan ketika harus dilakukan pemeliharaan, ketidaksesuaian data yang harus di unduh, serta jaringan internet yang kurang memadai, Tidak efektifnya komunikasi dari para pihak yang mempunyai akses dalam sistem HT-el yaitu Kreditur, PPAT, dan Kantor Pertanahan sendiri juga menghambat proses pendaftaran hak tanggungan elektronik.

B. Saran

Untuk mengoptimalkan pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan terintegrasi elektronik di kabupaten sikka, penulis memberikan saran yaitu, perlu adanya peningkatan kapasitas server dan infrastruktur jaringan bagi pusat data dan informasi kementerian ATR/BPN yang berkaitan dengan pengoptimalan manajemen beban agar sistem stabil dan responsif terutama pada jam sibuk dan menjelang liburan, perlu dilakukan upaya intensif untuk validasi dan sinkronisasi data subjek dan objek hak tanggungan secara berkala. Kantor pertanahan dapat memberikan pedoman yang lebih ketat dan jelas mengenai standar input data. PPAT dan Perbankan harus lebih teliti dalam memastikan kelengkapan dan kesesuaian data sebelum diajukan ke sistem HT-el, disarankan untuk Kantor Pertanahan membentuk forum diskusi rutin sebagai wadah berbagi informasi dan mencari solusi bersama. Kantor pertanahan dapat menyediakan lebih banyak narahubung agar lebih responsif dan mudah diakses untuk permasalahan teknis yang terjadi serta peningkatan sosialisasi dan edukasi masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adrian Sutedi, 2001, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Sikka, 2025, *Kabupaten Sikka Dalam Angka 2025* [Kabupaten Sikka Dalam Angka 2025 - Badan Pusat Statistik Kabupaten Sikka](#) diakses 1 Mei 2025
- , 2024, *Kecamatan Alok Dalam Angka 2024* [Kecamatan Alok Dalam Angka 2024 - Badan Pusat Statistik Kabupaten Sikka](#) diakses 1 Mei 2025
- Efendi Perangin, 1987, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali, Jakarta
- Evy Indriasari, 2024, *HUKUM AGRARIA*, Damera Press, Jakarta
- Irawan Soerodjo, 2023, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arkola, Surabaya
- Mustofa, 2014, *TUNTUTAN PEMBUATAN AKTA-AKTA PPAT*, Karyamedia, Yogyakarta
- Parlindungan. A. P., 2009, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung
- R. Subekti, 1991, *Jaminan – Jaminan untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia.*, P.T. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Sigit Sapto Nugroho, Muhammad Tohari dan Mudji Rahardjo, 2017, *Hukum Agraria Indonesia*, Pustaka Iltizam, Solo
- Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan Asas – Asas, Ketentuan – Ketentuan Pokok dan Masalah yang di Hadapi oleh Perbankan.*, Alumni, Bandung
- Uswatun Hasanah, 2021, *Hukum Jaminan Konsep dan Pengaturannya di Indonesia*, Setara Press, Malang

Undang-Undang

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 Berkaitan dengan Tanah;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu;

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

Jurnal

Dinastuti Damanto dan Ana Silviana, 2024, “Peran PPAT dan Keabsahan APHT Menurut Sistem Hak Tanggungan Elektronik”, Notarius Volume 17 Nomor 2, Summarecon Group sebagai Legall, Kelapa Dua Serpong, Kabupaten Tangerang, Banten, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang Jawa Tengah.

Damar Sagari, dkk, 2022, “Efektivitas Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten”, Tunas Agraria, Vol. 5 Nomor 1, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.

Nur Hidayani Alimuddin, 2021, “Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia”, SASI Volume 27 Nomor 3, Fakultas Hukum Universitas Sembilanbelas November, Kolaka.

Pradesti Elva Rachmayanti dan Ngadino, 2022, “Peran Dan Tanggung Jawab PPAT Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik”, Notarius Volume 15 Nomor 1, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, Jawa Tengah.

Shirley Zerlinda Anggraeni, 2020, “Kewenangan dan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dlam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik”, Acta Comitas, Vol. 5 Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar.

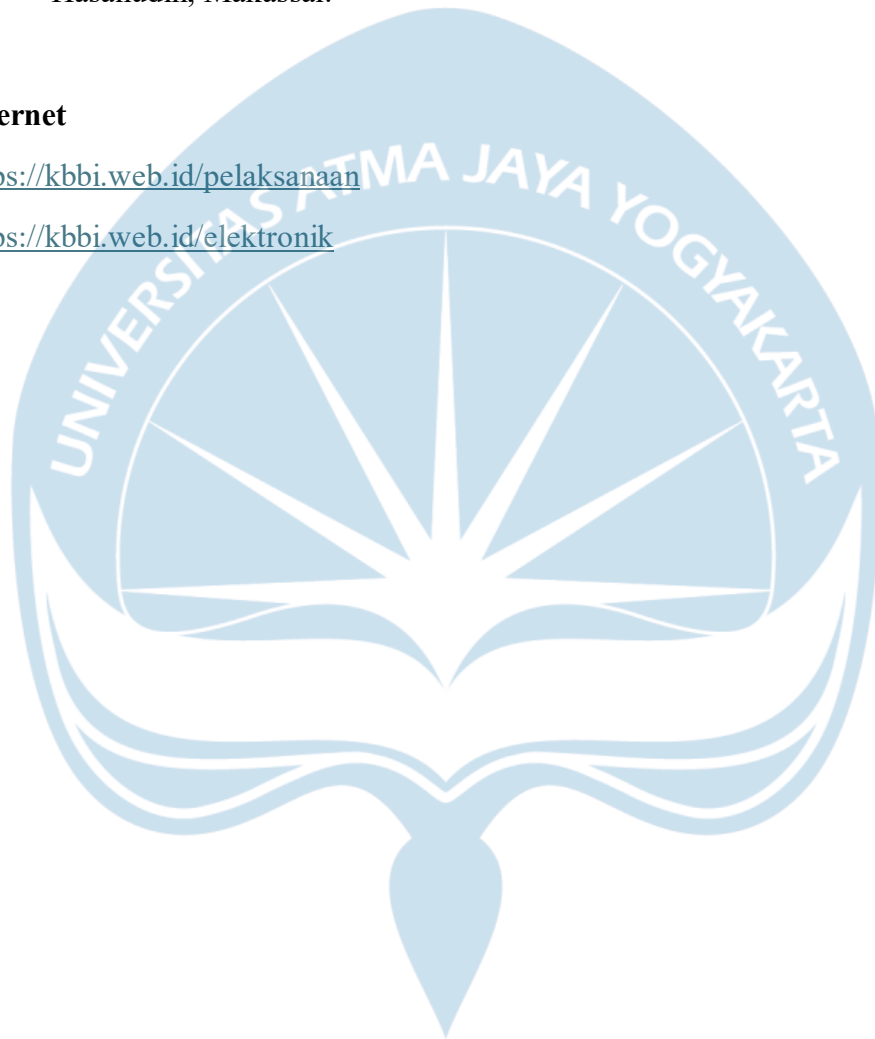
Sulistiyo Rini, dkk, 2023, “Peranan PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Perumahan”, Jurnal Ilmiah Sultan Agung, Vol.2 Nomor 1, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang.

Vanny Djakatar, dkk, 2023, “Implementasi Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik”, ALJ Volume 4 Issue 2 April 2023, Fakultas Hukum Universitas Hasanudin, Makassar.

Internet

<https://kbbi.web.id/pelaksanaan>

<https://kbbi.web.id/elektronik>



LAMPIRAN

Lampiran 1 Dokumentasi Bersama Narasumber

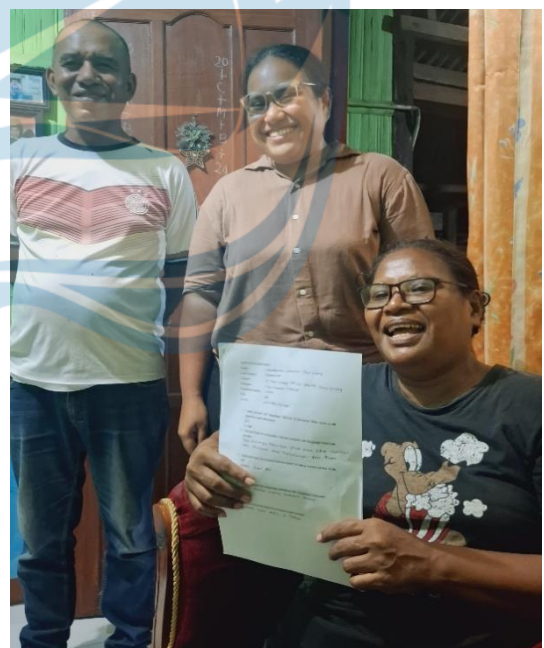


(Wawancara Bapak Reinhard Sotarduga Purba, S.H., M.H. selaku Bagian Staff Ahli Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Hak)



(Wawancara Bapak Midas Sandry Lomi, S.H., M.Kn. Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah)

Lampiran 2 Dokumentasi Bersama Responden



Lampiran 3 Formulir Kuesioner

IDENTITAS RESPONDEN Nama : <u>Mrs. Regita Delian</u> Jenis Kelamin : <u>Pria</u> Alamat : <u>Jl. Pahlawan No. 5</u> Pekerjaan : <u>Ibu Rumah Tangga</u> Pendidikan Terakhir : <u>SMA</u> Usia : <u>64 thn</u> No. WA : <u>081515622844</u> 1. Apakah program Hak Tanggungan Elektronik di Kabupaten Sikka sudah pernah Bapak/Ibu ketahui sebelumnya? a. Ya b. Tidak 2. Dari mana Bapak/Ibu mendapatkan informasi mengenai Hak Tanggungan Elektronik? Jawaban : <u>Dari Pihak Perbankan (Bank)</u> 3. Bagaimana Bapak/Ibu memperoleh tanah tersebut? (misalnya: warisan, jual beli, hibah, dll) Jawaban : <u>Jual Beli</u> 4. Apa alasan Bapak/Ibu mengajukan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik? Jawaban : <u>Modal Usaha Kos-kosan</u> 5. Sudah berapa lama Bapak/Ibu menguasai tanah tersebut? Jawaban : <u>Sejak tahun 2000, 21 Tahun</u>	6. Apa saja syarat/keengkapan yang Bapak/Ibu harus siapkan untuk menjadi debitur Hak Tanggungan Elektronik? Jawaban : <u>Sertifikat tanah</u> <u>KTP Suami dan Istri</u> <u>Kartu Keluarga</u> 7. Menurut Bapak/Ibu, proses pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik itu mudah atau sulit? Jawaban : <u>Mudah</u> 8. Apakah kendala dalam proses pengurusan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik? Jawaban : <u>Tidak ada</u> 9. Apakah pihak Kantor Pertanahan, PPAT, dan Kreditor (pihak bank atau koperasi) membantu proses pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik? Jawaban : <u>PPAT membantu</u> 10. Secara keseluruhan, bagaimana Tingkat kepuasan Bapak/Ibu terhadap proses pengurusan Hak Tanggungan Elektronik? Jawaban : <u>Puas</u> 11. Apa harapan Bapak/Ibu terkait dengan pelaksanaan sistem pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik di Kabupaten Sikka kedepannya? Jawaban : <u>Harapannya pertanyaa sosialisasi mengenai alur hak tanggungan</u> Terima kasih atas partisipasi Bapak/Ibu dalam mengisi kuesioner ini.
---	--

Lampiran 4 Surat Penelitian

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA Nomor : 119/V/CVD-FH Hal : Permohonan Ijin Penelitian Tugas Akhir/Skripsi 27 Maret 2025 Kepada Yth. Gervatius Portasius Mude, S.H., M.Kn. (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Jl. Don Thomas No.18, Kota Baru, Kec. Alok Timur, Kabupaten Sikka, Nusa Tenggara Timur Dengan hormat, Sebagai salah satu dari proses pembelajaran bagi mahasiswa tingkat akhir di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta, maka dengan ini kami memberitahukan bahwa setiap mahasiswa harus melakukan riset/penelitian dalam rangka penyusunan laporan tugas akhir/skripsi yang nantinya akan diujikan dalam ujian pendadaran di hadapan tim penguji internal. Sehubungan dengan hal tersebut, kami mohon perkenan Bapak/Ibu untuk memberikan ijin riset/penelitian dan wawancara bagi mahasiswa tersebut di bawah ini : <table border="0"> <tr> <td>1. Nama</td> <td>: Anthonia Maria Gadi Djou</td> </tr> <tr> <td>2. Nomor Mahasiswa</td> <td>: 210514218</td> </tr> <tr> <td>3. Program Kekhususan</td> <td>: Hukum Pertanahan, Lingkungan Hidup dan Hukum Adat</td> </tr> <tr> <td>4. Lokasi Riset</td> <td>: Kabupaten Sikka</td> </tr> <tr> <td>5. Dosen Pembimbing I</td> <td>: Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.</td> </tr> <tr> <td>6. Judul Skripsi</td> <td>: Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik pada Hak Milik atas Tanah di Kabupaten Sikka</td> </tr> <tr> <td>7. No. Handphone / WA</td> <td>: 081238194570</td> </tr> </table> Perlu kami sampaikan bahwa riset/penelitian/wawancara yang dilakukan semata-mata bersifat ilmiah dan internal fakultas, oleh karena itu data-data yang akan diperoleh hanya untuk keperluan ilmiah dan akademik, sehingga tidak diperkenankan/dipergunakan untuk maksud/tujuan lain. Atas perhatiannya, kami mengucapkan terima kasih.  Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.	1. Nama	: Anthonia Maria Gadi Djou	2. Nomor Mahasiswa	: 210514218	3. Program Kekhususan	: Hukum Pertanahan, Lingkungan Hidup dan Hukum Adat	4. Lokasi Riset	: Kabupaten Sikka	5. Dosen Pembimbing I	: Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.	6. Judul Skripsi	: Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik pada Hak Milik atas Tanah di Kabupaten Sikka	7. No. Handphone / WA	: 081238194570	FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA Nomor : 118/V/CVD-FH Hal : Permohonan Ijin Penelitian Tugas Akhir/Skripsi 27 Maret 2025 Kepada Yth. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka Jl. El Tari No. 5, Kab. Sikka, Nusa Tenggara Timur, 86113 Dengan hormat, Sebagai salah satu dari proses pembelajaran bagi mahasiswa tingkat akhir di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta, maka dengan ini kami memberitahukan bahwa setiap mahasiswa harus melakukan riset/penelitian dalam rangka penyusunan laporan tugas akhir/skripsi yang nantinya akan diujikan dalam ujian pendadaran di hadapan tim penguji internal. Sehubungan dengan hal tersebut, kami mohon perkenan Bapak/Ibu untuk memberikan ijin riset/penelitian dan wawancara terkait dengan bagi mahasiswa tersebut di bawah ini : <table border="0"> <tr> <td>1. Nama</td> <td>: Anthonia Maria Gadi Djou</td> </tr> <tr> <td>2. Nomor Mahasiswa</td> <td>: 210514218</td> </tr> <tr> <td>3. Program Kekhususan</td> <td>: Hukum Pertanahan, Lingkungan Hidup dan Hukum Adat</td> </tr> <tr> <td>4. Lokasi Riset</td> <td>: Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka</td> </tr> <tr> <td>5. Dosen Pembimbing I</td> <td>: Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.</td> </tr> <tr> <td>6. Judul Skripsi</td> <td>: Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik pada Hak Milik atas Tanah di Kabupaten Sikka</td> </tr> <tr> <td>7. No. Handphone / WA</td> <td>: 081238194570</td> </tr> </table> Perlu kami sampaikan bahwa riset/penelitian/wawancara yang dilakukan semata-mata bersifat ilmiah dan internal fakultas, oleh karena itu data-data yang akan diperoleh hanya untuk keperluan ilmiah dan akademik, sehingga tidak diperkenankan/dipergunakan untuk maksud/tujuan lain. Atas perhatiannya, kami mengucapkan terima kasih.  Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.	1. Nama	: Anthonia Maria Gadi Djou	2. Nomor Mahasiswa	: 210514218	3. Program Kekhususan	: Hukum Pertanahan, Lingkungan Hidup dan Hukum Adat	4. Lokasi Riset	: Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka	5. Dosen Pembimbing I	: Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.	6. Judul Skripsi	: Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik pada Hak Milik atas Tanah di Kabupaten Sikka	7. No. Handphone / WA	: 081238194570
1. Nama	: Anthonia Maria Gadi Djou																												
2. Nomor Mahasiswa	: 210514218																												
3. Program Kekhususan	: Hukum Pertanahan, Lingkungan Hidup dan Hukum Adat																												
4. Lokasi Riset	: Kabupaten Sikka																												
5. Dosen Pembimbing I	: Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.																												
6. Judul Skripsi	: Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik pada Hak Milik atas Tanah di Kabupaten Sikka																												
7. No. Handphone / WA	: 081238194570																												
1. Nama	: Anthonia Maria Gadi Djou																												
2. Nomor Mahasiswa	: 210514218																												
3. Program Kekhususan	: Hukum Pertanahan, Lingkungan Hidup dan Hukum Adat																												
4. Lokasi Riset	: Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka																												
5. Dosen Pembimbing I	: Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.																												
6. Judul Skripsi	: Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik pada Hak Milik atas Tanah di Kabupaten Sikka																												
7. No. Handphone / WA	: 081238194570																												

Alamat Kampus 1 Gedung Alfonsus Medan Baru 28 Yogyakarta 55281 URL https://fhu.unaj.ac.id	Kontak Telepon : +62-274-661031 Fax : +62-274-547873 Surel : fh@unaj.ac.id
--	---