

Penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan Secara Elektronik Menurut Perspektif Perundang-Undangan Di Indonesia

Muhammad Waffy, Syamsir

Fakultas Hukum Universitas Jambi

Correspondence: m.waffy1998@gmail.com; syamsir.fh@unja.ac.id

Abstrak. pertanggungjawaban Kantor Pertanahan apabila terjadi kendala pada sistem IT atau aplikasi HT-el hanya pertanggungjawaban secara teknis dengan memberikan akses kepada PPAT/Bank selaku kreditur untuk berkomunikasi secara langsung kepada pegawai Kantor Pertanahan setempat bagian pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik bisa melalui aplikasi Whatsaap dan bisa juga datang langsung ke kantor pertanahan dan Kendala pada PPAT yakni pengoreksian yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan terhadap berkas yang telah di upload oleh PPAT sering terjadi dalam waktu yang mepet, aplikasi HT-el sering mengalami masalah atau server erorr yang biasanya terjadi pada jam kerja, ketidaksinkronan antara data fisik Sertipikat dengan data pada sistem elektronik Kantor Pertanahan, sertipikat belum siap ketika mau di upload, belum tervalidasi, belum terploating, bank selaku kreditur perlu selalu diingatkan untuk segera melakukan proses pendaftaran Hak Tanggungan dan pelayanan HT-el tidak memberikan akses untuk tanah-tanah yang belum bersertifikat dan Kendala pada Bank selaku Kreditur yaitu sering terjadi server erorr pada aplikasi mitra Ht-el, dalam proses roya sering terjadi ketidaksikronan antara catatan roya pada sertipikat fisik dengan catatan yang terdapat dalam sistem elektronik Kantor Pertanahan dan di dalam proses roya banyak proses yang tidak dapat dilakukan dengan komputer harus dengan Handphone terlebih dahulu.

Kata kunci : Kantor Pertanahan dan Hak Tanggungan Elektronik

Abstract. *The responsibility of the Land Office if there is a problem with the IT system or HT-el application is only technical responsibility by providing access to the PPAT/Bank as the creditor to communicate directly with the local Land Office employees in the Electronic Mortgage registration service section via the Whatsaap application and can also come by. go directly to the land office and Obstacles with PPAT are: 1). Corrections carried out by the Land Office on files that have been uploaded by PPAT often occur in a short time. 2). The HT-el application often experiences problems or server errors which usually occur during working hours. 3). Insynchronization between the physical data of the Certificate and the data in the Land Office's electronic system. 4). The certificate is not ready when it is uploaded, it has not been validated, it has not been deployed. 5). Banks as creditors need to always be reminded to immediately carry out the Mortgage Rights registration process. 6). HT-el services do not provide access to land that has not been certified and the obstacles for banks as creditors are: 1). Server errors often occur in Ht-el partner applications. 2). In the roya process, there is often a lack of synchronization between the roya records on the physical certificate and the records contained in the Land Office's electronic system. 3). In the Roya process, there are many processes that cannot be done with a computer, you have to use a cellphone first.*

Keywords: Land Office and Electronic Mortgage

PENDAHULUAN

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria hak tanggungan adalah jaminan yang di bebaskan kepada ha katas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedukaan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.¹

Ciri-ciri utama hak tanggungan berlaku dan mengikat untuk seluruh pihak yang berkepentingan apabila hak tanggungan telah lahir dengan sempurna yang dibuktikan dengan terbitnya sertipikat hak tanggungan. Pembebanan hak tanggungan dituangkan di dalam APHT. APHT adalah akta pemberian hak tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut dengan PPAT) yang berisi tentang pemberian hak tanggungan kepada kreditur sebagai jaminan untuk pelunasan

¹J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung: 2007, hlm. 10.

hutang piutang debitur.² Pembuatan APHT yang dilakukan oleh PPAT sebagaimana termuat dalam Pasal 2 ayat (2) PP Peraturan Jabatan PPAT. PP Peraturan Jabatan PPAT mengatur bahwa akta PPAT dibuat asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama akta APHT yang disimpan di kantor PPAT dan lembar kedua diserahkan kepada kantor pertanahan untuk keperluan pendaftaran hak tanggungan. Pasal 13 UUHT mengatur bahwa pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan dengan cara PPAT mengirimkan asli lembar kedua APHT dan warkah kepada kantor pertanahan dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT. Lebih lanjut penjelasan Pasal 13 UUHT menguraikan bahwa pengiriman APHT dan warkah dilakukan dengan cara yang paling baik dan aman melalui petugas PPAT atau dikirim melalui pos tercatat. Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut dengan PP Pendaftaran Tanah) juga mengatur hal serupa. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa UUHT, PP Pendaftaran Tanah dan PP Peraturan Jabatan PPAT mewajibkan PPAT untuk menyampaikan dokumen asli (fisik) kepada kantor pertanahan.³

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional menurut Pasal 1 angka 7 Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 tahun 2020 tentang Hak Tanggungan Elektronik bahwa hak tanggungan elektronik proses yang dilakukan secara elektronik yang berupa pemeliharaan data pendaftaran tanah, peralihan hak tanggungan, perubahan nama kreditur dan menghapusnya hak tanggungan dan perbaikan-perbaikan data untuk sertifikat.⁴

Pendaftaran hak tanggungan itu permohonannya diajukan oleh kreditur dan dokumen kelengkapan untuk pendaftaran hak tanggungan itu disiapkan oleh PPAT kemudian di unggah oleh PPAT ke website yang sudah ditetapkan oleh Kementerian ATR/BPN yang terintegrasi melalui sistem elektronik. Akta yang dibuat oleh PPAT diupload dalam bentuk dokumen elektronik, maka asli lembar kedua Akta APHT disimpan di kantor PPAT sebagai minuta dan warkah, yang dimaksud dengan dokumen elektronik adalah setiap informasi elektronik yang dibuat atau disimpan dalam bentuk digital yang dapat ditampilkan melalui komputer atau sistem elektronik. Secara sederhana, penyampaian dokumen persyaratan pendaftaran disampaikan oleh PPAT dalam bentuk scan dokumen yang kemudian diunggah (upload) ke dalam sistem elektronik.⁵

Terdapat perbedaan dalam penyampaian akta dan dokumen pendukung oleh PPAT kepada kantor pertanahan dalam proses pendaftaran hak tanggungan. UUHT, PP Pendaftaran Tanah dan PP Peraturan Jabatan PPAT mewajibkan PPAT untuk mengirimkan dokumen fisik kepada kantor pertanahan dan dengan demikian mewajibkan kantor pertanahan untuk menerima dan menyimpan dokumen pendaftaran hak tanggungan dalam bentuk asli (fisik), sedangkan dengan adanya pengaturan mengenai hak tanggungan elektronik, akta dan dokumen pendukung dalam pendaftaran hak tanggungan hanya disampaikan dalam bentuk scan atau pdf melalui sistem hak tanggungan elektronik dan kantor pertanahan tidak lagi menerima APHT lembar kedua dan dokumen fisik karena memang tujuan Kementerian ATR/BPN untuk mengurangi jumlah akta dan warkah di kantor pertanahan dengan cara menerapkan akta dan warkah secara online.

Terdapat pengaturan dalam Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang HT-el bahwa PPAT juga bertanggung jawab mengenai kebenaran materiil dokumen yang disampaikannya ke dalam sistem hak tanggungan elektronik. Pasal 20 ayat (4) Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang HT-el menyatakan bahwa dalam hal dokumen yang digunakan sebagai dasar penerbitan sertifikat hak tanggungan elektronik dinyatakan palsu, maka pengirim dokumen, termasuk didalamnya adalah PPAT selaku pengirim dokumen dalam layanan pendaftaran dan/atau peralihan hak tanggungan elektronik, bertanggungjawab baik secara pidana maupun perdata.⁶

²Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

³Lastuti Abubakar, *Telaah Yuridis Perkembangan Lembaga dan Objek Jaminan Gagasan Pembaruan Hukum Jaminan Nasional*, Buletin Hukum Kebanksentralan, Volume 12, Nomor 1, 2015, hlm. 2

⁴Pasal 6 Ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik.

⁵Pasal 1 angka 11 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

⁶Effendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta: 1987, hlm. ix dalam Denico Doly, *Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Roya*, Negara Hukum, Volume 2, Nomor 1, 2011

METODE PENELITIAN

Penelitian yang penulis gunakan adalah Normatif-Empiris. Pendekatan penelitian yang digunakan yaitu pendekatan undang-undang, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus. Pengumpulan bahan hukum sekunder dan tersier.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kendala yang Terjadi dalam Pembebanan Hak Tanggungan Elektronik

Menurut Notaris dan PPAT yang mempunyai wilayah kerja di Kabupaten Muaro Jambi Dedi Irawan, menyebutkan bahwa kendala-kendala tersebut antara lain:

1. Kendala Pendaftaran HT-el bagi PPAT

- a. *Check and balance* kurang, setelah pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh PPAT dan dilanjutkan oleh Kreditur jika ada perbaikan berkas yang di upload oleh PPAT atau Kreditur mengalami kesalahan penginputan dokumen dan akan di koreksi oleh Kantor Pertanahan dan diberi waktu 5 hari kerja untuk melakukan perbaikan dokumen yang sudah di input oleh PPAT dan Kreditur. Kantor pertanahan terkadang mengoreksi dokumen yang diupload di hari ke 4 bahkan ke 5 sehingga PPAT atau Kreditur mengalami kesulitan untuk mendapatkan dokumen yang benar untuk diupload karena harus menghubungi klien yang bersangkutan yang didaftarkan hak tanggungannya oleh Kreditur dan PPAT dan SPS NPBP akan hangus sehingga mengharuskan PPAT mengulang pembayaran tersebut.
- b. Sistem IT yang sedang terjadi *server error* aplikasi HT sering mengalami masalah yang biasanya terjadi pada jam kerja karena digunakan di seluruh Indonesia, sulit mengupload data dan melakukan perbaikan data pendaftaran hak tanggungan, sehingga perlu dilakukan berulang kali, padahal PPAT hanya mempunyai waktu yang singkat jangka waktu akta APHT dan dalam perbaikan data pun diberi waktu hanya 5 hari kerja.
- c. Sertipikat belum siap ketika mau di *upload*, belum *tervalidasi*, belum *terploating* dan Nomor Induk Bidang tanah sertipikat tidak ditemukan dalam sistem, data disertipikat tidak sama antara data fisik dengan data di Kantor Pertanahan karena biasanya data yang ada di Kantor Pertanahan merupakan data lama yang belum diperbaharui.

2. Kendala Pendaftaran HT-el bagi Bank selaku kreditur.

Kendala Bank dapat diketahui dan yang sering dialami terhadap pelaksanaan HT-el sebagai berikut :

- a. Sistem pada pendaftaran hak tanggungan sering tidak website hak tanggungan elektronik ini digunakan pada jam kerja seluruh Indonesia.
- b. Pada saat ingin melakukan proses roya hak tanggungan sering terjadi ketidak sesuaian catatan roya hak tanggungan yang terteta pada Sertipikat fisik dengan data pada sistem elektronik Kantor Pertanahan, di Sertipikat Hak Milik sudah tertera catatan roya hak tanggungannya tetapi ketika akan di *entry* atau di *upload* ke dalam sistem elektronik atau *online* proses roya tersebut tidak terdeteksi, hal tersebut terjadi karena belum ada pembaharuan data oleh Kantor Pertanahan.

3. Kendala Pendaftaran HT-el bagi Kantor Pertanahan

Dari sisi pelaksana HT-el dengan Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan pelayanan HT-el dahulu kendala utama yang sering terjadi yaitu aplikasi HT-el yang terintegrasi dengan *server* pusat koneksinya sering mengalami permasalahan karena digunakan oleh seluruh Indonesia maka koneksinya menjadi lambat, tetapi setelah melalui beberapa tahap perbaikan sistem koneksi untuk saat ini sudah tidak terjadi kendala lagi.

Selain kendala dari PPAT, Bank selaku kreditur, dan kendala dari Kantor Pertanahan adapula kendala yang dihadapi oleh kreditur perorangan yaitu belum terdaftar dan tervalidasi pada sistem layanan Hak Tanggungan elektronik. Kreditur Perorangan harus mendaftar sebagai pengguna Aplikasi Sentuh Tanahku yang sudah terverifikasi, kreditur perorangan mengakses Sistem HT-el menggunakan akun Aplikasi Sentuh Tanahku terlebih dahulu dan karena biasanya kreditur perorangan bukanlah orang yang paham tentang hukum maka untuk tekhnis pembuatan akun mitranya seringkali menemui masalah yaitu ketidakpahaman dalam mendaftar pada aplikasi tersebut.

Dari terdapatnya berbagai problem dan kendala di atas antara sistem IT dan SDM masih belum berjalan dengan baik, apabila sistem IT dan SDM bekerja dengan baik Hak Tanggungan

Elektronik ini sangatlah menguntungkan bagi PPAT/Bank karena semua kendali berada di PPAT dan Bank. Disebutkan Salah satu kendala dalam layanan Hak Tanggungan Elektronik yaitu tidak bisa untuk tanah-tanah yang belum bersertifikat yang terdapat dalam point d kendala pada PPAT. Jika mencermati Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 10 ayat (3) yang berbunyi :

Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Tanggungjawab Kantor Pertanahan Apabila Terjadi Kendala Pada Sistem Pemasangan Hak Tanggungan Elektronik

Perbedaan yang terlihat secara signifikan dan nyata antara pelaksanaan Hak Tanggungan konvensional menurut UUHT dengan pelaksanaan pelayanan HT-el menurut Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 pelaksanaan HT-el sampai saat ini memiliki beberapa keunggulan daripada pelaksanaan Hak Tanggungan secara konvensional baik dari segi waktu, biaya, tahapan pelaksana, serta produk yang dihasilkan.

Terjadinya kekosongan norma karena di dalam UUHT dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tidak mengatur mengenai pertanggungjawaban Kantor Pertanahan apabila terjadi kendala dalam sistem HT-el dan untuk PNPB yang terdapat di dalam pasal 11 ayat 2 hanya menyebutkan bahwa proses hak tanggungan dikenakan penerimaan negara bukan pajak tidak di bahas di dalam Peraturan Menteri ATR/BPN nomor 5 tahun 2020 tentang pengembalian penerimaan negara bukan pajak tetapi hanya ada di dalam Petunjuk Teknis Nomor: 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 yang menjadi pedoman bagi Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pelayanan HT-el hanya menyebutkan bahwasannya Permohonan Pelayanan HT-el dibatalkan apabila terdapat keadaan tertentu (*force majeure*) yang menyebabkan Sistem HT-el terganggu sehingga mengakibatkan hasil layanan Hak Tanggungan tidak dapat diterbitkan dan permohonan Pelayanan HT-el dinyatakan batal, antara lain :Server mengalami blackout atau tidak berfungsi, Servis yang disediakan oleh instansi lain tidak berjalan; atau Jaringan komunikasi ke server terputus. yang dinyatakan oleh Penyelenggara Pelayanan HT-el, kemudian di dalam Petunjuk Teknis Nomor: 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 juga menjelaskan apabila terdapat permasalahan yang tidak dapat diselesaikan, maka Tim Pembina dan Pengawas Pelaksanaan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional berkoordinasi dengan tim di tingkat Kementerian untuk mendapat alternatif penyelesaian. Sedangkan di dalam UUHT pasal 23 hanya mengatur mengenai sanksi administratif bagi pejabat yang melanggar atau lalai dalam melaksanakan tugas jabatannya. Namun dalam kenyataannya pertanggungjawaban yang diberikan oleh Kantor Pertanahan apabila terjadi kendala UUHT dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tidak mengatur mengenai pertanggungjawaban Kantor Pertanahan apabila terjadi kendala dalam sistem HT-el, di dalam Petunjuk Teknis Nomor: 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 yang menjadi pedoman bagi Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pelayanan HT-el hanya menyebutkan bahwasannya Permohonan Pelayanan HT-el dibatalkan apabila terdapat keadaan tertentu (*force majeure*) yang menyebabkan Sistem HT-el terganggu sehingga mengakibatkan hasil layanan Hak Tanggungan tidak dapat diterbitkan dan permohonan Pelayanan HT-el dinyatakan batal, antara lain: Server mengalami blackout atau tidak berfungsi, Servis yang disediakan oleh instansi lain tidak berjalan; atau dan Jaringan komunikasi ke server terputus. yang dinyatakan oleh Penyelenggara Pelayanan HT-el, kemudian di dalam Petunjuk Teknis Nomor: 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 juga menjelaskan apabila terdapat permasalahan yang tidak dapat diselesaikan, maka Tim Pembina dan Pengawas Pelaksanaan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional berkoordinasi dengan tim di tingkat Kementerian untuk mendapat alternatif penyelesaian. Sedangkan di dalam UUHT pasal 23 hanya mengatur mengenai sanksi administratif bagi pejabat yang melanggar atau lalai dalam melaksanakan tugas jabatannya. Namun dalam kenyataannya pertanggungjawaban yang diberikan oleh Kantor Pertanahan apabila terjadi kendala.

Pengaturan tentang Hak Tanggungan Perbankan Syariah sama dengan pengaturan yang digunakan di perbankan Konvensional. Jika dianalisis dengan menggunakan teori keberlakuan hukum, validitas suatu norma hukum harus memenuhi syarat-syarat:

- a. Keberlakuan sosial atau faktual artinya kaidah hukum dalam kenyataannya diterima dan berlaku di dalam masyarakat beserta sanksi yang mengikat.
- b. Keberlakuan yuridis, aturan hukum dibuat dengan prosedur yang benar dan tidak bertentangan dengan peraturan lain, terutama dengan peraturan yang lebih tinggi.
- c. Keberlakuan moral, kaidah hukum tidak boleh bertentangan dengan nilai-nilai moral.

Hak Tanggungan Elektronik adalah sistem IT yaitu alat atau sarana, bukan subyek hak dan bukan pula ahli hukum. IT hanyalah sebagai sebuah sistem yang dijalankan oleh manusia maka Sumber Daya Manusia yang menjalankan sistem tersebut haruslah yang berkompeten di bidangnya.⁷ Meskipun Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik telah diundangkan dan diberlakukan namun dalam pelaksanaannya masih sangat tergantung dari kesiapan Sumber Daya Manusia, sistem IT, serta Kantor Pertanahannya itu sendiri.

SIMPULAN

1. Kendala yang terjadi dalam pembebanan Hak Tanggungan Elektronik yang utama yang sering dialami oleh pengguna dan penyelenggara HTel ialah website pada HT-el atau aplikasi HT-el yang masih sering down. Kendala pada PPAT yakni: 1). Pengoreksian yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan terhadap berkas yang telah di upload oleh PPAT sering terjadi dalam waktu yang mepet. 2). Aplikasi HT-el sering mengalami masalah atau server error yang biasanya terjadi pada jam kerja. 3). Ketidaksinkronan antara data fisik Sertipikat dengan data pada sistem elektronik Kantor Pertanahan. 4). Sertipikat belum siap ketika mau di upload, belum tervalidasi, belum terfloating. 5). Bank selaku kreditur perlu selalu diingatkan untuk segera melakukan proses pendaftaran Hak Tanggungan, Kendala pada Bank selaku Kreditur yaitu: 1). sering terjadi server error pada aplikasi mitra HT-el. 2). Dalam proses royalti sering terjadi ketidaksinkronan antara catatan royalti pada sertipikat fisik dengan catatan yang terdapat dalam sistem elektronik Kantor Pertanahan. 3). Di dalam proses royalti banyak proses yang tidak dapat dilakukan dengan komputer harus dengan Handphone terlebih dahulu dan Kendala pada Kreditur Perorangan : 1). Ketidakhahaman dalam mendaftar pada aplikasi sentuh tanahku yang merupakan aplikasi HT-el bagi kreditur perorangan. e. Kendala pada Kantor Pertanahan selaku pelaksana HT-el yaitu: 1). Kendala utama yaitu koneksi lambat yang terjadi pada server pusat karena digunakan oleh Kantor Pertanahan seluruh Indonesia pada jam dan hari yang bersamaan.
2. Tanggungjawab Kantor Pertanahan apabila terjadi kendala pada sistem pemasangan Hak Tanggungan Elektronik yaitu Undang-Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 2020 tentang hak tanggungan terintegrasi secara elektronik tidak mengatur secara tegas mengenai pertanggungjawaban dan sanksi bagi Kantor Pertanahan apabila terjadi kendala pada sistem dalam pemasangan HT-el yang mengakibatkan sertipikat HT-el batal dan tidak dapat terbit dan pertanggungjawaban Kantor Pertanahan apabila terjadi kendala pada sistem hak tanggungan elektronik hanya pertanggungjawaban dengan memberikan akses kepada PPAT/Bank selaku kreditur untuk berkomunikasi secara langsung kepada pegawai Kantor Pertanahan setempat bagian pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik bisa melalui aplikasi Whatsaap dan bisa juga datang langsung ke kantor pertanahan dengan menghadap bagian IT pelayanan Hak Tanggungan Elektronik dengan jadwal yang sudah ditentukan oleh Kantor Pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Effendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta: 1987, hlm. ix dalam Denico Doly, "Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Royalti", Negara Hukum, Volume 2, Nomor 1, 2011
- Lastuti Abubakar, *Telaah Yuridis Perkembangan Lembaga dan Objek Jaminan Gagasan Pembaruan Hukum Jaminan Nasional*, Buletin Hukum Kebanksentralan, Volume 12, Nomor 1, 2015.
- J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung: 2007.

⁷Nadia Imanda, Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, *Jurnal Notarie* Vol. 3 No. 1, Februari 2020.

Muhammad Waffy dan Syamsir, *Penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan Secara Elektronik Menurut Perspektif Perundang-Undangan Di Indonesia*

Khoidin, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, Dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Surabaya, Laksbang Yustitia, 2017.

Nadia Imanda, Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, *Jurnal Notarie* Vol. 3 No. 1, Februari 2020.