

AKIBAT HUKUM BATALNYA PERMOHONAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK MENURUT PERATURAN MENTERI ATR/BPN NOMOR 5 TAHUN 2020

I Made Yoga Bisama, Anak Agung Istri Agung & Desak Gde Dwi Arini
Fakultas Hukum, Universitas Warmadewa, Denpasar - Bali, Indonesia
imdyogabisama1999@gmail.com, notistria@yahoo.com & arinidesak1966@gmail.com

Abstrak

Presiden tidak bisa mengatur semua bidang pemerintahan secara mandiri, maka dibentuk badan dibawah pemerintahan seperti Badan Pertanahan Nasional untuk membuat sistem pertanahan di Indonesia. Bidang pertanahan, berkaitan dengan Hak Tanggungan karena penting dimana perbankan sebagai kreditur kepada masyarakat yang perlu modal dengan objek dijadikan jaminan oleh debitur. Kemajuan teknologi membawa perubahan, sebelumnya Hak Tanggungan didaftarkan manual yang rumit dan berbelit kemudian memunculkan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis proses penyelesaian batalnya pendaftaran hak tanggungan elektronik menurut Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, dan untuk memahami akibat hukum batalnya permohonan pendaftaran hak tanggungan elektronik menurut Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020. Metode penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian empiris dengan menggunakan pendekatan sosiologis. Sumber bahan hukum penelitian ini yaitu sumber bahan primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data menggunakan teknik wawancara, dan mencatat serta dokumentasi bahan data. Penelitian ini membahas mengenai proses penyelesaian batalnya pendaftaran dan akibat hukum batalnya permohonan pendaftaran hak tanggungan elektronik menurut Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa proses penyelesaian jika terjadi pembatalan Hak Tanggungan Elektronik dengan melengkapi syarat yang diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 1996 dan Akibat Hukum Batalnya Permohonan Hak Tanggungan Elektronik, debitur melakukan pendaftaran dan membayar PNBPN kembali.

Kata Kunci: Debitur, Hak Tanggungan dan Elektronik Kreditur.

Abstract

The president cannot regulate all areas of government independently, the government is formed such as the National Land Agency to create a land system in Indonesia. The land sector is related to Mortgage Rights because it is important where banks as creditors to the public need capital with objects being used as collateral by debtors. Technological advances brought changes, previously Mortgage was registered manually which was complicated and convoluted then gave rise to Electronic Mortgage Registration. The purpose of this research is to analyze the process of completing the cancellation of electronic mortgage registration according to the Minister of ATR/BPN Regulation Number 5 of 2020, and to understand the legal consequences of the cancellation of an electronic mortgage registration application according to the Regulation of the Minister of ATR/BPN Number 5 of 2020. The research method used is a type of empirical research using a sociological approach. The sources of legal materials for this research are primary and secondary sources. Data collection techniques used interview techniques, and recorded and documented data materials. This research discusses the process of completing the cancellation of registration and the legal consequences of canceling the application for registration of electronic mortgages according to the Minister of ATR/BPN Regulation Number 5 of 2020. The results of this research indicate that the settlement process in the event of cancellation of Electronic Mortgage Rights is by completing the conditions stipulated in Article 1 paragraph (1) Regulation of the Minister of Agrarian Affairs Number 5 of 1996 and the Legal Consequences of the Cancellation of the Application for Electronic Mortgage Rights, the debtor registers and pays PNBPN again.

Keywords: Creditor, Debtor and Electronic Mortgage.

I. PENDAHULUAN

Indonesia merupakan daerah yang terdiri dari beribu-ribu kepulauan yang tersebar dari sabang hingga merauke, dengan memiliki ciri dan ragam budaya pada setiap masing-masing daerah. Indonesia merupakan negara hukum, dimana setiap tindakan dan perbuatan masyarakatnya diatur oleh hukum. Sistem pemerintahan di Indonesia menganut sistem pemerintahan presidensial, presiden sebagai

kepala pemerintahan dan kepala negara. Dalam pelaksanaannya presiden tidak bisa menjalankan pemerintahannya secara mandiri, sehingga diperlukan lembaga-lembaga dibawah presiden untuk membantu presiden dalam melakukan tugas dan wewenangnya.

Salah satu lembaga/lembaga di bawah presiden adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan salah satu lembaga di bawah presiden yang bertugas menangani bidang pertanahan di Indonesia. Tidak dapat dipungkiri bahwa dewasa ini banyak muncul masalah pertanahan di dalam masyarakat, mulai dari adanya sengketa tanah di antara masyarakat, tidak lengkapnya dokumen kepemilikan atas tanah, serta tanah sengketa yang kerap kali dijadikan sebagai jaminan dalam melakukan kegiatan bisnis untuk mendapatkan suntikan dana. Tentunya dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus berperan aktif untuk menangani segala permasalahan yang muncul dalam bidang pertanahan di Indonesia, apabila dilihat kasus pertanahan yang kerap kali muncul di dalam masyarakat adalah adanya tanah yang akan dibebankan hak tanggungan oleh kreditur kerap kali menemukan kendala ketika hendak melakukan pendaftaran hak tanggungan terhadap objek tanah tersebut (Santoso, 2010: 24).

Pembebanan hak tanggungan terhadap objek tanah yang dijadikan jaminan oleh debitur yang memerlukan dana menjadi aspek yang sangat penting untuk menjamin dana yang dipinjamkan tersebut akan dilunasi oleh debitur, untuk mencegah kemungkinan tersebut, di setiap kegiatan bisnis yang memerlukan dana besar tentunya harus memiliki jaminan, hal tersebut bertujuan untuk memastikan debitur untuk memenuhi kewajibannya kepada kreditur, hal tersebut sangat penting apabila debitur melakukan perbuatan ingkar janji atau tidak melaksanakan kewajibannya, maka objek tanah yang dijadikan jaminan harus terlebih dahulu dibebankan hak tanggungan (Santoso, 2017: 37).

Hak tanggungan bertujuan untuk mengikat objek yang sudah dijadikan sebagai jaminan agar memiliki kekuatan hukum tetap apabila terjadi perselisihan di antara debitur dan kreditur akibat dilakukannya perjanjian, dalam hal ini pembebanan hak tanggungan terhadap objek tanah yang menjadi jaminan sangat penting untuk memastikan modal yang diberikan oleh kreditur kepada debitur dilakukan secara bertanggung jawab dan berdasarkan atas hukum, pembebanan hak tanggungan terhadap objek tanah yang dijadikan jaminan bertujuan untuk memastikan kekuatan hukum dan kepastian hukum kepada kreditur, apabila debitur wanprestasi dalam memenuhi kewajibannya untuk melunasi hutang, maka diperlukan yang namanya jaminan, jaminan disesuaikan dengan jumlah modal yang diajukan kepada kreditur, pada dewasa ini bagi debitur yang memerlukan dana besar untuk menopang usahanya, umumnya diperlukan objek tanah sebagai jaminannya, dipilihnya objek tanah sebagai jaminan, dikarenakan objek tanah memiliki nilai yang stabil (Adrian, 2012: 24).

Permasalahan seringkali muncul ketika hendak melakukan pembebanan hak tanggungan kepada objek tanah yang sudah dijadikan sebagai jaminan oleh debitur, dikarenakan saat ini kementerian ATR/BPN pada tahun 2020 dapat dilakukan secara mandiri, pendaftaran hak tanggungan kepada objek tanah yang telah dijadikan sebagai jaminan harus segera dibebankan hak tanggungan oleh debitur, dalam hal ini biasanya lembaga pembiayaan Perbankan yang kerap kali mensyaratkan objek tanah sebagai jaminan ketika hendak mengajukan pinjaman modal usaha dalam jumlah besar. Permohonan pendaftaran hak tanggungan yang dilakukan secara online, saat ini sering menimbulkan masalah, karena pemohon harus terlebih dahulu menyetorkan pajak sebelum mengunggah permohonan hak tanggungan ke situs resmi Badan Pertanahan nasional yang dilakukan secara online, dikarenakan pajak yang telah dibayarkan oleh pemohon tidak dapat ditarik kembali apabila permohonan hak tanggungan terhadap tanah dibatalkan, sebaliknya pajak yang telah dibayarkan tersebut dapat dipergunakan kembali untuk melakukan permohonan pendaftaran hak tanggungan berikutnya (Khoidin, 2017: 75).

Ada beberapa penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian ini. Penelitian pertama dari [Ardhanary \(2021\)](#) membahas mengenai implikasi hukum peraturan pelayanan hak tanggungan secara elektronik terhadap ppat dan kreditur di kota Yogyakarta. Penelitian kedua, mengenai pertanggungjawaban kantor pertanahan atas kendala sistem pemasangan hak tanggungan elektronik ([Wirasti, 2021](#)). Penelitian ketiga, Tinjauan Yuridis Pendaftaran dan Sertipikat Hak Tanggungan Secara Elektronik ([Shinta Nur Istighfary, 2021](#)). Kemudian yang terakhir, penelitian [Tampubolon \(2022\)](#) mengkaji keberadaan hak tanggungan elektronik (ht-el) dalam proses pendaftaran tanah. Berdasarkan penjelasan diatas, kemudian peneliti memutuskan untuk mengkaji akibat hukum batalnya permohonan pendaftaran hak tanggungan elektronik menurut peraturan menteri atr/bpn nomor 5 tahun

2020 dengan tujuan untuk menganalisis proses penyelesaian batalnya pendaftaran hak tanggungan elektronik menurut Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, dan untuk memahami akibat hukum batalnya permohonan pendaftaran hak tanggungan elektronik menurut Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020.

II. METODE PENELITIAN

Ketika mengkaji segala pokok permasalahan yang muncul pada penelitian ini, peneliti mengkaji setiap permasalahan yang muncul dengan menggunakan metode penelitian hukum empiris. Menurut Soemitro (1990) penelitian jenis empiris mengkaji suatu data yang diperoleh langsung dari sumbernya atau merupakan data primer yang diperoleh dilapangan. Selanjutnya dilakukan pendekatan sosiologis dalam mengamati penerapan atau keberlakuan hukum yang diterapkan dalam masyarakat terkait dengan pokok permasalahan yang akan diteliti lebih lanjut. Bahan hukum utama atau bahan hukum primer berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris Ni Wayan Starningsih, SH dan menghubungkannya dengan peraturan-perundang-undangan sebagai acuan utama dalam mengatasi permasalahan-permasalahan yang akan diteliti lebih lanjut, tentunya peraturan perundang-undangan yang dipergunakan dalam mengkaji setiap pokok permasalahan dalam penelitian ini memiliki kaitan erat terhadap akibat hukum dari pembatalan pembebanan hak tanggungan elektronik. Penunjang bahan hukum primer atau yang biasa disebut dengan bahan hukum sekunder yang dipergunakan di dalam penelitian ini adalah bahan hukum penunjang yang dapat memberikan petunjuk-petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer yakni melalui literatur buku, jurnal ilmiah yang telah dipublikasi hingga pendapat para sarjana, tentunya pemilihan bahan hukum sekunder dalam penelitian ini harus memiliki kaitan erat dengan pokok permasalahan yang akan diteliti. Selanjutnya ketika melakukan pengumpulan bahan hukum, dalam hal ini peneliti menggunakan teknik studi kepustakaan dengan terlebih dahulu menelaah setiap bahan hukum yang akan digunakan, selanjutnya dalam menganalisis penelitian ini penulis menggunakan teknik interpretasi dan argumentasi hukum berdasarkan logika deduktif dan induktif (Sunggono, 2016: 17-20).

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. *Proses Penyelesaian Batalnya Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Menurut Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020*

Pelayanan pendaftaran hak tanggungan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional secara online saat ini bertujuan dalam rangka menjaga data pertanahan yang ada di Indonesia, saat ini pendaftaran hak tanggungan yang dilakukan secara online dilakukan dengan menerapkan pelayanan secara cepat, sederhana, akuntabel dan keterjangkauan untuk layanan publik agar mudah diakses oleh masyarakat umum yang hendak melakukan pendaftaran hak tanggungan (Khoidin, 2017: 38).

Permohonan pendaftaran hak tanggungan yang dilakukan secara online, saat ini sering menimbulkan masalah, karena pemohon harus terlebih dahulu menyetorkan pajak sebelum mengunggah permohonan hak tanggungan ke situs resmi Badan Pertanahan nasional yang dilakukan secara online, dikarenakan pajak yang telah dibayarkan oleh pemohon tidak dapat ditarik kembali apabila permohonan hak tanggungan terhadap tanah dibatalkan, sebaliknya pajak yang telah dibayarkan tersebut dapat dipergunakan kembali untuk melakukan permohonan pendaftaran hak tanggungan berikutnya (Sukerta et al., 2021).

Hal tersebut tentunya akan sangat merugikan kreditur apabila telah memberikan modalnya kepada debitur, namun pada saat hendak proses melakukan pendaftaran hak tanggungan kepada objek yang telah dijadikan sebagai jaminan bahwa debitur tidak akan mengingkari janjinya kepada kreditur, sebagai gantinya apabila debitur melakukan perbuatan ingkar janji terhadap modal yang telah diberikan oleh kreditur maka objek yang telah dijadikan sebagai jaminan berhak untuk menjadi milik kreditur dengan terlebih dahulu dilakukannya pendaftaran hak tanggungan terhadap objek tanah tersebut (Santoso, 2017: 45).

Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris Ni Wayan Starningsih, SH yang menjelaskan pembatalan hak tanggungan elektronik dapat disebabkan apabila para pihak melakukan kesepakatan agar aktanya dibatalkan dan sistem atau internetnya bermasalah, maka otomatis kesepakatan tersebut menentukan pembatalan pendaftarannya. Apabila para pihak tidak hendak melakukan pembatalan Hak Tanggungan Elektronik karena sistemnya bermasalah, maka tidak akan ada proses penyelesaiannya tetapi akan membuat suatu terobosan atau alternatif agar aktanya tidak kehilangan

kekuatan hukum dan bisa melakukan pendaftaran secara manual. Jika karena keterlambatan pendaftaran dan agar tidak terjadi kerugian, maka pengguna bisa membuat surat keterlambatan pendaftaran dengan menyebutkan permasalahan yang sedang dihadapi agar pihak pengguna bisa melakukan pendaftaran kembali.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris Ni Wayan Starningsih, SH yang menjelaskan apabila kesalahan dari sistem, seharusnya mereka mempersiapkan alternatif sehingga proses itu hendaknya bisa dilakukan secara manual dengan cara pihak pengguna datang ke kantor pertanahan dan bisa diterima, karena sistem mereka yang bermasalah dan bila ditolak akan merugikan masyarakat, perbankan, dan menghambat perekonomian sedangkan hukum itu dibuat untuk memberikan keadilan, kepastian, dan kemanfaatan. Selain itu persyaratan yang diperlukan untuk mengajukan pembatalan permohonan hak tanggungan terhadap objek yang akan dibebankan hak tanggungan harus memenuhi persyaratan administrasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan. Apabila persyaratan kelengkapan dokumen sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria No. 5 Tahun 1996 tentang pendaftaran Hak Tanggungan telah dilengkapi, maka proses pembatalan hak tanggungan terhadap objek tanah dapat diajukan kembali kepada Badan Pertanahan Nasional agar dapat dilakukan proses pembatalan hak tanggungan.

2. Akibat Hukum Batalnya Permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Menurut Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020

Pembatalan suatu perikatan, sujatinya pembatalan dari sebuah perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak akan banyak menimbulkan akibat bagi masing-masing pihak yang terlibat dalam perjanjian, dengan pembatalan hak tanggungan secara elektronik yang dikeluarkan oleh kementerian ATR/BPN tentunya hal tersebut sangat merugikan kreditur sebagai subjek pemberi dana kepada debitur, dalam hal ini apabila pembatalan hak tanggungan terhadap objek yang dijadikan jaminan oleh debitur maka dalam hal ini perlu penjelasan lebih lanjut mengenai perihal pelunasan hutang debitur kepada kreditur, yakni dengan langkah terlebih dahulu dengan mengajukan gugatan wanprestasi kepada pengadilan negeri setempat, guna memperoleh kepastian hukum bagi kreditur atas modal yang telah diberikan kepada kreditur. Setelah mengajukan gugatan, kreditur wajib mengajukan sita sementara terhadap objek yang dijadikan jaminan oleh kreditur dalam melunasi hutang, sita sementara diajukan yang termuat dalam posita gugatan atas dasar sita sementara atau *conservatoir beslag*, dengan begitu kreditur tidak dapat mengalihkan objek tersebut kepada pihak ketiga karena telah dilakukan sita sementara, oleh karena itu saat ini banyak dijumpai kasus dimana setelah dilakukannya perjanjian dan ketika akan melakukan pembebanan hak tanggungan kepada objek yang dijadikan jaminan, akibat dilakukannya pembatalan pembebanan hak tanggungan, maka debitur diwajibkan mengambil langkah tegas secara hukum guna memperoleh kepastian terhadap pelunasan hutang dari kreditur (Sukerta et al., 2021: 8).

Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris Ni Wayan Starningsih, SH yang menjelaskan Akibat Hukum Batalnya Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Menurut Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 sistem terganggu atau jangka waktu yang ditentukan telah jatuh tempo maka dari itu debitur akan mengalami kerugian, dari segi waktu dan biaya yang telah dikeluarkan dalam mengurus akta hak tanggungan elektronik dan selambat-lambatnya akta itu harus didaftarkan dalam 7 hari, akibat pelayanan tidak berjalan sehingga waktu selama 7 hari jatuh tempo maka akibatnya akta itu menjadi batal demi hukum dan akta itu dianggap tidak pernah terjadi

Berdasarkan pendapat dari hal tersebut tentunya akan sangat merugikan kreditur apabila telah memberikan modalnya kepada debitur, namun pada saat hendak proses melakukan pendaftaran hak tanggungan kepada objek yang telah dijadikan sebagai jaminan bahwa debitur tidak akan mengingkari janjinya kepada kreditur, sebagai gantinya apabila debitur melakukan perbuatan ingkar janji terhadap modal yang telah diberikan oleh kreditur maka objek yang telah dijadikan sebagai jaminan berhak untuk menjadi milik kreditur dengan terlebih dahulu dilakukannya pendaftaran hak tanggungan terhadap objek tanah yang telah dijadikan jaminan oleh kreditur dalam melunasi hutangnya kepada debitur.

Dengan demikian dapat diketahui bahwa perlu dilakukan pengaturan ketika dilakukannya perjanjian antara debitur dengan kreditur mengenai modal yang diberikan kepada kreditur, terhadap objek yang dijadikan jaminan maka terlebih dahulu harus diatur di dalam substansi perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak dimana, modal akan diberikan, apabila pembebanan hak

tanggungannya telah disetujui oleh kementerian ATR/BPN, maka kreditur berhak menerima modal penuh yang telah diajukan kepada debitur, hal ini tentunya menjadi *win-win solution* bagi para pihak yang hendak melakukan perjanjian kerjasama dalam hal pemberian modal. Sehingga apabila terjadinya pembatalan oleh kementerian ATR/BPN terhadap objek yang dijadikan jaminan oleh kreditur dapat dilakukan pengurusan selanjutnya sebelum modal yang dimiliki oleh debitur disetorkan kepada kreditur.

IV. SIMPULAN DAN SARAN

1. *Simpulan*

Berdasarkan penjelasan hasil di atas, dapat dijelaskan bahwa proses penyelesaian jika terjadi pembatalan Hak Tanggungan Elektronik dengan melengkapi persyaratan yang diminta oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan. Apabila para pihak tidak hendak melakukan pembatalan Hak Tanggungan Elektronik karena sistemnya bermasalah, maka tidak akan ada proses penyelesaiannya tetapi akan membuat suatu terobosan atau alternatif agar aktanya tidak kehilangan kekuatan hukum dan bisa melakukan pendaftaran secara manual. Jika karena keterlambatan pendaftaran dan agar tidak terjadi kerugian, maka pengguna bisa membuat surat keterlambatan pendaftaran dengan menyebutkan permasalahan yang sedang dihadapi agar pihak pengguna bisa melakukan pendaftaran kembali. Kemudian, akibat hukum batalnya pendaftaran hak tanggungan elektronik menurut Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 sistem terganggu atau jangka waktu yang ditentukan telah jatuh tempo maka dari itu debitur akan mengalami kerugian, dari segi waktu dan biaya yang telah dikeluarkan dalam mengurus akta hak tanggungan elektronik dan selambat-lambatnya akta itu harus didaftarkan dalam 7 hari, akibat pelayanan tidak berjalan sehingga waktu selama 7 hari jatuh tempo maka akibatnya akta itu menjadi batal demi hukum dan akta itu dianggap tidak pernah terjadi. Oleh sebab itu debitur harus melakukan pendaftaran dan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) kembali. Jika ada kebijakan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) maka akan bisa melakukan pendaftaran secara manual, dengan cara debitur bisa membuat surat pernyataan di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan disertai alasan keterlambatan dan berkas pendaftaran hak tanggungan tersebut bisa diterima dan tetap diproses.

2. *Saran*

Melalui penelitian ini, ada beberapa saran yang ingin disampaikan oleh peneliti. Pertama, kepada pemerintah, diharapkan khususnya kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengadakan sosialisasi kepada seluruh masyarakat baik dari pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dan debitur dapat dilakukan secara virtual mengingat kondisi pada saat ini yang masih dalam keadaan pandemi Covid-19. Dengan keikutsertaan seluruh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dan debitur diharapkan agar lebih memahami prosedur pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik sehingga tidak ditemukan lagi kesalahan-kesalahan dalam pelaksanaan pelayanannya. Kedua, kepada perusahaan, diharapkan khususnya kepada bank sebaiknya selalu mengupdate segala informasi regulasi Teknologi Informasi, yang berkaitan dengan pengecekan subyek pemohon hak tanggungan elektronik menggunakan kartu tanda penduduk (KTP) yang terintegrasi dengan dinas kependudukan catatan sipil setempat. Ketiga, kepada masyarakat, diharapkan saat debitur akan melakukan suatu pendaftaran hak tanggungan secara elektronik agar mempersiapkan dokumen persyaratan dengan teliti, jika dokumen persyaratannya masih belum lengkap maka debitur bisa segera melengkapi persyaratannya dan paling penting tidak melewati batas waktu yang telah ditentukan agar tidak ada keterlambatan. Apabila debitur terlambat dalam melengkapi persyaratannya maka akan bisa terjadi batalnya pendaftaran hak tanggungan elektronik, dan membayar Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) kembali kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Keempat, bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pihak yang terlibat dalam pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik, juga perlu lebih memahami teknisnya dan lebih teliti agar tidak terjadi kesalahan dalam pendaftaran hak tanggungan melalui sistem elektronik.

DAFTAR BACAAN

- Adrian, S. (2012). *Hukum Hak Tanggungan*. Yogyakarta : Sinar Grafika.
- Ardhany, D. C. (2021). *Implikasi Hukum Peraturan Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik terhadap PPAT dan Kreditur di Kota Yogyakarta*. *Officium Notarium, Vol.1(1)*.

- Khoidin, M. (2017). *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*. Surabaya : LaksBang Pressindo.
- Santoso, U. (2010). *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Santoso, U. (2017). *Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta : Prenada Media Group.
- Shinta Nur Istighfary. (2021). *Kredit dan Jaminan: Tinjauan Yuridis Pendaftaran dan Sertipikat Hak Tanggungan Secara Elektronik*. Fakultas Hukum. Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Sukerta, I. M. R., Budiarta, I. N. P., & Arini, D. G. D. (2021). Restrukturisasi Kredit terhadap Debitur Akibat Wanprestasi Karena Dampak Pandemi Covid-19. *Jurnal Preferensi Hukum*, Vol.2(2).
- Sunggono, B. (2016). *Metodologi penelitian hukum* (Cetakan Ke). PT RajaGrafindo Persada.
- Tampubolon, F. C. P. (2022). *Keberadaan Hak Tanggungan Elektronik (HT-EL) dalam Proses Pendaftaran Tanah*. Fakultas Hukum. Universitas Pelita Harapan.
- Wirasti, R. A. (2021). Pertanggungjawaban Kantor Pertanahan atas Kendala Sistem Pemasangan Hak Tanggungan Elektronik. *Officium Notarium*, Vol.1(2).