

PENERAPAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK TERHADAP KEWENANGAN PPAT (PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH) DI SURAKARTA

Yemima Dian Indrahartanti

E-mail : yemimadianawasm1717@gmail.com

Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta

Ambar Budhisulistiyawati

E-mail : ambarbudhi@gmail.com

Dosen Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta

Article Information

Keywords: *Electronic Mortgage Rights; The Role of PPAT After the Implementation of Electronic Mortgage Rights; Procedure for Registration of Electronic Mortgage Rights.*

Kata Kunci : Hak Tanggungan Elektronik; Peran PPAT Pasca Dilaksanakannya Hak Tanggungan Elektronik; Tata Cara Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik.

Abstract

The purpose of this article is to find out the authority of PPAT after the implementation of Electronic Mortgage Rights. Legal writing in this study uses an empirical legal research approach that is research that starts from examining secondary data followed by primary data research in the field. The results of this study indicate that there is still frequent system maintenance and frequent uploading errors. PPAT is not given access to the Electronic Mortgage Rights, in this case what is taken over is the duty of the Land Office. The Electronic Mortgage Right should be carried out comprehensively, in each Inter-Regency Land Office, to uniform the provisions so that in the future there will be no interpretation.

Abstrak

Artikel ini bertujuan untuk mengetahui kewenangan PPAT pasca dilaksanakannya Hak Tanggungan Elektronik. Penulisan hukum dalam penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian hukum empiris yaitu penelitian yang berawal dari meneliti data sekunder dilanjutkan dengan penelitian data primer lapangan. Hasil penelitian ini menunjukkan masih sering terjadi maintenance sistem dan sering terjadi error dalam penguploadan. PPAT tidak diberi akses untuk Hak Tanggungan Elektronik, dalam hal ini yang diambil alih adalah tugas Kantor Pertanahan. Sebaiknya Hak Tanggungan Elektronik tersebut segera dilakukan secara komprehensif, hendaknya disetiap Kantor Pertanahan antar Kabupaten untuk mensyeragamkan ketentuan agar dikemudian hari tidak terjadi penafsiran.

A. Pendahuluan

Hak Tanggungan adalah jaminan pelunasan utang yang dibebankan pada suatu hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang ada di atasnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur

tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya. Pemasangan Hak Tanggungan pada jaman dahulu yaitu dengan sistem biasa dan secara manual, akan tetapi dengan berkembangnya jaman yang semakin canggih dan modern ini, pemasangan Hak Tanggungan kini menggunakan elektronik, semakin banyaknya orang yang merasakan manfaat kemudahan hak tanggungan tersebut dilakukan secara elektronik. Dewasa ini jaman sudah sangat maju, apalagi saat ini orang-orang sudah menggunakan gadget dengan mudahnya untuk mendownload aplikasi. Akhir-akhir ini sangat gencar dengan pemberitaan mengenai Hak Tanggungan Elektronik oleh Menteri BPN yang menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang mulai berlaku sejak diundangkan atau diumumkan pada tanggal 21 Juni 2019 (Permen ATR/KBPN 9/2019). Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik sendiri dilakukan oleh Bank Tabungan Negara (BTN).

Pada jaman sekarang yang sudah maju dan makin canggih menyebabkan juga majunya perekonomian di Indonesia dimana pemanfaatan tanah menjadi sangat serius dan menjadi pemegang kunci dalam kehidupan bermasyarakat di suatu negara. Saat ini tanah tidak bisa dipisahkan dari kehidupan manusia, apalagi saat ini harga tanah sudah sangat tinggi yang dimana menyebabkan peningkatan laju perekonomian dimasyarakat yang berupaya menambah modal usahanya yang dilakukan oleh masyarakat. Saat ini kredit yang banyak berkembang dan tersebar di masyarakat khususnya di Indonesia saat ini adalah kredit dengan Hak Tanggungan, meskipun di dalam hukum jaminan dikenal juga beberapa lembaga jaminan seperti fidusia dan gadai (Ngadenan, 2010:1).

Saat ini layanan elektronik dalam mendukung transformasi kementerian ATR/ BPN menuju era digital sudah diterapkan di Kantor Pertanahan Surakarta, BTN Surakarta, dan beberapa kantor PPAT di Surakarta yang sudah menerapkan hak tanggungan secara elektronik. Hak tanggungan elektronik itu sendiri sudah memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan, dan keterjangkauan dalam rangka pelayanan publik serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum saat ini dan di bidang teknologi. Semakin mudahnya akses hak tanggungan elektronik dapat menciptakan financial inklusi bagi masyarakat Indonesia yang terutama masyarakat di kota Solo yang sudah terkena penerapan hak tanggungan elektronik, juga sekaligus meningkatkan perekonomian, juga meningkatkan penggunaan teknologi yang tinggi di Perbankan, dan juga meningkatkan daya saing berusaha. Badan Pertanahan Nasional juga mengalami tantangan di bidang Pertanahan Indonesia salah satunya adalah perubahan paradigma layanan (industry 4.0). Implementasi industri 4.0 akan membawa beberapa perubahan paradigma baik itu cara bekerja, proses manufaktur, keterampilan sumber daya manusia yang dibutuhkan serta cara konsumsi manusia itu sendiri (<http://indonews.id/mobile/artikel/12849/industri-40-Ciptakan-Perubahan-Paradigma/>) diakses pada 16 Oktober 2016 pukul 18.30 WIB.

Peraturan pendukung Hak Tanggungan Elektronik adalah Peraturan Menteri ATR/ KBPN 5/2017 tentang Layanan Informasi Secara Elektronik, Peraturan Menteri ATR/KBPN No 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik, Peraturan Menteri ATR/ KBPN No 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri ATR/ KBPN No 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri ATR/ KBPN No 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik, Undang-undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Jenis layanan Elektronik Informasi saat ini adalah Pengecekan Sertifikat, Zona Nilai Tanah dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (Hasil seminar pelatihan Hak Tanggungan Elektronik di Semarang).

Berdasarkan uraian diatas, artikel ini khusus membahas peran PPAT pasca dilaksanakannya pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik.

B. Metode Penelitian

Penelitian hukum ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris atau non-doctrinal research (*socio-logical research*) yang bertujuan untuk mengetahui keadaan yang terjadi dalam praktek. Pada penulisan sosiologis atau empiris maka yang diteliti awalnya adalah data sekunder yang memberikan penjelasan mengenai penulisan penelitian hukum untuk kemudian dilanjutkan penelitian data primer di lapangan atau terhadap masyarakat (Soerjono Soekanto, 2014:52).

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Kelebihan dilaksanakannya Hak Tanggungan Elektronik adalah proses efisien, biaya murni penerimaan negara bukan pajak, mengurangi pungli (pungutan liar), lebih efektif dalam pendaftaran (tidak perlu antri, tidak memakan waktu lama dan perjalanan berkas dapat dipantau setiap saat), menekan biaya-biaya yang tidak perlu, mempermudah pendaftaran dari sisi waktu dan berkas-berkas cukup di upload di web, cepat jadi dalam waktu 7 hari kerja, tidak perlu memasukkan berkas ke Kantor Pertanahan. Menurut Kantor Pertanahan kelebihan dari Hak Tanggungan Elektronik ini adalah tepat waktu, mudah, transparan. Selain kelebihan dari Hak Tanggungan Elektronik juga terdapat beberapa kekurangan yang dirasakan PPAT dan Perbankan yaitu belum sempurnanya layanan elektronik, berupa data fisik dengan data elektronik yang ada di Kantor Pertanahan, pengecekan masih manual, sistem sering error atau internet terputus karena perbaikan sistem, kalau ada ralat data atau kurang data harus segera dipenuhi dalam waktu lima hari sejak pendaftaran pertama (lima hari kalender, hari sabtu dan minggu juga terhitung), jika lebih dari lima hari data tidak bisa diperbaharui dan file yang dimasukkan tertutup dan harus diulang dari awal dan membayar uang SPS (Surat Perintah Setor), walau bisa di restitusi (mengembalikan uang yang kita bayar), jika ada revisi berkas kesulitan untuk memperbaiki, banyak kreditur atau bank yang belum terintegrasi dengan sistem Hak Tanggungan Elektronik, sistem kadang sibuk hingga loading data

yang lama. Menurut Kantor Pertanahan kekurangan nya adalah seringnya sistem eror dan harus melakukan perbaikan saat itu juga mengingat setiap harinya ada Hak Tanggungan Elektronik yang di upload PPAT dan perbankan, PPAT dan perbankan merasakan kekurangannya, hal inilah yang seharusnya menjadi koreksi bersama-sama dalam sistem penerapan Hak Tanggungan Elektronik di kota Surakarta ini. PPAT dan perbankan merasakan adanya kemudahan dalam sistem Hak Tanggungan Elektronik ini karena semakin mudahnya jaman sekarang ini untuk mengupload dokumen secara online.

Tidak ada kewajiban lagi bagi PPAT untuk menyerahkan lembar kedua tetapi lembar kedua jadi arsip di bank, kemudian harus diserahkan ke bank, sebelum diserahkan dilakukan penguploadan terlebih dahulu dari akta, KTP, KK, jika sudah lengkap kemudian diserahkan ke bank, setelah itu Kantor Pertanahan menyimpan softfile. Penyerahan lembar kedua dilakukan secara elektronik, dan tidak mengurangi kewajiban PPAT untuk menyimpan minuta akta yang ditandatangani oleh para pihak, dilakukan juga dengan cara mengupload salinan tersebut secara elektronik kepada Kantor Pertanahan, tetapi fisik yang pegang PPAT, lembar kedua tetap diserahkan kepada Kantor Pertanahan secara elektronik dan yang asli disimpan oleh kreditur, tidak ada yang gugur secara hukum karena ketentuan tersebut sudah diatur oleh Peraturan Menteri ATR/KaBPN Nomor 9 Tahun 2019.

Secara teoritis dan praktis, pendaftaran tanah dimaksudkan untuk mendapatkan kepastian hukum, ketertiban administrasi tanah, dan perlindungan pemilik tanah. Selain itu, dalam memperbaiki tugas dan tanggung jawab mereka, PPAT harus mengembangkan sinergi dengan Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan diharuskan menilai dokumen yang terkait dengan persyaratan pendaftaran tanah. Kehati-hatian dan ketepatan PPAT dan Kantor Pertanahan sangat penting untuk memperkuat sistem publikasi negatif. (Darwin Ginting, 2019: 7).

Legalitas akta dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara dibuat oleh camat tanpa dibaca para pihak terlebih dahulu, disesuaikan dengan Pasal 1868 KUH Perdata tentang suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-undang oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, ditempat dimana aka itu dibuat. Perbuatan-perbuatan yang dibuat oleh PPAT sebagian besar dalam bentuk deskripsi atau pernyataan. (Muhammad Muamal dan Amin Purnawan, 2018: 6).

Perkembangan penerapan Hak Tanggungan Elektronik sampai saat ini adalah sejauh ini berjalan dengan baik, antusiasme perbankan tinggi terbukti dengan banyaknya perbankan yang mendaftarkan akun sebagai mitra ATR/BPN dan juga PPAT, semua berkas yang masuk dalam kategori Hak Tanggungan Elektronik didaftarkan melalui Hak Tanggungan Elektronik. Kendala pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik di Kantor Pertanahan adalah dalam hal pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik Kantor Pertanahan bertugas sebagai verifikator dan korektor, dalam hal ini memverifikasi dan koreksi berkas secara elektronik, tentu

hal ini baru perlu ketelitian dan kejelian karena memeriksa langsung dimonitor, juga perlu monitor yang besar agar bisa membuka dua tampilan secara langsung semisal Akta dan KTP, kesiapan data Base Tekstual dan Grafikal Buku Tanah yang harus siap dan benar.

Tata cara pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik :

1. Mengecek sertifikat (saat ini masih manual) kemudian menuju proses Hak Tanggungan Elektronik;
2. Pembuatan APHT (bisa terjadi oleh pemberi Hak Tanggungan/ pemilik dengan penerima Hak Tanggungan/ bank, dapat pula terjadi penerima Hak Tanggungan selaku kuasa dari pemberi Hak Tanggungan dan penerima Hak Tanggungan, hal ini hanya dapat dilakukan dengan pembuatan SKMHT terlebih dahulu;
3. PPAT menyiapkan data untuk Hak Tanggungan Elektronik;
4. Menyiapkan data-data : SKMHT (bila ada), sertifikat tanah yang asli (yang telah mendapat stempel pengecekan Kantor Pertanahan), APHT, KTP, KK, debitur, PBB tahun berjalan, PK (perjanjian kredit), surat pernyataan (jika belum menikah). Ada juga pernyataan keabsahan dokumen dari PPAT. Dokumen yang berupa fotokopi harus dilegalisir oleh PPAT;
5. Kemudian di scan semua file pdf, pdf disarankan 2-5mb. Kemudian login ke web Hak Tanggungan Elektronik;
6. Kemudian mengisi data di web, selanjutnya melakukan penguploadan;
7. Setelah selesai keluarlah SPA (Surat Pengantar Akta) yang berisi kode Hak Tanggungan Elektronik, kemudian di serahkan ke bank (bank mengecek data-data sudah sesuai apa belum), setelah sesuai kemudian menscan dan upload formulir permohonan (lampiran 13) yang sudah ditandatangani dan di cap pihak bank beserta ktp pihak bank;
Isi SPA adalah :
 - a. Kode Akta
 - b. Nomor Akta
 - c. Nilai Hak Tanggungan
8. Jika ada tambahan surat kematian, persetujuan anak yang lain yang mengupload pihak bank (di file lain-lain), dan jika ada tambahan file yang diminta Kantor Pertanahan (berbeda per Kantor Pertanahannya atau per wilayah kota nya berbeda);
9. Setelah itu mengklik lanjut, kemudian keluar SPS (Surat Perintah Setor) di email atasan bank. Kemudian membayar memakai kode billing;
10. Setelah membayar selesai, kemudian menunggu koreksi dari Kantor Pertanahan, setiap hari harus dipantau. Mengecek lewat status. Status nya yang tertera ada beberapa yaitu: belum didaftarkan, sudah didaftarkan, revisi atau perbaikan. Jika ada perbaikan, Kantor Pertanahan meminta revisi 5 hari kerja;

11. Setelah 7 hari sejak pendaftaran kemudian terbitlah Hak Tanggungan Elektronik;
12. Untuk file Hak Tanggungan Elektronik ini masuk ke email pihak bank, Pihak bank mencetak file tersebut dan dimasukkan ke berkas Hak Tanggungan Elektronik.

SPS tergolong jenis PNBP (Penerimaan Negara Bukan Pajak). SPS (Surat Perintah Setor) yang harus dibayarkan terlebih dahulu adalah sesuai PP Nomor 128 Tahun 2015 adalah :

- a. Sampai dengan 250 Juta, membayar Hak Tanggungan sebesar 50.000
- b. Diatas 250 Juta sampai dengan 1 Milliar, membayar Hak Tanggungan sebesar 200.000
- c. Diatas 1 Milliar sampai dengan 10 Miliar, membayar Hak Tanggungan sebesar 2.500.000
- d. Diatas 10 Miliar sampai dengan 1 Triliun, membayar Hak Tanggungan sebesar 25.000.000
- e. Diatas 1 Triliun, membayar Hak Tanggungan 50.000.000

Rumusan masalah yang penulis akan bahas disini mengenai peran PPAT pasca dilaksanakannya pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik. Mengenai peran PPAT pasca dilaksanakannya pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik adalah pada saat peneliti melakukan penelitian di kantor PPAT, PPAT tersebut memberikan informasi kepada penulis bahwa PPAT tidak diberi akses untuk Hak Tanggungan Elektronik dalam hal ini yang diambil alih adalah tugas Kantor Pertanahan, PPAT membantu Kantor Pertanahan dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik. Mendukung proses pendaftaran untuk cepat dan efisien sehingga memudahkan tugas pendaftaran yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan, setelah proses penandatanganan APHT dan upload berkas, semua peran diambil alih oleh bank untuk penerbitan sertifikat Hak Tanggungan, mengecek sertifikat kemudian membuat akta kemudian melakukan penguploadan secara elektronik. Salah satu PPAT mengatakan bagaimana bisa PPAT selaku pihak yang ikut andil dalam proses pengajuan hingga pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik kepada pihak yang bersangkutan yakni selaku kantor pertanahan tidak diberikan wewenang dalam mengakses data pribadi si pemohon, dan jelas disini menyimpang dari asas keterbukaan informasi mengingat PPAT adalah pihak yang terlibat didalamnya maka PPAT pun juga berhak untuk mengecek proses sertifikat hak tanggungan tersebut. Jika dilihat kembali rasanya terdapat pelimpahan kewenangan kepada Kantor Pertanahan seutuhnya dalam proses pendaftaran, dan juga apakah prosedur pemenuhan data fisik dan E-document tanpa terkecuali E-Sign (Tanda Tangan Digital) dan E-Fingerprint (Absensi Karyawan Dengan Sidik Jari) dilaksanakan oleh pihak pemohon ke Kantor Pertanahan atau ada elaborasi antara pihak PPAT dan pihak Kantor Pertanahan dalam proses pengalihan hak maupun pendaftarannya.

Dalam hal ini PPAT adalah pejabat umum yang mempunyai fungsi membantu tugas pemerintah dalam hal ini Kementrian ATR/BPN. Yang bertugas

mengesahkan perbuatan hukum tertentu yang objeknya berupa tanah. Tugas pokok PPAT adalah membuat akta dan menyampaikan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan untuk dilakukan pendaftaran pemeliharaan data. PPAT dalam hal ini dibebaskan dari kewajiban mewakili pemohon (kreditur) namun berkewajiban untuk menyampaikan akta yang dibuatnya, termasuk APHT dalam waktu secepatnya paling lambat 7 hari. Jika dikaitkan dengan kewenangan PPAT tersebut, kewenangan PPAT tetaplah sama membuat akta PPAT sebagaimana ditugaskan dalam jabatannya, akan tetapi teknisnya yang berbeda dahulu masih manual sekarang menggunakan elektronik. Tugas pendaftaran sejak dahulu telah diserahkan Kantor Pertanahan akan tetapi kewenangan PPAT tidak dikurangi sama sekali, dan juga tidak menyerahkan data fisik akan tetapi lewat bank terlebih dahulu.

D. Simpulan

Peran PPAT pasca dilaksanakannya pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik adalah PPAT tidak diberi akses untuk Hak Tanggungan Elektronik, dalam hal ini yang diambil alih adalah tugas Kantor Pertanahan, PPAT membantu Kantor Pertanahan dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik. Mendukung proses pendaftaran untuk cepat dan murah sehingga memudahkan tugas pendaftaran yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan, setelah proses penandatanganan APHT dan upload berkas, semua peran diambil alih oleh pihak bank untuk penerbitan sertifikat Hak Tanggungan, mengecek sertifikat, membuat akta kemudian melakukan penguploadan secara elektronik. PPAT mengatakan bagaimana bisa PPAT selaku pihak yang ikut andil dalam proses pengajuan hingga pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik kepada pihak yang bersangkutan yakni selaku kantor pertanahan tidak diberikan wewenang dalam mengakses data pribadi si pemohon, dan jelas disini menyimpang dari asas keterbukaan. Jika dilihat kembali rasanya terdapat pelimpahan kewenangan kepada Kantor Pertanahan seutuhnya dalam proses pendaftaran. Jika dikaitkan dengan kewenangan PPAT tersebut, kewenangan PPAT tetaplah sama membuat akta PPAT sebagaimana ditugaskan dalam jabatannya, akan tetapi teknisnya yang berbeda dahulu masih manual sekarang menggunakan elektronik.

E. Saran

Sebaiknya pengaturan Hak Tanggungan Elektronik jangan bertentangan dengan yang diatur di dalam Undang-undang Hak Tanggungan. Perlu adanya koordinasi terkait antara para pihak yang berkepentingan untuk membahas lebih lanjut mengenai persoalan Hak Tanggungan Elektronik yang saat ini sedang berjalan dan perlunya sikap yang bijak agar persoalan Hak Tanggungan Elektronik dapat segera teratasi dengan maksimal, dan tidak ada lagi kendala dikemudian hari yang menyebabkan sistem eror, sebaiknya juga Hak Tanggungan Elektronik tersebut segera dilakukan secara komprehensif. Kepada Kantor Pertanahan hendaknya disetiap Kantor Pertanahan antar Kabupaten untuk menyeragamkan ketentuan agar dikemudian hari tidak terjadi penafsiran.

F. Daftar Pustaka

Buku :

- Munir, Fuady. 2013. *Hukum Jaminan Utang*. Jakarta: Erlangga.
- H.B. Sutopo, 2006. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Surakarta: UNS Press.
- H. Salim HS. 2011. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- H. Salim HS. 2016. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Wijaya. 2005. *Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana.
- Maleong, Lexy .J. 2002. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT.Remaja Rosdakarya.
- Soekanto, Soerjono. 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI: Press.
- Sutedi, Adrian. 2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Supriadi. 2012. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Satrio J. 2002. *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Jurnal :

- Dian Pertiwi. 2013. "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Yang Objeknya dikuasai Pihak Ketiga Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa". *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya*. Volume. 2. Nomor. 2:6-7. Surabaya: Fakultas Hukum Universitas Surabaya.
- Ermasyanti. 2012. "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Jual Beli Tanah". *Jurnal Keadilan Progresif*. Volume. 3. Nomor. 1:80-81. Jakarta Selatan: Fakultas Hukum Universitas Nasional.
- Ngadenan. 2010. "Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur Di Mungkid". *Jurnal Law Reform*. Volume. 5. Nomor. 1:1. Semarang: Fakultas Hukum UNNES.
- St. Nurjannah. 2018. "Eksistensi Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah (Tinjauan Filosofis)". *Jurnal Jurisprudentie*. Volume. 5. Nomor. 1 : 4-9. Makassar: Universitas Islam Negeri Alauddin.
- Muhammad Muamal and Amin Purnawan. 2018. "Judicial Review on The Authority of Subdistrict Head as A Temporary Land Deed Officials in The Making of Deed in Bojong Subdistrict, Tegal Regency" *Jurnal Review on The Authority of Subdistrict Head*. Volume 5 Issue 3. pp 1-8. 2018.
- John P Hunt, Richard Stanton, Nancy Wallace. 2011. "The End of Mortgage Securitization? Electronic Registration as a Threat to Bankruptcy Remotenes. *Bepress*. Pp 1- 98. California : University of California

Darwin Ginting. 2019. "Legal Status of Land Deed Officers in Land Registration for Preventing Land Disputes in Indonesia" *International Journal of Innovation, Creativity and Change*. Volume 5, Issue 2. Pp 1-14. Australia: Scopus & ERA (Excellence in Research Australia).

Internet

(<https://www.atrbpn.go.id/berita/siaran-pers/wujudkan-transformasi-era-digital-34-kantor-pertanahan-deklarasikan-pelayanan-elektronik-91126>) diakses pada 16 Oktober 2019 pukul 18.00 WIB.

(<http://indonews.id/mobile/artikel/12849/industri-40-Ciptakan-Perubahan-Paradigma/>) diakses pada 16 Oktober 2016 pukul 18.30 WIB.

(<http://arkokanadianto.com/2016/12/mengenal-peran-dan-kewenangan-ppat/>) diakses 21 Oktober 2016 pukul 20.00 WIB.

Peraturan perundang-undang

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Permen Agraria dan Tata Ruang Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Undang-undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

Permen ATR/ KBPN Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik.

Permen ATR/ KBPN Nomor 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Secara Elektronik.

Permen ATR/ KBPN Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua atas Permen ATR/ KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kamus :

Kamus Besar Bahasa Indonesia