

IMPLEMENTASI PERENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK (HT-EL) DI KANTOR PERTANAHAN KOTA TASIKMALAYA

¹Maurynesa Putri Herfawan, ²I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, ³Lego Karjoko

^{1,2,3} Program Studi Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret Surakarta
E-mail: maurynesa.putri@gmail.com

ABSTRACT

The emergence of technological developments has forced the Government to implement a new system in all fields, one of which is Electronic Mortgage Rights (HT-el) in order to speed up the land registration process at the National Land Agency (BPN). However, the system experienced various procedural and technical problems, such as system maintenance and errors in the HT-el registration process that occurred in Kantah, Tasikmalaya City. This study aims to analyze the implementation of the cancellation of Electronic Mortgage registration due to the delay in completing the registration file and the effectiveness of the implementation of electronic Mortgage registration at the Tasikmalaya City Land Office. This research is a sociological juridical legal research and uses descriptive qualitative analysis techniques. The results of this study indicate that a) the implementation of the cancellation of the Electronic Mortgage Right will result in the cancellation of the revocation and the system will automatically delete the registration application, so that the PPAT must submit a new HT-el registration application, issue a new PNBPN Deposit Order for payment of re-registration, and The PPAT will still be held liable in a civil manner if there is a loss for the parties. And b) the effectiveness of the implementation of HT-el registration at the Tasikmalaya City Land Office at this time after the COVID-19 pandemic, it is felt that the HT-el registration process is quite good but not optimal because there are still several obstacles so that the implementation of HT-el is not in accordance with existing procedures on Juknis HT-el. There needs to be a solution to overcome the obstacles that occur internally and externally.

Keywords : Implementation, Electronic Mortgage, PPAT, Effectiveness

ABSTRAK

Munculnya perkembangan teknologi membuat Pemerintah menerapkan sistem baru pada segala bidang salah satunya dalam Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) agar mempercepat proses pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Namun sistem tersebut mengalami berbagai permasalahan baik secara prosedur maupun teknis, seperti maintenance sistem dan eror dalam proses pendaftaran HT-el yang terjadi di Kantah Kota Tasikmalaya. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi terhadap batalnya pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik akibat terlambatnya PPAT melengkapi berkas pendaftaran dan efektivitas pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik di Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya. Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis sosiologis dan menggunakan teknik analisa secara deskriptif kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa a) implementasi dari pembatalan Hak Tanggungan Elektronik akan mengakibatkan pembatalan permohonan dan sistem akan secara otomatis menghapus permohonan pendaftaran, sehingga PPAT harus mengajukan permohonan pendaftaran HT-el yang baru, muncul Surat Perintah Setor PNBPN yang baru untuk pembayaran pendaftaran ulang, dan PPAT tetap dimintai pertanggungjawaban secara perdata apabila adanya kerugian bagi para pihak. Dan b) efektivitas pelaksanaan pendaftaran HT-el di Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya saat ini setelah adanya pandemi COVID-19 dirasa proses pendaftaran HT-el ini cukup baik namun belum optimal karena masih terdapat beberapa kendala sehingga pelaksanaan HT-el belum sesuai dengan prosedur yang ada pada Juknis HT-el. Perlu adanya solusi untuk mengatasi kendala yang terjadi secara internal maupun eksternal.

Keyword: Implementasi, Hak Tanggungan Elektronik, PPAT, Efektivitas

PENDAHULUAN

Perkembangan teknologi telah mengubah cara pandang hidup manusia bahkan pola kehidupan semua bidang, baik sosial, budaya, ekonomi maupun bidang lainnya. Kemudahan perkembangan teknologi ditandai dengan adanya jaringan komputer berupa

jaringan lokal atau *Local Area Network* (LAN) yang mencakup area terbatas dan jaringan komputer yang lebih luas yang dikenal sebagai jaringan luas atau *Wide Area Network* (WAN) (Anggara et al., 2010). Berbagai kemajuan terjadi dalam berbagai bentuk *e-commerce* maupun *e-governance*. Transaksi-transaksi yang dilakukan dengan menggunakan internet di Indonesia belum dapat dijangkau sepenuhnya oleh hukum. Sehingga dengan perkembangan yang ada memunculkan suatu sistem Elektronik di Indonesia dengan disertai berlakunya Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi Elektronik.

Dalam rangka mendorong perkembangan dunia usaha yang semakin pesat, pemerintah telah memberi dukungan dengan menyediakan berbagai fasilitas dan berbagai sarana termasuk di dalamnya upaya dalam menunjang permodalan dengan menyediakan fasilitas kredit. Para pengusaha seringkali memanfaatkan fasilitas kredit yang disediakan oleh pemerintah untuk memenuhi kebutuhan modal dan meningkatkan kelancaran usahanya. Fasilitas kredit ini disalurkan melalui lembaga keuangan melalui perjanjian kredit. Semua ini karena bank memiliki peran penting dalam menghimpun dana dari masyarakat dan mengelolanya melalui pemberian kredit sampai dana tersebut kembali ke masyarakat dalam bentuk simpanan. Dengan demikian dalam setiap kegiatan perkreditan, pihak bank perlu memperoleh jaminan atas pembayaran piutangnya, yaitu dengan cara meminta benda jaminan kepada nasabah debitur.

Hak tanggungan ialah hak jaminan pada tanah. Hak tanggungan dengan perjanjian pembebanan jaminan yang muncul karena perjanjian kredit antara pihak debitur dengan kreditur baik dibuat dibawah tangan maupun dengan akta notaris. Sebelum pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik berlaku, dilaksanakan pendaftaran Hak Tanggungan pada Badan Pertanahan Nasional yang mekanismenya diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan. Peraturan menteri tersebut merupakan aturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). Aturan tersebut sudah tidak berlaku akibat adanya pemberlakuan baru Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, namun Permen ini belum mengakomodir seluruh pelayanan HT, sehingga pelayanan HT konvensional masih digunakan. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik menggantikan Permen ATR/BPN No. 9 Tahun 2019 ternyata masih kurangnya pemahaman pada pihak perorangan, perbankan ataupun PPAT untuk menggunakan layanan *HT-el* meskipun telah dilakukan sosialisasi sebelumnya.

Sejak peraturan mengenai *HT-el* diberlakukan, lingkungan di bawah Kementerian ATR/BPN telah menerapkannya, termasuk Kantor Pertanahan di Kota Tasikmalaya. Pada prakteknya terlihat bahwa sebagian besar benda yang menjadi objek jaminan dalam perjanjian kredit oleh bank adalah tanah yang berdasarkan hasil pendataan terdapat 52 % PPAT yang terdaftar di Jawa Barat sudah membuat Akta *HT-el* dengan menggunakan Aplikasi Mitra dapat memonitor kinerja PPAT oleh Kementerian ATR/BPN Jawa Barat. Sampai saat ini jumlah Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik berjumlah sudah lebih dari 3.000 yang dibuat oleh PPAT Jabar. Namun sayangnya, di awal tahun 2021, 76% Akta PPAT di Jabar didaftarkan tidak tepat waktu.

Masalah selanjutnya yang dihadapi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan kreditur dalam pelaksanaan layanan elektronik hak tanggungan adalah waktu pengecekan sertifikat sebelum pembuatan akta pemberian hak tanggungan yang sering terkendala dengan belum divalidasinya sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek pemberian hak tanggungan. Hal ini dapat memakan waktu tiga hari atau lebih sehingga pengecekan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) hanya dapat dibayar setelah validasi selesai. Selain itu, pelayanan *HT-el* masih belum dapat mengakomodir setiap permohonan yang dilakukan, karena data pengecekan belum mencakup seluruh permohonan yang diajukan dalam praktik dan penerapan pelayanan elektronik sebelumnya. Proses pendaftaran yang dilakukan oleh PPAT dengan meng-upload Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di web *HT-el* memiliki batas waktu tujuh hari untuk bank mendaftarkan hak tanggungan tersebut. Jika bank terlambat mendaftarkan HT, maka otomatis akan ditolak. Apabila bank sudah mendaftarkan sebelum tujuh hari dan terdapat perbaikan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) baik untuk PPAT maupun bank, maka perbaikan harus segera dilakukan. Jika melebihi tujuh hari, sistem akan menolak dengan keterangan HT ditolak. Kode untuk pengajuan kembali adalah kode yang diperoleh saat langkah pertama dalam mendaftar *HT-el* (Azizah et al., 2022).

Serta dari beberapa pengguna *HT-el* terkadang mengalami beberapa kesulitan lain seperti salah memasukkan data atau kurangnya pemahaman terhadap teknologi, yang menjadi masalah tersendiri. *HT-el* memang dapat mempercepat prosedur pengurusan hak tanggungan, tetapi masih terdapat kendala lain seperti sistem atau jaringan yang bermasalah pada saat proses pengurusan *HT-el*.

Berdasarkan penjelasan tersebut maka peneliti tertarik untuk melakukan sebuah penelitian yang berkenaan dengan implementasi pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik (*HT-el*) di Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya. Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan suatu masalah yang akan diteliti yaitu sebagai berikut: (1) Bagaimana implementasi terkait pembatalan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik (*HT-el*) karena keterlambatan PPAT dalam menyelesaikan persyaratan pendaftaran? (2) Bagaimana efektivitas pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik di Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya?

METODE

Penelitian ini merupakan penelitian empiris dengan model penelitian yuridis sosiologis mempunyai objek kajian mengenai perilaku masyarakat (Dewata dan Achmad, 2013). Perilaku masyarakat yang dikaji adalah perilaku yang timbul akibat berinteraksi dengan sistem norma yang ada, dengan teknik pengumpulan data primer dan didukung dengan data sekunder yang terdiri dari: bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Penggunaan data primer dalam penelitian ini menunjukkan bahwa penelitian ini harus dibangun dari fakta-fakta sosial yang terkait dengan bekerjanya hukum yang nyata dihadapi oleh penulis. Sedangkan, dalam penggunaan data sekunder digunakan sebagai data awal atau sebagai pembanding dalam penelitian hukum sosiologis. Pencarian data sekunder dilakukan melalui studi kepustakaan. Persoalan yang muncul dalam penggunaan data sekunder yaitu mengenai keterkaitan data dengan permasalahan yang diajukan dalam penelitian. Sumber data penelitian diperoleh dari Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya,

Kantor PPAT Kota Tasikmalaya dan Pemohon Hak Tanggungan Elektronik di Kota Tasikmalaya.

Teknik analisis data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif yaitu peneliti memaparkan dan menjelaskan data yang ditemukan dalam penelitian dari data tersebut kemudian dilakukan analisa dengan memaparkan fakta-fakta secara sistematis untuk permasalahan yang terdapat dalam rumusan masalah. Pendekatan dalam penelitian dilakukan dengan metode kualitatif dengan cara mengungkap fakta-fakta secara mendalam berdasar karakteristik ilmiah dari individu atau kelompok untuk memahami dan mengungkap sesuatu di balik fenomena yang terjadi (Strauss, 2013).

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Implementasi Terkait Pembatalan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik (*HT-el*) Karena Keterlambatan PPAT Dalam Menyelesaikan Persyaratan Pendaftaran

Hak tanggungan ialah hak jaminan pada tanah. Hak tanggungan dengan perjanjian pembebanan jaminan yang muncul karena perjanjian kredit antara pihak debitur dengan kreditur baik dibuat dibawah tangan maupun dengan akta notaris. Perjanjian kredit dibawah tangan berarti perjanjian tersebut dibuat para pihak yaitu kreditur dan debitur tanpa ada pejabat berwenang, sedangkan perjanjian kredit dengan akta notaris berarti perjanjian dibuat para pihak dihadapan notaris. Pendapat Budi Harsono ada 4 syarat hak atas tanah agar bisa menjadi jaminan: dapat dinilai dengan uang, hak terdaftar pada daftar umum karena harus memenuhi syarat publisitas, sifat dapat dipindah tangankan, jika debitur wanprestasi benda jaminan akan dijual dimuka umum, dan perlu penunjukan dengan Undang-Undang.

Jika dilihat dari Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) UUHT diketahui yang dibebani hak tanggungan ialah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Untuk membebaskan hak tanggungan, maka perlu dibuatkan APHT oleh PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan pada kreditur tertentu. Guna mendapatkan kekuatan hukum, hak tanggungan dituangkan dalam APHT tersebut haruslah didaftarkan. Sistem *HT-el* dikelola oleh Kantor Pertanahan sesuai Pasal 4 ayat (1) dan adapun jenis pelayanan dalam sistem *HT-el* pada Pasal 6 menentukan “jenis layanan hak tanggungan yang dapat diajukan melalui sistem *HT-el*, meliputi: a. pendaftaran hak tanggungan; b. peralihan hak tanggungan; c. perubahan nama kreditur; d. penghapusan hak tanggungan (Wiguna, 2020).

Lahirnya hak tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat 5 UUHT terjadi pada tanggal di mana buku tanah hak tanggungan yang dijelaskan dalam ayat 4 diterbitkan. Tanggal terbitnya buku tanah hak tanggungan ditentukan pada hari ketujuh setelah surat-surat yang dibutuhkan untuk pendaftaran diterima secara lengkap. Lahirnya hak kebendaan atas jaminan hak tanggungan digantungkan pada adanya pemenuhan asas publisitas, sehingga bilamana APHT tidak didaftarkan ke kantor BPN maka tidak akan pernah lahir hak kebendaan. Konsekuensinya, kreditur preferent hanya berkedudukan sebagai kreditur konkuren saja sehingga tidak memiliki ciri-ciri unggulan dari hak kebendaan (Usanti, 2012).

Ketentuan Pasal 6 (1) Bagian Kedua Bab II Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 disebutkan bahwa Jenis Pelayanan *HT-el* yang dapat

diajukan melalui Sistem *HT-el* meliputi: pendaftaran Hak Tanggungan, peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama Kreditor, penghapusan Hak Tanggungan, perbaikan data. Mengingat Penyelenggaraan pelayanan dari *HT-el* terdiri dari perorangan atau Badan Hukum (sebagai Kreditor), PPAT, dan ASN Kementerian Agraria/BPN (sebagai pelaksana). PPAT wajib menggunakan aplikasi yang disediakan Kementerian ATR/BPN dengan menjadi mitra kerja di BPN, mendaftar dan membuat akun secara online melalui portal mitra kerja pada mitra.atrbpn.go.id. Jika tidak melakukan pemutakhiran data maka tidak dapat mengakses dan mendaftarkan layanan pada aplikasi pelayanan pertanahan secara elektronik. Sehingga PPAT tidak dapat menjadi pengguna dalam pelayanan Hak Tanggungan Elektronik tersebut (Nurwulan, 2021).

Sejalan dengan hal tersebut, sesuai dengan Pasal 33 PERMEN Nomor 5 Tahun 2020, Kantor Pertanahan harus memberikan layanan hak tanggungan secara elektronik dalam waktu paling lambat 3 (tiga) bulan setelah peraturan tersebut diberlakukan. Ini menunjukkan niat dan keseriusan Kantor Pertanahan untuk mengubah paradigma pelayanan pertanahan yang sebelumnya dianggap rumit, berbelit, dan mahal menjadi pelayanan pertanahan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan, dan terjangkau sebagai bagian dari pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan diri dengan perkembangan hukum dan menghadirkan terobosan baru dalam sistem pertanahan di Indonesia.

Hal ini berdampak pada perubahan bentuk sertifikat Hak Tanggungan, di mana sertifikat Hak Tanggungan hanya menjadi selebar kertas dan catatan pembebanan Hak Tanggungan yang terlampir pada sertifikat hak atas tanah dikombinasikan menjadi satu kesatuan dalam sertifikat hak tanggungan. Tidak dibubuhkan lagi tanda tangan kepala kantor pertanahan setempat pada sertifikat Hak Tanggungan, tetapi digantikan dengan tanda barcode yang berisi semua informasi terkait sertifikat tersebut. Selain itu, layanan dapat diperiksa melalui aplikasi Sentuh Tanahku dengan melakukan scan barcode tersebut.

Khusus untuk APHT yang dibuat PPAT, penyampaiannya hanya dapat dilakukan secara elektronik sehingga asli lembar kedua APHT disimpan di kantor PPAT sebagai warkah. Oleh karena itu, khusus dalam hak tanggungan, seperti pendaftaran hak tanggungan, peralihan hak tanggungan, dan roya, kantor pertanahan hanya menyimpan dokumen elektronik (softcopy) dari akta dan dokumen. PPAT bertanggung jawab untuk menjaga semua asli APHT dan dokumen tersebut.

Ketika dokumen yang terkait dengan pendaftaran *HT-el*, PPAT harus menyimpan 2 (dua) asli akta. Sebelumnya, menurut peraturan PPAT, PPAT hanya perlu menyimpan 1 (satu) asli akta yaitu lembar pertama, sedangkan asli lembar kedua disampaikan ke kantor pertanahan. Tujuannya adalah supaya baik PPAT maupun kantor pertanahan memiliki bukti fisik mengenai perbuatan hukum tertentu atas hak atas tanah atau suatu hak milik atas satuan rumah susun tertentu. Sekarang, dengan adanya pengaturan tentang hak tanggungan elektronik, PPAT menyimpan 2 (dua) asli akta yaitu lembar pertama APHT yang disimpan di kantor PPAT dalam bundel asli akta, dan lembar kedua APHT yang termasuk ke dalam bundel warkah.

Dalam mekanisme pendaftaran Hak Tanggung Elektronik diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik.

1. Bank dan PPAT sebagai pengguna yang terdaftar mengajukan permohonan pelayanan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) melalui Sistem HT-el yang disediakan oleh Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;
2. Semua permohonan pelayanan HT-el sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan disampaikan dalam bentuk Dokumen Elektronik;
3. PPAT menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan pendaftaran melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan sistem HT-el;
4. Penyampaian dokumen dilengkapi dengan Surat Pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan;
5. Permohonan pelayanan HT-el yang telah diterima oleh sistem HT-el diberikan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem serta dengan melakukan pembayaran sesuai jumlah ketentuan peraturan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP).
6. Permohonan diproses setelah data dan biaya yang telah dibayarkan terkonfirmasi oleh sistem HT-el. Apabila pembayaran tidak terkonfirmasi oleh sistem HT-el, kreditor dapat melakukan konfirmasi secara langsung ke Kantor Pertanahan atau Layanan Pengaduan.
7. Pemeriksaan kesesuaian dokumen persyaratan dan konsep sertifikat HT-el oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk. Pemeriksaan dilakukan melalui sistem HT-el. Apabila dalam hasil pemeriksaan terdapat dokumen tidak lengkap atau tidak sesuai maka akan diberitahukan kepada kreditor dan/atau PPAT untuk segera melengkapi berkas dan diberikan jangka waktu paling lama 5 (lima) hari sejak permohonan pelayanan diterima oleh sistem HT-el. Apabila dalam jangka waktu tersebut kreditor atau PPAT tidak melengkapi berkas maka permohonan dinyatakan batal. Apabila dokumen persyaratan telah sesuai maka Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk memberikan persetujuan atas unggahan dokumen persyaratan dan konsep sertifikat HT-el.
8. Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk tidak melakukan pemeriksaan sampai pada hari ke-7 (tujuh) dan hasil pelayanan HT-el diterbitkan oleh sistem HTel, dianggap memberikan persetujuan dan atau pengesahan.
9. Hasil pelayanan HT-el berupa Dokumen elektronik yang meliputi (a) sertifikat HT-el, (b) catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, dan (c) catatan Hak Tanggungan pada Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan rumah susun.
10. Pencatatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dilakukan pada Buku Tanah Elektronik oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang diberikan kewenangan.
11. Pencatatan Hak Tanggungan pada sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah susun dilakukan oleh kreditor.

Pengumuman mengenai penundaan atau pembatalan pendaftaran *HT-el* akan disampaikan melalui sistem *HT-el* atau media elektronik lainnya. Jika pendaftaran *HT-el* dibatalkan setelah pemohon membayar biaya pendaftaran, biaya tersebut akan dikembalikan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Jika terjadi pembatalan, hanya proses pendaftarannya yang dibatalkan, bukan termasuk APHT yang telah dibuat oleh PPAT,

sehingga diperlukan pengulangan proses pendaftaran *HT-el* dari awal lagi. Jika tidak ada penundaan atau pembatalan, Kantor Pertanahan akan menyetujui penerbitan HT.

Dalam memastikan kinerja aplikasi *HT-el* yang optimal, juga dibutuhkan koneksi internet yang stabil sangatlah penting. Sebagai contoh, jika jumlah perangkat yang digunakan oleh pegawai mencapai 12 hingga 18, maka disarankan menggunakan *provider speedy* dengan kecepatan *bandwith* lebih dari 100 Mbps. Namun, perlu diperhatikan bahwa *bandwith* 100 Mbps hanya dapat digunakan oleh sebanyak 12 hingga 18 perangkat saja (Supryadi, 2022).

Dampak dari batalnya Hak Tanggungan Elektronik adalah pembatalan permohonan dan sistem akan otomatis menghapus permohonan pendaftaran. Sehingga, PPAT harus mengajukan permohonan pendaftaran *HT-el* ulang. Dampak lainnya adalah penerbitan Surat Perintah Setor PNBPN yang baru mengakibatkan pembayaran yang berulang terhadap pendaftaran *HT-el*. Keterlambatan lahirnya *HT-el* karena pembatalan permohonan akibat keterlambatan melengkapi berkas pendaftaran dapat menimbulkan PPAT harus bertanggung jawab. Walaupun pada sistem *HT-el* pelaksanaan sanksi administratif bagi PPAT sudah tidak diterapkan, PPAT tetap dapat dimintai pertanggungjawaban secara gugatan perdata apabila timbul kerugian bagi para pihak karena belum lahirnya Hak Tanggungan tersebut.

2. Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik (*HT-el*) Di Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya

Lahirnya hak kebendaan atas jaminan hak tanggungan dilakukan pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (Hutagalung, 2008). Dengan berjalannya waktu, pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan dengan sistem *HT-el* di Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya sudah secara menyeluruh diterapkan pada bulan Juli 2020. Sehingga secara resmi layanan konvensional sudah diberhentikan disertai keluarnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik sehingga Permen ATR/BPN No. 9 Tahun 2019 sudah dinyatakan tidak berlaku. Konsideran huruf a Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 tersurat bahwa peraturan ini ditujukan untuk menerapkan pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik guna meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan untuk pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat (Nurwulan, 2021).

Perubahan Hak Tanggungan konvensional menjadi elektronik telah mempermudah proses permohonan Hak Tanggungan oleh Perbankan. Sebelumnya, prosedur untuk Hak Tanggungan konvensional cukup banyak dan rumit. Namun, dengan adanya *HT-el*, prosedurnya menjadi lebih sederhana dan memudahkan jasa keuangan dalam mengajukan permohonan. Selain itu, penggunaan *HT-el* juga efektif dalam hal waktu dan biaya pengurusan. Pihak Perbankan dan Pihak Pelaksana (BPN) menyatakan bahwa *HT-el* efektif dalam hal proses dan waktu. Beberapa PPAT di wilayah Kota Tasikmalaya juga menyatakan bahwa *HT-el* telah efektif di wilayah tersebut. Meskipun demikian, menurut peneliti, untuk dikatakan efektif dari sudut pandang teori efektivitas hukum, perilaku masyarakat harus sesuai dengan hukum yang berlaku atau dikehendaki oleh hukum. Menurut teori yang di kemukakan Lawrence M. Friedman, bahwa efektif atau tidaknya

suatu penegakan hukum tergantung pada tiga elemen penting yaitu sebagai berikut substansi hukum, struktur hukum, dan budaya masyarakat (Friedman, 2011).

Dari segi substansi hukum Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegritas Secara Elektronik, secara isi aturan tentang penggunaan *HT-el* tersebut sangat jelas, baik BPN, Bank serta PPAT menyatakan bahwa aturan tersebut sudah efektif, jelas dan tidak menimbulkan multitafsir dari peraturan tersebut. Dari segi struktur hukum, struktur hukum tidak hanya mencakup aparat penegak hukum, melainkan juga meliputi sarana dan prasarana yang mendukung pelaksanaan hukum. Seorang peneliti menyatakan bahwa penerapan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang pelayanan Hak Tanggungan Terintegritas secara elektronik telah berjalan efektif dalam struktur hukum.

Dari segi kultur hukum, jika terdapat kesalahan dalam pengunggahan data pada *HT-el*, hal ini menunjukkan bahwa budaya hukum pengguna *HT-el* masih perlu ditingkatkan pemahaman dan kecermatannya terhadap pengunggahan dokumen-dokumen yang diperlukan dalam pengurusan *HT-el*. Dulu, prosedur manual terlalu memakan waktu dan sekarang sistem online telah mempercepat pengurusan hak tanggungan tersebut, sehingga prinsip dasar dalam pendaftaran tanah dapat dijalankan dengan mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan PPAT di Kota Tasikmalaya mengenai perbandingan antara pelaksanaan Layanan HT Konvensional dan *HT-el* mengatakan bahwa Layanan *HT-el* lebih efektif daripada Layanan HT Konvensional. Layanan *HT-el* dilakukan sesuai dengan panduan teknis yang tertera dalam Petunjuk Teknis 2 Tahun 2020, mulai dari proses pendaftaran hingga penyerahan produk dilakukan secara daring, sehingga lebih praktis dan meminimalisasi antrian di Kantor Pertanahan serta membantu dalam pencegahan penyebaran virus COVID-19. Selain itu, waktu pelaksanaan Layanan *HT-el* menjadi lebih teratur karena diatur oleh sistem. Pencatatan dan tanda tangan dilakukan secara elektronik melalui sistem dan kemudian ditempelkan pada Buku Tanah dan Sertipikat.

Dalam usaha untuk mengatasi masalah-masalah yang telah dijelaskan sebelumnya, langkah-langkah yang diambil adalah sebagai berikut: 1) PPAT dapat mengikuti prosedur sesuai dengan petunjuk teknis 2020 yang diterbitkan oleh Kementerian ATR/BPN; 2) Melakukan verifikasi ulang pencatatan sertifikat di Kantor Pertanahan dan dokumen lainnya di lembaga terkait untuk memastikan keabsahan data yang tercantum di laman PPAT; 3) Memastikan bahwa perangkat/server dalam keadaan normal saat melakukan penginputan data; 4) Memastikan ketersediaan jaringan saat melakukan penginputan data; 5) Memastikan kesesuaian data debitor dengan Pemegang Hak Atas Tanah yang dijamin sebelum melakukan penginputan data; dan 6) Memastikan kesesuaian data fisik dan data digital yang telah terkonfirmasi dengan BPN sebelum melakukan penginputan data (Nurdin, 2022).

Dokumen permohonan *HT-el* disimpan oleh sistem sehingga tidak memerlukan ruang penyimpanan dan memudahkan dalam proses pencarian dokumen. Hasil dari pendaftaran *HT-el* ini dapat memudahkan bagi pihak perbankan, perorangan dan PPAT dalam mengakses sertifikat elektronik tersebut dimana saja dan kapan saja, menghindari risiko kehilangan, kerusakan, kebasahan, dan pencurian pada dokumen fisik serta dapat

mendukung kebijakan *paperless office* di era digital saat ini. Layanan *HT-el* yang juga membutuhkan ketelitian dan kecermatan dalam waktu pelaksanaannya tetap terbukti efektif di Kota Tasikmalaya khususnya dalam pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik.

KESIMPULAN

Implementasi dari pembatalan Hak Tanggungan Elektronik akan mengakibatkan pembatalan permohonan dan sistem akan secara otomatis menghapus permohonan pendaftaran, sehingga PPAT harus mengajukan permohonan pendaftaran *HT-el* yang baru, muncul Surat Perintah Setor PNPB yang baru untuk pembayaran pendaftaran ulang, dan PPAT tetap dimintai pertanggungjawaban secara perdata apabila adanya kerugian bagi para pihak.

Efektivitas pelaksanaan pendaftaran *HT-el* di Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya saat ini setelah adanya pandemi COVID-19 tetap membutuhkan ketelitian dan kecermatan dalam waktu pelaksanaannya dan proses pendaftaran *HT-el* ini dirasa cukup baik dan efektif. Namun, belum sepenuhnya optimal karena masih terdapat beberapa kendala sehingga pelaksanaan *HT-el* belum sesuai dengan prosedur yang ada pada Juknis *HT-el*. Perlu adanya solusi untuk mengatasi kendala yang terjadi secara internal maupun eksternal.

DAFTAR PUSTAKA

- Anggara, et.al., 2010, *Kontroversi UU ITE: Menggugat Pencemaran Nama Baik di Dunia Maya*, PT. Penebar Swadaya, Jakarta.
- Anslem Strauss, 2013, *Dasar-dasar Penelitian Kualitatif*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Arie Hutagalung, 2008, *Praktek Pembebanan Dan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Di Indonesia*, Jurnal Hukum dan Pembangunan Tahun ke-38 No.2 April-Juni 2008.
- I Wayan Jody Bagus Wiguna, 2020, *Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik*, Jurnal Hukum Kenotariatan Vol. V No. 1 April 2020.
- Kementerian ATR/BPN, *Sosialisasi Sertipikat Elektronik, Pelayanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik Serta Peran Serta PPAT Selaku Pengguna Layanan*, diakses dari https://lmsspada.kemdikbud.go.id/pluginfile.php/144218/mod_resource/content/2/PPAT-Provinsi-Jabar-2021-KAPUSDATIN%20%281%29.pdf, pada 07 Juni 2023 pukul 12.35 WIB.
- Lawrence M. Friedman, 2018, *Sistem Hukum Perspektif Ilmu Sosial*, Bandung: Nusa Media.
- Mukti Fajar Nur Dewata dan Yulianto Achmad, 2013, *Dualime Penelitian Hukum*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Ni Ny. Mariadi dan I Komang Kawi Arta, 2021, *Efektivitas Pengurusan Hak Tanggungan Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng*, Jurnal Penelitian dan Pengembangan Sains dan Humaniora Vol. V No. 3 2021.
- Nur Azizah, Abdul Halim Barkatullah dan Noor Hafidah, 2022, *Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik (Studi di Kantor PPAT Wilayah Banjarmasin Utara)*, Notary Law Journal Vol. I No. 2 April 2022.

Pandam Nurwulan, 2021, Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM Vol. XXVIII No. 1 Januari 2021.

Stiawan Nurdin, 2022, Efektifitas Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik Yang Dilakukan Oleh PPAT Dan Kreditor (Bank) (Studi Kasus Pada PPAT Junaidi, SH.,M.Kn Dan PT. BPR. Segara Anak Kencana), JURIDICA Vol. IV No. 1 November 2022.

Trisadini Prasastinah Usanti, 2012, Lahirnya Hak Kebendaan, Perspektif Vol. XVII No. 1 Januari 2012.

Wawan Supryadi, 2022, Analisis Terhadap Inovasi Pengikatan Hak Tanggungan (HT) Berbasis Elektronik Di Wilayah Kerja Kantor Badan Pertanahan Dompnu, Journal of Innovation Research and Knowledge Vol. I No. 9 Februari 2022.