

Hambatan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara *Online* Oleh Badan Pertanahan Nasional

Muhammad Kurniawan, Suryati

Program Studi Ilmu Hukum, Universitas PGRI Palembang
E-mail : mkurniawan7@icloud.com

Abstract

Since the issuance of the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 5 of 2020 concerning Electronically Integrated Mortgage Services, a series of mortgage service processes have been carried out through an integrated electronic system. In principle, the implementation of the Electronic Integrated Mortgage Service which is applied nationally by the National Land Agency aims to fulfill the principles of openness, time and cost determination, speed of service, ease of service and affordability in the context of effectiveness and quality of public services. However, there are several obstacles that cause the electronic mortgage service to be hampered. Therefore, this research raises the issue of whether mortgages that are carried out electronically are more effective than conventional methods and the obstacles that become obstacles to the running of mortgages electronically. This research is a normative research with the support of empirical data. The results of the study explain that conventional mortgage registrations take months to complete, while the implementation of the rules electronically provides certainty that the electronic mortgage certificate will be issued within 7 days of receiving the SPS payment. Thus, the enactment of a mortgage registration system that is held electronically is very effective compared to the conventional method and although there are obstacles encountered, it does not necessarily make the mortgage registration system that is held electronically more ineffective than the conventional method. Because with the issuance of new regulations, further adaptation and adjustments are needed so that these regulations can run properly.

Keywords: *Land Deed Maker; Electronic Mortgage Rights*

Abstrak

Sejak dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 maka proses pelayanan hak tanggungan diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui apa yang menjadi penghambat dalam berjalannya hak tanggungan secara elektronik serta apakah hak tanggungan yang dilakukan secara elektronik lebih efektif dibanding dengan cara konvensional. Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif dengan pendekatan perundang-undangan. Hasil penelitian menjelaskan Pendaftaran hak

tanggungan konvensional memerlukan waktu hingga berbulan-bulan untuk selesai, sedangkan pelaksanaan aturan secara elektronik memberikan kepastian bahwa sertifikat hak tanggungan elektronik keluar dalam waktu 7 hari sejak pembayaran SPS diterima. Dengan demikian berlakunya sistem pendaftaran hak tanggungan yang diselenggarakan secara elektronik sangat efektif dibanding dengan cara konvensional serta walaupun terdapat kendala yang dihadapi, tidak serta-merta membuat sistem pendaftaran hak tanggungan yang diselenggarakan secara elektronik lebih tidak efektif dibanding cara konvensional. Karena dengan terbitnya peraturan baru, maka perlu adaptasi serta penyesuaian lebih lanjut agar peraturan tersebut dapat berjalan dengan semestinya.

Kata Kunci : *PPAT; Hak Tanggungan Elektronik*

Pendahuluan

Seiring dengan berkembang teknologi, maka hukum juga ikut berkembang. Sehingga sejak dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik maka serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.

Pada prinsipnya pelaksanaan pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik yang diberlakukan secara Nasional Oleh Badan Pertanahan Nasional Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, Subseksi Peralihan, Pembebanan Hak, PPAT bertujuan untuk memenuhi asas keterbukaan, ketetapan waktu dan biaya, kecepatan pelayanan, kemudahan pelayanan dan keterjangkauan dalam rangka efektivitas dan kualitas pelayanan publik. Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik merupakan suatu layanan terobosan berbasis digital dibidang pertanahan sekaligus menyesuaikan perkembangan hukum dan teknologi informasi sehingga prosedur pelayanan Hak Tanggungan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah lebih efisien dan efektif.

Widhi Handoko mengatakan, kekurangan dari sistem Hak Tanggungan Elektronik adalah rawannya kesalahan dalam penginputan

data, dan kesalahan dalam masuk sistem yang dituju, semua tergantung kesiapan Sumber Daya Manusia. Kelemahan utama sebenarnya justru di server pusat data, jangan sampai hanya proyek yang mengejar pencitraan dan menggunakan server asal-asalan. Kelemahan terhadap society atas kehadiran teknologi mutakhir yaitu tidak sedikit dari masyarakat Indonesia yang masih gagap teknologi, bahkan pelaksana teknologi (*rule sanctioning*). (Handoko, 2022)

Karena peraturan yang masih tergolong baru, serta peraturan penggunaan pemasangan hak tanggungan secara elektronik tersebut membutuhkan kecapkan teknologi maka penerapan aturan tersebut dilakukan secara bertahap, sehingga beberapa daerah yang belum siap masih diperbolehkan melakukan pemasangan secara konvensional namun seiring berjalannya waktu pemasangan secara konvensional perlahan dihilangkan dan digantikan dengan pemasangan hak tanggungan secara elektronik.

Kendala banyaknya sumber daya manusia yang diwajibkan untuk ikut serta dalam proses pemasangan hak tanggungan secara elektronik yang dimana mewajibkan pihak kreditur turut serta dalam melakukan penginputan memerlukan sosialisasi lebih lanjut agar tidak terjadi kesalahan human error. Ditambah lagi dengan sistem yang terkadang mengalami gangguan menjadi kendala dalam melakukan pemasangan Hak Tanggungan secara elektronik. Maka berdasarkan permasalahan tersebut muncul pertanyaan Apakah Pelaksanaan Pemberlakuan Sistem Pendaftaran Hak Tanggungan yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi oleh Badan Pertanahan Nasional lebih efektif dibanding dengan cara konvensional?, Apakah kendala yang dihadapi dalam proses pendaftaran hak tanggungan yang diselenggarakan melalui sistem elektronik oleh Badan Pertanahan Nasional?

Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan adalah jenis normatif dengan pendekatan perundang-undangan. Penelitian dengan normatif artinya permasalahan yang ada diteliti berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ada dan literatur-literatur yang ada kaitannya dengan

permasalahan yang penulis bahas. (Soemitro, 1990) Pendekatan yang dilakukan adalah Pendekatan Undang-Undang (Statue Approach) yang mana dilakukan dengan menelaah serta mempelajari perundang-undangan dan regulasi yang berkaitan dengan isi hukum yang sedang diteliti. (Ibrahim, 2006)

Pembahasan

1. Pendaftaran Hak Tanggungan Melalui Sistem Elektronik

Efektivitas mengandung arti keefektifan pengaruh efek keberhasilan atau kemandirian atau kemujaraban. Membicarakan keefektifan hukum tentu tidak terlepas dari penganalisisan terhadap karakteristik dua variable terkait yaitu karakteristik atau dimensi dari obyek sasaran yang dipergunakan. (Arief, 2013)

Hukum yang efektif secara umum dapat membuat apa yang dirancang dapat diwujudkan. Jika suatu kegelapan maka kemungkinan terjadi pembedulan secara gampang jika terjadi keharusan untuk melaksanakan atau menerapkan hukum dalam suasana baru yang berbeda, hukum akan sanggup menyelesaikan. (Salim, 2013)

Teori efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto adalah bahwa efektif atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh 5 (lima) faktor, yaitu Faktor hukumnya sendiri (undang-undang), Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum, Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum, Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan, Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup. (Soekanto, 2008)

Teori Efektivitas (Soerjono Soekanto) Hukum sebagai kaidah merupakan patokan mengenai sikap tindak atau perilaku yang pantas. Metode berpikir yang dipergunakan adalah metode deduktif - rasional, sehingga menimbulkan jalan pikiran yang dogmatis. Di lain pihak ada yang memandang hukum sebagai sikap tindak atau perilaku yang teratur (ajeg). Metode berpikir yang digunakan adalah induktif - empiris, sehingga hukum itu dilihatnya sebagai tindak

yang diulang - ulang dalam bentuk yang sama, yang mempunyai tujuan tertentu. (Siregar, 2018)

Efektivitas hukum dalam tindakan atau realita hukum dapat diketahui apabila seseorang menyatakan bahwa suatu kaidah hukum berhasil atau gagal mencapai tujuannya, maka hal itu biasanya diketahui apakah pengaruhnya berhasil mengatur sikap tindak atau perilaku tertentu sehingga sesuai dengan tujuannya atau tidak.) Efektivitas hukum artinya efektivitas hukum akan disoroti dari tujuan yang ingin dicapai, yakni efektivitas hukum. Salah satu upaya yang biasanya dilakukan agar supaya masyarakat mematuhi kaidah hukum adalah dengan mencantumkan sanksi - sanksinya. Sanksi - sanksi tersebut bisa berupa sanksi negatif atau sanksi positif, yang maksudnya adalah menimbulkan rangsangan agar manusia tidak melakukan tindakan tercela atau melakukan tindakan yang terpuji. (Siregar, 2018)

Diperlukan kondisi - kondisi tertentu yang harus dipenuhi agar hukum mempunyai pengaruh terhadap sikap tindak atau perilaku manusia. Kondisi - kondisi yang harus ada adalah antara lain bahwa hukum harus dapat dikomunikasikan. Komunikasi hukum lebih banyak tertuju pada sikap, oleh karena sikap merupakan suatu kesiapan mental sehingga seseorang mempunyai kecenderungan untuk memberikan pandangan yang baik atau buruk, yang kemudian terwujud di dalam perilaku nyata. Apabila yang dikomunikasikan tidak bisa menjangkau masalah - masalah yang secara langsung dihadapi oleh sasaran komunikasi hukum maka akan dijumpai kesulitan - kesulitan. Hasilnya yaitu hukum tidak punya pengaruh sama sekali atau bahkan mempunyai pengaruh yang negatif. Hal itu disebabkan oleh karena kebutuhan mereka tidak dapat dipenuhi dan dipahami, sehingga mengakibatkan terjadinya frustrasi, tekanan, atau bahkan konflik. (Siregar, 2018)

Dalam mewujudkan sistem yang efektif dan efisien maka dibutuhkan adanya kerjasama yang komprehensif dari pihak-pihak yang berkepentingan. Terdapat tiga pilar unsur terlaksana Hak Tanggungan Elektronik, Tiga unsur tersebut yaitu Bank, PPAT, Kantor Pertanahan,

merupakan unsur SDM yang menentukan dapat terlaksananya HT-E dengan mudah dan sesuai dengan yang dihadapkan oleh Pemerintah dan masyarakat. Tiga pilar unsur tersebut di atas yaitu Bank, PPAT, Kantor Pertanahan mempunyai fungsi membantu tugas Pemerintah. Kemudian dalam memberikan layanan HT-el perlu ditunjang dengan peralatan yang canggih yang bisa menjadi sarana penyimpanan data dan pengiriman data sehingga bisa saling terintergrasi antara Kantor Pertanahan daerah dengan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi. Layanan HT-el merupakan bentuk pemberian pelayanan dari Kementerian ATR/BPN dalam mempermudah layanan kepada masyarakat dengan memanfaatkan perkembangan teknologi informasi. (Nadira, 2019)

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 di browser dengan alamat <https://mitra.atrbpn.go.id/datappat/login>. 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)

Namun bagi masyarakat secara umum yang tidak langsung sebagai pengguna dari HT-El ini tidak diadakan sosialisasi, tetapi bagi kreditur perorangan harus tahu dari sistem HT-El tersebut dan cara menggunakan serta mendaftarkan akunya melalui aplikasi yang disediakan oleh kantor pertanahan. Mekanisme pendaftaran Ht-el dimulai dari pihak bank atau jasa keuangan mengadakan suatu perjanjian kredit dengan debitur, kemudian dituangkan dalam akta PPAT mengenai data-data dari kreditur dan data dari debitur. Pihak PPAT melakukan pengecekan sertifikat pemohon ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Tujuannya untuk sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada kantor

pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan dengan memperlihatkan sertipikat asli (Pasal 97 Ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Menurut Nurudin, dalam jurnal Urgensi Penetapan Limitasi waktu pemeriksaan kesesuaian sertipikat hak atas tanah di kantor pertanahan sebelum pembuatan akta oleh PPAT menyatakan bahwa fungsi pengecekan sertipikat adalah mengetahui di buku tanah, apa tanah tersebut sedang tidak dalam keadaan sengketa atau apa tanah tersebut di bebani dengan suatu hak tanggungan. (Rena Budiarti, 2022)

Pihak pelaksana (BPN) bertanggung jawab secara administratif atas hasil Pelayanan HT-el (Pasal 14 Ayat 2). Setelah selesainya proses pembayaran dari pihak jasa keuangan (bank), maka 7 (tujuh) hari setelah pembayaran tersebut, keluarlah sertipikat hak tanggungan elektronik. Pihak Bank atau Jasa keuangan diberikan waktu 30 (tiga puluh) hari untuk mengecek kebenaran sertipikat HT-el tersebut dan mengajukan perbaikan terhadap sertipikat HT-el. Dokumen Hak Tanggungan yang dapat diperbaiki meliputi peringkat, Nomor Akta, Pemegang Hak, Penunjuk, Nilai Partial, Jenis dan Nomor Hak dan Benda Lain, bentuk catatan perbaikan ini juga dicetak dan ditempel pada Catatan Pembebanan Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Jaminan.

Kemudian pada Pasal 12 Ayat 1, menyebutkan bahwa Tanah yang sudah ditetapkan haknya menjadi hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan atau tanah wakaf didaftar melalui Sistem Elektronik dan diterbitkan Sertipikat-el. Pada Ayat 2, menyebutkan, kumpulan Sertipikat-el yang tersimpan di Pangkalan Data secara berurutan sesuai edisinya sebagai riwayat pendaftaran tanah menjadi buku tanah elektronik. Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik yang selanjutnya disebut Sertipikat HT-el adalah tanda bukti hak tanggungan berbentuk Dokumen Elektronik yang berisi informasi hak tanggungan. Sesuai dengan Pasal 15 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5

Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, menyebutkan Hasil Pelayanan HT-el berupa Dokumen Elektronik yang diterbitkan oleh Sistem HT-el, meliputi : Sertipikat HT-el, Catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan Catatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Pencatatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan pada Buku Tanah Elektronik oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang diberi kewenangan. Pencatatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun dilakukan oleh Kreditor pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun yang dijaminakan menjadi satu kesatuan dengan Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun. Hasil Pelayanan HT-el disampaikan kepada Kreditor melalui Sistem HT-el dan/atau melalui Domisili Elektronik. Hasil Pelayanan HT-el sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 disahkan dengan Tanda Tangan Elektronik oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang diberi kewenangan, untuk menjaga keutuhan dan keautentikan Dokumen Elektronik.

Pihak PT. Bank Sinarmas selaku kreditor, diwakili oleh Bapak Firdaus Praditya Yuwono selaku Staff Divisi Legal berpandangan bahwa pelaksanaan hak tanggungan yang dilakukan secara elektronik ini cukup efektif untuk memberantas korupsi, kolusi, dan nepotisme. Bukan hanya disektor itu saja namun dari segi kecepatan dan ketepatan hak tanggungan yang diselenggarakan secara elektronik cukup efektif karena waktu yang diperlukan hingga SHT terbit tidak membutuhkan waktu yang cukup lama.

Namun, penerapan aturan baru ini mengakibatkan pihak kreditor untuk terlibat juga dalam memproses permohonan penerbitan SHT. Padahal saat dilakukan secara konvensional seluruh penyelenggaraan pemasangan hak tanggungan diserahkan kepada Notaris/PPAT. Tentu saja hal tersebut membutuhkan training lebih lanjut agar sumber daya dari pihak dapat mengoperasikan teknologi tersebut. Oleh karena itu sudah seharusnya BPN mensosialisasikan aturan terbaru ini, namun pada

faktanya beberapa Kantor BPN tidak melakukan sosialisasi secara menyeluruh.

Jangka waktu pembayaran Surat Perintah Setor (SPS) hanya berlaku 3 hari yang dimana ini membebankan untuk membayar SPS secara cepat, apabila masa berlaku SPS telah habis, maka proses penginputan haruslah diulang kembali. Apabila SHT yang telah diterbitkan terdapat kesalahan oleh BPN, maka belum jelas berapa lama jangka waktu yang dibutuhkan hingga perbaikan selesai.

Menurut pandangan Ibu Megawati, S.H., M.Kn selaku Notaris dan PPAT Kota Palembang, memiliki pandangan yang serupa dengan Pihak PT. Bank Sinarmas selaku kreditur. Dalam setiap hal terdapat kekurangan serta kelebihan, begitu juga dengan penerapan pelaksanaan pemasangan hak tanggungan, secara kecepatan betul memang memakan waktu lebih singkat disbanding secara konvensional, namun kendala pada sumber daya manusia karena kurangnya sosialisasi serta kendala server yang *error* menjadi kendala dalam pemasangan hak tanggungan, seperti beberapa hari ini server mengalami kendala sehingga tidak dapat membuka website htel.

Berdasarkan aturan yang berlaku serta pendapat dari kreditur dan Notaris/PPAT. Pelaksanaan pemberlakuan sistem pemasangan hak tanggungan efektif karena cukup berdampak karena yang sebelumnya pemasangan hak tanggungan memerlukan waktu hingga berbulan-bulan untuk selesai, dengan adanya pelaksanaan aturan terbaru ini memberikan kepastian bahwa sertifikat hak tanggungan elektronik keluar dalam waktu 7 hari sesuai dengan Pasal 14 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 sejak pembayaran SPS diterima. Tidak hanya itu, dengan adanya pelaksanaan pemasangan hak tanggungan secara elektronik, memangkas oknum yang menyalahgunakan wewenang untuk melakukan KKN. Walaupun, masih terdapat beberapa kekurangan yang harus diperbaiki oleh BPN seperti melakukan sosialisasi secara merata dan membenahi server agar lebih siap Ketika banyaknya data yang masuk ke server.

2. Hambatan pendaftaran hak tanggungan melalui sistem elektronik

Berbagai problema/kendala dalam pelaksanaan layanan Hak Tanggungan Elektronik berdasar Permen ATR/KBPN RI No. 5 Tahun 2020 yang telah dilaksanakan serentak secara Nasional sejak 8 Juli 2020 ini banyak sekali dan menjadi tantangan bagi Pengguna Hak Tanggungan Elektronik terutama PPAT dan Kreditor diantaranya: Jika tidak terdaftar, data PPAT bisa dihapus, sampai saat ini banyak PPAT yang belum melakukan pemutakhiran data diri, Hanya kreditor yang terdaftar, tervalidasi dan terverifikasi yang bisa menggunakan aplikasi mitra ATR BPN, faktanya masih banyak institusi Perbankan yang belum mengajukan permohonan Pendaftaran Layanan HT Elektronik sehingga sebagai pengguna belum mempunyai akun yang harus didaftarkan. (Aziz)

Kemudian Validasi Sertipikat dan jangka waktu pengecekan Sertipikat Hak Atas Tanah yang mau dibebani Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan sering lama dan belum sesuai dengan jangka waktu dalam SOP dengan berbagai alasan. Tidak hanya itu, PPAT banyak mengalami kendala saat penginputan data berdasar APHT yang dibuatnya dan data pendukungnya dalam format file PDF, termasuk pernyataan yang dibuat PPAT bertanggungjawab terhadap kebenarandokumen baik secara formil dan materiil, ini bagi PPAT memberatkan. (Aziz)

Kendala yang lain yaitu Perubahan Nama Kreditor, Roya dan Revisi Hak Tanggungan, yang diajukan oleh Kreditor, Ketika menghubungi pihak Kantor Pertanahan sering lama responnya, sehingga waktu perbaikan menjadi lewat dan merugikan pengguna. Tidak hanya itu Peringkat Hak Tanggungan yang menjadi kewenangan BPN menentukannya sering salah, padahal dari PPAT sudah benar menginputnya, misal untuk kredit sindikasi PPAT sudah menginput semua kode Bank/institusi keuangan sebagai kreditor Penerima Hak Tanggungan, namun pihak BPN salah menginput kreditor penerima Hak Tanggungan. Hambatan lain saat server error, peringkat HT salah dan harus bayar ulang PNBPN. (Aziz)

Kesesuaian data fisik dan data digital yang sering terjadi dan setelah PPAT menginformasikan ke kantor Pertanahan responnya lambat menjadi penghambat dalam proses pendaftaran hak tanggungan juga. Hambatan lainnya subyek debitor yang berbeda dengan Pemegang Hak Atas Tanah yang dijaminkan PPAT sering keliru dalam memasukkan data Pemegang Hak Atas Tanah pada menu Pembuatan Akta Persetujuan. Serta berkas Hak Tanggungan yang ditutup karena ada penolakan dan tidak segera diperbaiki oleh Pengguna HT baik PPAT maupun Kreditor. (Aziz)

Hasil wawancara dengan Bapak Firdaus Praditya Yuwono selaku Staff Divisi Legal PT. Bank Sinarmas dan Ibu Megawati, S.H., M.Kn selaku Notaris/PPAT Kota Palembang, Hampir semua kendala dan problem yang ditemui ialah bersumber pada sumber daya manusia dan kendala pada server. Sehingga walaupun dapat dibilang pelaksanaan hak tanggungan secara elektronik cukup efektif namun pihak dari BPN harusnya lebih siap untuk melakukan sosialisasi agar sumber daya dari berbagai pihak siap menjadi operator untuk menjalankan tugasnya. Dan juga agar BPN lebih siap menyediakan server agar apabila terjadi lonjakan banyaknya orang yang mengakses, server dapat berjalan lancar seperti seharusnya.

Kesimpulan

Pelaksanaan Pemberlakuan Sistem Pendaftaran Hak Tanggungan yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi oleh Badan Pertanahan Nasional lebih efektif dibanding dengan cara konvensional hal ini dibuktikan sebelum terbitnya pemberlakuan sistem pendaftaran hak tanggungan yang diselenggarakan secara elektronik, dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran hak tanggungan harus diserahkan secara langsung di kantor badan pertanahan nasional yang dimana memakan waktu dan tenaga serta memerlukan waktu hingga berbulan-bulan untuk selesai, namun sejak diberlakukannya sistem pendaftaran hak tanggungan yang diselenggarakan secara elektronik, dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran hak tanggungan cukup diunggah pada *website* badan pertanahan nasional dan pelaksanaan aturan secara elektronik memberikan kepastian bahwa sertipikat hak

tanggung elektronik keluar dalam waktu 7 hari sejak pembayaran SPS diterima. Namun terdapat kendala yang dihadapi dalam proses pendaftaran hak tanggungan yang diselenggarakan melalui sistem elektronik oleh Badan Pertanahan Nasional adalah sumber daya manusia yang masih belum menguasai teknologi sehingga terdapat perbedaan antara data fisik dan data *digital*. Selain itu *website* dan *server* HT Elektronik sering mengalami masalah seperti sulit meng-*input*, meng-*upload* dokumen ataupun mendaftar. Walaupun terdapat kendala yang dihadapi, tidak serta-merta membuat sistem pendaftaran hak tanggungan yang diselenggarakan secara elektronik lebih tidak efektif dibanding cara konvensional sehingga seharusnya SDM yang terlibat harus siap dalam mengoperasikan sistem oleh karena itu pelatihan/edukasi wajib dilakukan dan meng-evaluasi untuk mengetahui apakah SDM yang bertugas sebagai operator masih kompeten untuk mengoperasikannya. BPN juga harus mengevaluasi terkait server yang sudah berjalan sekarang, karena server masih terdapat kekurangan terutama bila terjadi kelonjakan pemohon untuk mendaftar hak tanggungan secara elektronik.

Daftar Pustaka

- Aziz, B. (2019, April). Kajian yuridis pelaksanaan pelelangan objek hak tanggungan secara elektronik. *Jurnal Hukum (Online)*. Universitas Mataram.
- Arief, B. N. (2013). *Kapita selekta hukum pidana*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Fitriyani Siregar, N. (2018, Desember). Efektivitas hukum. *Al Razi: Jurnal Ilmu Pengetahuan dan Kemasyarakatan*, 18(2).
- Nadira, N. (2019, Januari). Pendaftaran hak tanggungan elektronik yang akan mulai dilaksanakan di badan pertanahan. *Fairness and Justice: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 17(2).
- Nurwulan, P. (2021, Januari). Implementasi pelayanan hak tanggungan elektronik bagi kreditor dan pejabat pembuat akta tanah. *Jurnal Ius Quia Iustum*, 10(28).
- Soemitro, R. H. (1990). *Metode penelitian hukum dan jurimetri* (Cet. 4). Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Salim, H. S., & Nurbani, E. S. (2013). *Penerapan teori hukum pada tesis dan disertasi*. Jakarta: Rajawali Press.

Soekanto, S. (2008). *Faktor-faktor yang mempengaruhi penegakan hukum*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.

Budiarti, R. (2022, Mei 23). *Hak tanggungan elektronik*. Retrieved from <https://www.kompasiana.com/renabudiarti>

