



Efektivitas Pendaftaran Hak Tanggungan Dan Roya Secara Elektronik

Batari Ayu Pratiwi¹, Syahrudin Nawi² & Dachran S. Busthami²

¹Fakultas Hukum, Universitas Muslim Indonesia, Indonesia, Indonesia

²Magister Ilmu Hukum, Universitas Muslim Indonesia, Indonesia

*Koresponden Penulis, E-mail: batariayu.pratiwi@umi.ac.id

ABSTRAK

Tujuan penelitian menganalisis efektivitas pendaftaran hak tanggungan dan roya secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Makassar. Tipe penelitian ini adalah yuridis empiris, data yang diperoleh penulis dari studi dokumen maupun wawancara dengan pihak yang berkepentingan dalam hal ini pihak Kantor Pertanahan Kota Makassar, kemudian dilakukan analisis kualitatif. Hasil Penelitian penulis mendapatkan bahwa: 1). Efektivitas pendaftaran hak tanggungan dan roya secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Makassar belum berjalan secara efektif, dikarenakan masih sering terjadi maintenance dari website Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan sehingga menghambat proses pendaftaran hak tanggungan dan roya oleh pihak PPAT/Kreditur. 2). Faktor yang mempengaruhi pendaftaran hak tanggungan dan roya secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Makassar dipengaruhi oleh hambatan yang terjadi oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Makassar serta dari pihak PPAT/Kreditur. Dalam hal ini pihak PPAT/Kreditur yang merasa dirugikan dikarenakan aplikasi HT-el yang masih sering eror sehingga untuk mengupload dokumen elektronik memakan waktu yang lama.

Kata Kunci: Pendaftaran Hak; Tanggungan & Roya; Elektronik

ABSTRACT

The research objective is to analyze the effectiveness of electronic registration of mortgage and mortgage rights at the Makassar City Land Office. This type of research is empirical juridical, data obtained by the author from document studies and interviews with interested parties, in this case the Makassar City Land Office, then carried out qualitative analysis. The author's research results found that: 1). The effectiveness of electronic registration of mortgage and roya rights at the Makassar City Land Office is not yet running effectively, because there is still frequent maintenance on the Agrarian and Spatial Planning/Head of Land Agency website, thus hampering the process of registering mortgage and roya rights by the PPAT/Creditor. 2). Factors that influence the electronic registration of mortgage and roya rights at the Makassar City Land Office are influenced by obstacles that occur from the Makassar City Land Office and from the PPAT/Creditor. In this case, the PPAT/Creditor feels disadvantaged because the HT-el application still often has errors so uploading electronic documents takes a long time.

Keywords: Rights Registration; Dependent & Roy; Electronic

PENDAHULUAN

Hak kebendaan adalah suatu hak yang memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda yang dapat dipertahankan kepada pihak ketiga. Kaitannya dengan hak milik atas tanah adalah tanah termaksud kedalam kategori barang tidak bergerak yang dapat menimbulkan hak-hak keperdataan seperti yang telah diatur kedalam UUP serta Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) (Latifiani, Azzahra & Triwanida, 2022). Dalam ketentuan UUPA terdapat Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan. Hak Tanggungan merupakan suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, berupa objek atau jaminan yaitu hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA (Saputra, 2022).

Jaminan secara umum diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata yang menetapkan bahwa segala hak kebendaan debitur baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya (Mulyati & Dwiputri, 2018). Dengan demikian, segala harta kekayaan debitur secara otomatis menjadi jaminan manakala orang tersebut membuat perjanjian utang meskipun tidak dinyatakan secara tegas sebagai jaminan (Hidayat, 2018). Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa; Pemberian Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan hanya bersifat sebagai bentuk jaminan kepadalembaga pembiayaan atau kreditor serta dalam ketentuan pelaksanaannya diatur kedalam UUHT (Doly, 2016).

Tujuan jaminan adalah untuk melindungi kredit dari resiko kerugian baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Dalam kegiatan pinjam meminjam uang yang terjadi di masyarakat dapat diperhatikan bahwa umumnya sering dipersyaratkan adanya penyerahan jaminan utang oleh pihak peminjam kepada pihak pemberi pinjaman (Laliyah, 2014). Jaminan utang dapat berupa barang (benda) sehingga merupakan jaminan kebendaan dan atau berupa janji penanggungan utang sehingga merupakan jaminan perorangan (Prasetyawati & Hanoraga, 2015). Penyerahan jaminan utang oleh debitur kepada kreditor sebagai upaya menyakinkan kreditor agar memberikan pinjam fasilitas kredit (uang) kepada debitur dan jika debitur wanprestasi maka jaminannya tersebut akan dilelang untuk melunasi utang debitur (Fibrianti, 2020).

Pasal 1 angka (1) UUHT menyebutkan bahwa; Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (Djanggih & Salle, 2017), yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain (Imanda, 2020).

Pihak-pihak yang terlibat dalam penyelenggaraan Hak Tanggungan yaitu kreditor; Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Kantor Pertanahan (Nurwulan, 2021). Adapun subjek Hak Tanggungan adalah pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Pemberi Hak Tanggungan merupakan orang/badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan (debitor) (Nugrohandini & Mulyati, 2019). Kewenangan tersebut harus sudah ada pada saat pendaftaran Hak Tanggungan. Sedangkan pemegang Hak Tanggungan ialah

orang/badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berkepentingan (kreditor), diantaranya Warga Negara Indonesia, Badan Hukum Indonesia, Warga Negara Asing, serta Badan Hukum Asing (Sudiarto, Kurniawan & Hirsanuddin, 2021).

Lembaga Hak Tanggungan merupakan pengganti lembaga hipotek dan *creditverband* yang sebenarnya merupakan produk hukum yang telah diamanatkan oleh Pasal 51 UUPA (Nasution & Ammar, 2023), yang menyebutkan sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan. Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), menjadi dasar hukum lembaga jaminan Hak Tanggungan di Indonesia. Untuk menjamin kepastian hukum, dalam Pasal 13 UUHT pemberi Hak Tanggungan harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan (Badriyah, Suharto & Kashadi, 2019). Dengan jangka waktu selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

Proses pelayanan Hak Tanggungan kini terdapat tambahan peraturan yakni dengan diberlakukannya sistem secara elektronik. Hal itu karena seiring dengan perkembangan teknologi di zaman sekarang, fasilitas-fasilitas yang berbasis digital disuguhkan dengan sangat mudah untuk menjangkau kebutuhan masyarakat. Tidak hanya itu, dengan kemajuan teknologi seperti sekarang akan mempermudah masyarakat dalam melakukan tugas dan pekerjaan apapun. Pemanfaatan teknologi informasi, media dan komunikasi telah mengubah baik perilaku masyarakat maupun peradaban manusia secara global. Perkembangan teknologi informasi dan komunikasi juga telah menyebabkan hubungan dunia menjadi tanpa batas (*borderless*) dan menyebabkan perubahan sosial, ekonomi, dan budaya secara signifikan berlangsung demikian cepat.

Dasar hukum untuk mengatur segala bentuk aktivitas tersebut ialah Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik dari tahun 2008 terus di sempurnakan, sampai pada akhirnya ~~diberlakukan Undang-Undang~~ Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik, menjadi pijakan dalam pelaksanaan sistem Elektronik di Indonesia. Pemberlakuan dari undang-undang tersebut, menjadi dasar dalam pelaksanaan suatu sistem elektronik di Indonesia. Modernisasi pelayanan publik dapat dilakukan melalui implementasi *e-Government* guna mengkomunikasikan informasi secara dua arah yakni pemerintah, masyarakat maupun dunia usaha. *E-Government* bertujuan untuk memperbaiki mutu (kualitas) pelayanan dengan cara melakukan suatu mekanisme interaksi baru antara pemerintah dengan masyarakat dan bagi orang lain yang berkepentingan, dengan melibatkan penggunaan teknologi informasi (terutama internet).

Menurut Rianto & Lestari kegunaan aplikasi *e-Government* ialah, memberikan peluang meningkatkan dan mengoptimalkan hubungan antar instansi pemerintah, hubungan antara pemerintah dengan dunia usaha dan masyarakat. Mekanisme hubungan itu melalui pemanfaatan teknologi informasi yang merupakan kolaborasi ataupun penggabungan antara komputer dan sistem jaringan komunikasi.¹⁰ Penerapan *e-Government* merupakan amanat Instruksi Presiden Nomor 3 Tahun 2003 tentang

Kebijakan dan Strategi Nasional Pengembangan E-Government, penyelenggaraan pemerintahan *e-government* akan meningkatkan akuntabilitas, efisiensi, efektifitas dan transparansi. Berdasarkan hak tersebut, kehadiran dari *e-government* tentu juga dapat diterapkan dalam pelayanan di lingkup Badan Pertanahan Nasional yang menyangkut pelayanan di bidang pertanahan.

Peraturan baru mengenai pelayanan hak tanggungan, diterbitkan oleh pemerintah melalui Menteri ATR/BPN dengan menerbitkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, pada tanggal 8 Juli 2020 (Permen Agraria Nomor 5 Tahun 2020). Diharapkan dengan HTel ini akan mengurangi 40 persen antrian yang ada di loket kantor pertanahan, dan mengurangi potensi *fraud*, serta mengurangi warkah yang selama ini menumpuk di kantor pertanahan, dapat memberikan kepastian waktu dan juga kepastian biaya kepada masyarakat. Tujuan dari ketentuan tersebut adalah meningkatkan pelayanan Hak Tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketetapan waktu, kecepatan, kemudahan, efektifitas dan efisiensi. Terbitnya Peraturan yang bersangkutan, berimplikasi kepada perubahan tata cara pemberian Hak Tanggungan yang semula dilakukan secara manual menjadi berbasis pada sistem elektronik yang terintegrasi.

Pengimplementasian dari kegiatan HT-el, yakni mulai dari verifikasi dan validasi akun pengguna sebagai mitra kerja Kementerian ATR/BPN, proses pendaftaran sampai penerbitan HT-el, sehingga dengan hadirnya layanan terintegrasi tentu akan meniadakan proses interaksi langsung antara pengguna layanan dan pelaksana layanan Hak Tanggungan. Oleh karena itu, peran Kantor Pertanahan termasuk kreditor dan PPAT sangat penting dalam menyukseskan seluruh pelaksanaan layanan HT-el di Kota Makassar. Dalam melaksanakan suatu program baru, tentu mengalami kendala-kendala tersendiri, terutama program tersebut melibatkan banyak pihak. Menurut Nadia Imanda dalam jurnalnya bahwa kreditor memungkinkan untuk mencetak sendiri yang diterbitkan oleh sistem HT-el kemudian melekatkannya pada sertifikat hak atas tanah, namun tidak serta-merta menjadikan Hak Tanggungan lahir, apabila belum dilakukan pencatatan pada buku tanah oleh kepala kantor pertanahan sebab pencatatan dalam buku tanah tersebut dilakukan guna memenuhi asas publisitas yang menjadikan Hak Tanggungan itu terbuka dan umum.

Hasil prapenelitian yang dilakukan peneliti pada Kantor Pertanahan Kota Makassar, intensitas dari permohonan pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan secara elektronik cukup tinggi. Hal ini dibuktikan data yang telah teregister di Kantor Pertanahan Kota Makassar mendapatkan bahwa; Pada tahun 2020 jumlah berkas permohonan pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan sebanyak 649; Pada tahun 2021 jumlah berkas permohonan pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan sebanyak 999; Pada tahun 2022 jumlah berkas permohonan pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan sebanyak 1063.

Pelaksanaan dari Permen Agraria Nomor 5 Tahun 2020, pada lingkungan Kantor Pertanahan Kota Makassar tentu ditemukan berbagai kendala, yang mana peneliti mendapatkan bahwa; Setelah berjalannya pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik, maka permohonan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang masuk tidak mengenal waktu operasional dikarenakan bentuk pelayanannya menggunakan sistem

pelayanan publik secara elektronik, sedangkan dalam ketentuan tersebut waktu pemeriksaannya hanya berselang 7 (tujuh) hari kerja. Selanjutnya apabila Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk tidak melakukan pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 Ayat (1) sampai pada hari ke-7 (tujuh) dan hasil Pelayanan HT-el diterbitkan oleh Sistem HT-el, dianggap memberikan persetujuan dan/atau pengesahan.

METODE PENELITIAN

Tipe penelitian ini dikualifikasikan kedalam tipe penelitian hukum empiris yaitu penelitian hukum yang didukung dengan penambahan data yang merupakan unsur-unsur penelitian empiris yang diperoleh dari wawancara terkait dengan pokok permasalahan dalam penelitian ini. Dalam hal ini penulis akan menganalisis dan mengkaji mengenai efektivitas pendaftaran hak tanggungan dan roya secara elektronik. Penelitian ini dilakukan di Wilayah Hukum Kota Makassar tepatnya di Kantor Pertanahan Kota Makassar yang berhubungan dengan penelitian ini. Adapun alasan pemilihan lokasi tersebut karena intensitas permohonan pendaftaran hak tanggungan dan roya secara elektronik cukup tinggi serta masih ditemukan berbagai permasalahan.

PEMBAHASAN

A. Efektivitas Pendaftaran Hak Tanggungan dan Roya Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Makassar

Hak tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah guna pelunasan utang yang kedudukan krediturnya diutamakan daripada kreditur lain. Kreditor hak tanggungan merupakan *kreditor preference* yaitu kreditor yang didahulukan dalam mendapatkan pelunasan utang dan berhak mengeksekusi secara langsung dengan lembaga parate eksekusi, sehingga apabila debitur cidera janji, kreditur sebagai pemegang hak tanggungan dapat menjual obyek hak tanggungan melalui penjualan dimuka umum atau pelelangan.⁶⁶ Pentingnya pendaftaran hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut, sehingga terpenuhinya asas publisitas yang mana membawa pengaruh penting terhadap perjanjian jaminan kebendaan yang dibuat oleh debitur dan kreditor. Pemenuhan asas publisitas mengakibatkan bahwa perjanjian jaminan kebendaan tersebut tidak sekedar berlaku dan mengikat para pihak saja, tetapi juga akan mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan, jika telah didaftarkan di Kantor Pertanahan sehingga terbuka dan diketahui oleh umum.

Pada tanggal 21 Juni pemerintah melalui Menteri ATR/BPN telah menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Permen Agraria Nomor 9 Tahun 2019), yang mana dalam ketentuan ini memuat peristilahan mengenai pelayanan hak tanggungan secara elektronik. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 1 Ayat (6) Permen Agraria Nomor 9 Tahun 2019, menyatakan bahwa; Pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik yang selanjutnya disebut Pelayanan HT-el adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Hal ini sebagai perwujudan dari Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik.

Sistem elektronik berdasarkan Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik adalah serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan Informasi Elektronik. Namun peraturan ini hanya berjalan satu tahun, pada tanggal 8 Juli 2020PM ATR/BPN Nomor 9 tahun 2019 di cabut dan diganti dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Permen Agraria Nomor 5 Tahun 2020) yang berdasarkan Pasal 38 Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan yakni 8 April 2020.

Adapun perbedaan materi muatan dari kedua Peraturan Menteri tersebut adalah pada Permen Agraria Nomor 9 Tahun 2019, pelayanan pendaftaran hak tanggungan dengan sistem elektronik menjadi sebuah pilihan, para kreditur dan PPAT diberi pilihan dengan menggunakan sistem elektronik atau menggunakan manual (konvensional). Disamping itu terdapat ketentuan objek jaminan yang diharuskan milik atau atas nama debitur, sehingga apabila objek jaminan hak tanggungan bukan atas nama debitur dilakukan secara manual. Sedangkan Permen Agraria Nomor 5 Tahun 2020, pelayanan pendaftaran hak tanggungan diwajibkan melalui sistem elektronik di website Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (mitra.atrbpn.go.id), dan juga terhadap objeknya tidak lagi hanya atas nama debitur tetapi objek yang diatur dalam undang-undang hak tanggungan sehingga diperbolehkan menggunakan kepemilikan pihak ketiga.

Dengan diterbitkannya permen tersebut merupakan langkah maju Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional dalam mempermudah masyarakat untuk mendapatkan pelayanan dari kementerian tersebut dengan memanfaatkan perkembangan teknologi dan juga diharapkan dengan HT-el ini akan mengurangi 40 persenanrean yang ada di loket Kantor Pertanahan Kota Makassar, akan mengurangi potensi *fraud*, mengurangi warkah yang selama ini menumpuk di Kantor Pertanahan Kota Makassar, dapat memberikan kepastian waktu dan juga kepastian biaya kepada masyarakat.⁷¹ Namun hal ini tidak sebanding dengan PPAT dan juga bank (pihak kreditur) karena para PPAT dan juga Bank masih menyimpan warkah para debitur.

Selain itu penerbitan peraturan menteri ini berkaitan dengan diberlakukannya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 7 Tahun 2019 tentang perubahan kedua atas Peraturan Menteri ATR/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Permen Agraria Nomor 7 Tahun 2019), yang manapada Pasal 192A Ayat (1) menyebutkan bahwa; Penyelenggaraan tata usaha pendaftaran tanah dapat dilaksanakan melalui sistem elektronik. Maka hal ini menjadi pendukung pada Pasal 33 Permen Agraria Nomor 5 Tahun 2020, sebagai berikut:

1. Kantor Pertanahan wajib melaksanakan pelayanan hak tanggungan secara elektronik paling lambat 3 (tiga) bulan sejak berlakunya Peraturan Menteri ini.
2. Setelah jangka waktu 3 (tiga) bulan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1), pelayanan Hak Tanggungan hanya dapat dilakukan secara elektronik.

Berdasarkan uraian diatas maka dapat disimpulkan bahwa; Dengan dikeluarkan berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pelayanan hak tanggungan secara elektronik merupakan sikap dan keseriusan Kementerian ATR/BPN untuk mengubah paradigma pelayanan pertanahan yang dianggap sulit, berbelit dan berbiaya mahal menjadi pelayanan pertanahan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan, dan terjangkau dalam rangka pelayanan publik dan untuk menyesuaikan perkembangan hukum dan menjadi terobosan baru terhadap sistem pertanahan di Indonesia dimana sebelumnya sistem tata usaha pendaftaran tanah yang dilakukan secara manual, kini serentak dilakukan hanya secara elektronik, sehinga berimplikasi terhadap perubahan dalam bentuk fisik sertifikat hak tanggungan dimana hanya selemba kertas sertipikat hak tanggungan serta catatanpembebanan hak tanggungan yang dilekatkan pada sertipikat hak atas tanah untuk menjadi satu kesatuan dengan sertipikat hak tanggungan.

Dalam sertifikat hak tanggungan tidak lagi dibubuhkan tandatangan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar, melainkanta barcode yang berisi seluruh informasi terkait sertifikat haktanggungan tersebut serta dapat digunakan mengecek hasil layanandengan melakukan scan menggunakan aplikasi Sentuh Tanahku.Pendaftaran hak tanggungan dan roya secara elektronik, kreditur ataupegawai PPAT tidak perlu datang ke Kantor Pertanahan KotaMakassar, karena dengan adanya Permen Agraria Nomor 5 Tahun2020 ada pemisahan antara perbuatan pendaftaran HT-*el* dengan perbuatan pembuatan penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Penyampaian APHT kepada Kantor Pertanahan Kota Makassar tetap menjadi tugas PPAT untuk menyampaikan akta yang dibuatnya sesuai batas waktu yang ditentukan. Penyampaian akta tersebut dapat dilakukan secara elektronik hal tersebut diatur dalam Pasal 10 Permen Agraria Nomor 7 Tahun 2019. Selain itu pada pembayaran Pajak Negara Bukan Penghasilan (PNBP), sudah menjadi kewajiban pihak kreditur, namun biasanya kreditur memberi kuasa kepada PPAT untuk pembayaran pajak tersebut. Hal ini dikarenakan jangka waktu surat perintah setor terbatas yakni tiga hari, sehingga akan mudah apabila pembayaran tersebut diwakili oleh PPAT.⁷⁵ Berdasarkan hasil penelitiandan observasi di lapangan pada Kantor Pertanahan Kota Makassar, peneliti mendapatkan; Pendaftaran hak tanggungan dan roya secara elektronik tiap tahunnya terjadi peningkatan permohonan hak, berikut data tersebut:

Tabel 1. Data Permohonan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Roya SecaraElektronik Pada Kantor Badan Pertanahan Kota Makassar

No	Tahun	Permohonan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Roya		Persentase (%)
		Terpenuhi	Tidak Terpenuhi	
1	2021	5031	436	31,35
2	2022	6105	308	36,79
3	2023	5505	50	31,86
Jumlah		17435		100,00

Sumber Data: Kantor Pertanahan Kota Makassar, Tahun 2024

Data yang tercatat pada Kantor Pertanahan Kota Makassar menyebutkan bahwa; Intensitas dari permohonan pendaftaran akta pemberian hak tanggungan dan roya secara elektronik cukup tinggi. Hal ini dapat dibuktikan bahwa; Pada tahun 2021 terdapat 5467 permohonan yang telah diregister dalam buku register pendaftaran pendaftaran akta pemberian hak tanggungan dan roya secara elektronik. Adapun klasifikasi permohonan pendaftaran akta pemberian hak tanggungan dan roya secara elektronik yang ditangani oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar yaitu; Terdapat 5031 yang memenuhi persyaratan serta terdapat 436 yang tidak memenuhi persyaratan, maka dapat di presentasikan 31,35%. Pada tahun 2022 terdapat 6413 permohonan yang telah diregister dalam buku register pendaftaran pendaftaran akta pemberian hak tanggungan dan roya secara elektronik. Adapun klasifikasi permohonan pendaftaran akta pemberian hak tanggungan dan roya secara elektronik yang ditangani oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar yaitu; Terdapat 6105 yang memenuhi persyaratan serta terdapat 308 yang tidak memenuhi persyaratan, maka dapat di presentasikan 36,79%.

Pada tahun 2023 terdapat 5555 permohonan yang telah diregister dalam buku register pendaftaran pendaftaran akta pemberian hak tanggungan dan roya secara elektronik. Adapun klasifikasi permohonan pendaftaran akta pemberian hak tanggungan dan roya secara elektronik yang ditangani oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar yaitu; Terdapat 5505 yang memenuhi persyaratan serta terdapat 50 yang tidak memenuhi persyaratan, maka dapat di presentasikan 31,86%. Pada umumnya permohonan pendaftaran akta pemberian hak tanggungan dan roya secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Makassar pihak yang bermohon harus melengkapi seluruh persyaratan yang dibutuhkan serta pada saat mengupload berkas-berkas permohonan harus jelas dan terang hasil dari *softcopy*, agar permohonan dapat segera diproses cepat mengingat waktu pemeriksaan berkasnya hanya berselang 7 (tujuh) hari kerja.

Diberlakukannya pendaftaran hak tanggungan dan roya secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Makassar adalah untuk meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan dalam rangka pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat maka perlu memanfaatkan teknologi informasi agar prosedur pelayanan hak tanggungan dapat terintegrasi secara elektronik sehingga menjadi lebih efektif dan efisien.⁷⁷ Senada dengan hal tersebut, kebijakan mengenai pendaftaran hak tanggungan dan roya ini pada intinya bertujuan menggantikan ketentuan produk hukum kolonial yang sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan kebutuhan dalam masyarakat Indonesia.

Adapun prosedur pendaftaran hak tanggungan dan roya secara elektronik dimulai dari perjanjian utang piutang, dibuatnya akta pemberian hak tanggungan, dan selanjutnya yaitu pendaftaran hak tanggungan yang diselenggarakan melalui sistem elektronik di Kantor Pertanahan Kota Makassar:

- a. Didahului dengan perjanjian utang piutang (umumnya telah dijamin)

Untuk membebaskan hak tanggungan terhadap suatu tanah/objek yang menjadi jaminan maka harus didahului dengan adanya perjanjian utang piutang antara debitur dan kreditur. Perjanjian utang piutang tersebut bisa dibuat dengan akta notaris bisa juga hanya dengan akta dibawah tangan (tanpa akta notaris).

- b. Dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Setelah dibuat perjanjian utang piutang, baru kemudian harus dibuat APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

c. Pendaftaran Hak Tanggungan Melalui Sistem Elektronik

Layanan HT-*el* merupakan bentuk pemberian pelayanan dari Kementerian ATR/BPN dalam mempermudah pelayanan kepada masyarakat dengan memanfaatkan perkembangan teknologi informasi. Peraturan Menteri Agraria dan Tata ruang / Kepala Badan Pertanahan Nomor 9 tahun 2019 tentang pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik selanjutnya disebut sistem HT-*el* adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.⁷⁹ Hak Tanggungan mempunyai sifat dapat beralih dan dialihkan (karena mungkin piutang yang dijaminakan itu dapat beralih dan dialihkan).

Mekanisme pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan dan royalti secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Makassar adalah sebagai berikut :⁸¹

1. Pengguna terdaftar mengajukan permohonan layanan hak tanggungan dan royalti secara elektronik melalui sistem HT-*el* yang disediakan oleh Kementerian dengan melampirkan beberapa berkas sesuai dengan persyaratan yang dibuat dalam bentuk dokumen elektronik. Persyaratannya antara lain berupa :
 - a. Identitas pemegang hak dan surat kuasa apabila dikuasakan;
 - b. Sertifikat asli dan/atau dapat menguraikan data sertifikat dalam isian permohonan sesuai dengan aslinya.
 - c. Surat pernyataan dari pemegang hak atas tanah mengenai; Keaslian sertifikat; Merupakan pemegang hak yang sebenar- benarnya; Beritikad baik dan bertanggung jawab sepenuhnya atas penggunaan data yang diakses dari layanan ini; Surat penugasan dari dan/atau surat perjanjian kerja dengan instansi yang berwenang.
2. Pemohon membuat surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan yang dibuat dalam bentuk dokumen elektronik.
3. Dalam hal permohonan layanan berupa pendaftaran hak tanggungan dan royalti, persyaratan permohonan yang berupa APHT disampaikan oleh PPAT dalam bentuk dokumen elektronik.
4. Permohonan layanan yang telah diterima oleh sistem HT-*el* diberikan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem yang memuat; Nomor berkas pendaftaran permohonan; Tanggal pendaftaran permohonan; Nama pemohon, serta; Kode pembayaran biaya layanan.
5. Layanan hak tanggungan dan royalti secara elektronik dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Kementerian. Setelah mendapatkan bukti

pendaftaran permohonan, pemohon melakukan pembayaran biaya melalui bank persepsi paling lambat 3 (tiga) hari setelah tanggal pendaftaran permohonan. Jika jangka waktu telah berakhir dan Pemohon tidak melakukan pembayaran maka permohonan dinyatakan batal.

6. Permohonan diproses setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik, Dalam hal pembayaran biaya pendaftaran oleh pemohon tidak terkonfirmasi oleh sistem, pemohon dapat melakukan konfirmasi secara langsung ke Kantor Pertanahan Kota Makassar atau Layanan Pengaduan.
7. Layanan hak tanggungan dan roya secara elektronik, diproses dengan melakukan pencatatan hak tanggungan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun. Pencatatan hak tanggungan pada buku tanah yang bersangkutan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar. Pencatatan hak tanggungan pada sertifikat hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun dapat dilakukan oleh Kreditor dengan mencetak catatan yang diterbitkan oleh Sistem HT-el, kreditor melekatkan hasil cetakan catatan pada sertifikat hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun. Catatan menjadi satu kesatuan dengan sertifikat hak tanggungan.
8. Hasil layanan hak tanggungan dan roya melalui sistem HT-el (terbit pada hari ke tujuh setelah pengajuan permohonan terkonfirmasi) yang berupa:
 - a. Sertifikat hak tanggungan
 - b. Catatan hak tanggungan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang berupa dokumen elektronik, yang diterbitkan oleh sistem HT-el dan untuk menjaga keutuhan dan keautentikan Dokumen elektronik, sertifikat hak tanggungan yang diterbitkan oleh sistem HT-el diberikan tanda tangan elektronik.
9. Tanda tangan elektronik dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Tanda tangan elektronik dapat digunakan untuk memberikan persetujuan dan/atau pengesahan suatu dokumen elektronik pertanahan dalam penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian, Tanda tangan elektronik dapat terlihat maupun tidak terlihat pada dokumen elektronik. Tanda tangan elektronik memiliki kekuatan hukum dan akibat hukum yang sama dengan tanda tangan secara manual penyelenggara. Tanda tangan elektronik dan/atau pendukung layanan tanda tangan elektronik menerbitkan sertifikat elektronik, Penerbitan sertifikat elektronik dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Sebelum melakukan penandatanganan, Penanda tangan wajib :
 - a. Memastikan tanda tangan elektronik: Masih berlaku, tidak dibatalkan, atau tidak ditarik; Tidak dilaporkan berpindah tangan kepada orang yang tidak berhak, serta; Berada dalam kuasa penanda tangan.
 - b. Mengetahui dan memahami data dan informasi elektronik yang terkandung dalam dokumen elektronik.

Penanda tangan wajib menjaga kerahasiaan dan bertanggung jawab atas pembuatan tanda tangan elektronik serta isi dokumen elektronik, dalam hal tanda tangan elektronik dilakukan oleh sistem elektronik, maka isi dokumen elektronik menjadi tanggung jawab pejabat yang berwenang namun, penyalahgunaan tanda tangan elektronik oleh pihak lain yang tidak berhak merupakan tanggung jawab pemilik sertifikat elektronik. Proses verifikasi informasi elektronik pada dokumen

elektronik yang ditandatangani secara elektronik, dilakukan dengan memeriksa data pembuatan tanda tangan elektronik untuk menelusuri setiap perubahan data yang ditandatangani dan dokumen elektronik yang ditandatangani secara elektronik dapat dicetak sebagai salinan.

10. Sebelum hasil layanan hak tanggungan diterbitkan, Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar atau Pejabat yang ditunjuk harus memeriksa konsep sertipikat HT-*el* dan dokumen kelengkapan permohonan, Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar atau Pejabat yang ditunjuk bertanggung jawab secara administratif atas hasil layanan hak tanggungan. Dalam hal Kota Makassar atau Pejabat yang ditunjuk tidak melakukan pemeriksaan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar atau Pejabat yang ditunjuk dianggap memberikan persetujuan.

Setelah berlakunya Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, maka mewajibkan seluruh Kantor Pertanahan, khususnya Kantor Pertanahan Kota Makassar untuk melaksanakan penyelenggaraan pelayanan HT-*el* terhitung 20 Juli 2020. Berdasarkan Petunjuk Teknis Nomor 2/juknis-400.hr.02/iv/2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Juknis Nomor 2 Tahun 2020), diberlakukan sebagai pedoman bagi pengguna layanan hak tanggungan secara telektronik. Penyelenggaraan layanan pendaftaran hak tanggungan dan roya terintegrasi secara elektronik wajib selaras dengan peraturan serta petunjuk teknis yang ada. Harapannya supaya semua pihak, pengguna serta pelaksana layanan bisa memberikan manfaat serta memakai pelayanan sistem hak tanggungan elektronik dengan sebaik-baiknya. Komunikasi penyelenggara, pelaksana serta pemakai HT-*el* dibangun bagi pelaksanaan yang optimal.

Permohonan pendaftaran HT-*el* menjadi kewajiban kreditur, sehingga apabila kreditur lalai tidak mendaftarkannya maka resiko dan akibat hukumnya menjadikan jaminan yang diberikan tersebut tidak memberikan hak-hak istimewa yang diberikan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan. PPAT dalam hal ini hanya perlu mengecek sertipikat ke kantor pertanahan, kegunaan *checking* ini bertujuan untuk mengetahui apakah benar letak tanah telah sesuai seperti yang ada dalam sertipikat dan lain sebagainya. Kreditur atau PPAT dapat mendaftar melalui website resmi dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Petanahan Nasional. Berdasarkan hasil penelitian dan observasi di lapangan pada Kantor Pertanahan Kota Makassar, peneliti menguraikan terkait tanggapan berbagai responden pada efektivitas pendaftaran hak tanggungan dan roya secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Makassar, dapat digambarkan melalui tabel sebagai berikut:

Tabel 2. Tanggapan Responden Mengenai Efektivitas Pendaftaran Hak Tanggungan Dan Roy Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Makassar Tahun 2024

No	Uraian	Frekuensi (Jumlah Responden)	Presentase(%)
1.	Efektif	5	29.41
2.	Kurang Efektif	9	52.95
3.	Tidak Efektif	3	17.64
JUMLAH		17	100.00

Sumber Data: Hasil Olahan Data Primer Tahun 2024

Berdasarkan data pada table di atas, dapat dijelaskan bahwa jawaban responden

mengenai efektivitas pendaftaran hak tanggungan dan roya secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Makassar, yang menyatakan telah efektif sebanyak 33.33%, dan menyatakan kurang efektif sebanyak 53.33%, serta yang menyatakan tidak efektif sebanyak 13.34%. Kecenderungan dari data tersebut mengindikasikan bahwa:

pendaftaran hak tanggungan dan roya secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Makassar, yang umumnya di nilai responden 53.33%, kurang berjalan secara efektif dikarenakan masih ditemukan beberapa kendala terkait dengan penggunaan HT-el, kendala ini terdapat pada pengguna sistem HT-el seperti pihak PPAT dan pihak kreditur (bank), mengeluhkan server sering mengalami masalah (maintenance). Terkadang server tidak berjalan dengan lancar sehingga menghambat proses pendaftaran hak tanggungan dan roya secara elektronik. Namun dari pihak Kantor Pertanahan Kota Makassar, sudah memberikan solusi dengan dibuatkannya Group WhatsApp agar dapat berkonsultasi secara satu pintu. Selain itu dalam hal pengecekan seluruh dokumen-dokumen pendukung penerbitan hak tanggungan dan roya, terkadang bisa melewati waktu yang telah ditentukan yakni 7 (tujuh) hari atau setelah melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) tetapi masih ada kesalahan dan waktu sudah melewati dari tujuh hari, maka pendaftaran hak tanggungan dan roya menjadi batal dan biaya akan dikembalikan.

Dalam hal pengembalian uang pembayaran PNBP sering memakan waktu yang lama dan belum ada prosedurnya, sehingga harus membayar kembali agar mempercepat proses penerbitan sertifikat hak tanggungan dan roya secara elektronik.⁸⁷ Terlepas dari kekurangan yang timbul karena kendala-kendala yang dialami, keadaan tersebut tidak mempengaruhi secara signifikan pekerjaan PPAT dan pihak Kreditur, dan para PPAT lebih memilih untuk menggunakan sistem layanan HT-el karena untuk mendukung kemajuan teknologi dan memberikan kemudahan dalam pekerjaan.

Berkaitan dengan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa: Pendaftaran hak tanggungan dan roya secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Makassar, telah sesuai dengan ketentuan yang ada pada Permen Agraria Nomor 5 Tahun 2020 yang secara substansial mewajibkan pendaftaran hak tanggungan dan roya secara elektronik dengan melengkapi seluruh persyaratan sebelum mengunggah dokumen pada websit Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan. Namun dalam pelaksanaanya belum berjalan secara efektif, masih sering terjadi gangguan (maintenance) dari website Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan sehingga menghambat proses pendaftaran hak tanggungan dan roya sedangkan diketahui pendaftaran hak tanggungan secara elektronik hanya memakan waktu 7 (tujuh) hari pengecekan berkas oleh pihak Kantor Badan Pertanahan Kota Makassar.

B. Faktor Yang Mempengaruhi Pendaftaran Hak Tanggungan dan Royanya Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Makassar

Sistem layanan hak tanggungan dan roya yang dilakukan secara digital atau elektronik, dengan diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik yang menjadi landasan hukum setiap lembaga pemerintahan dalam menjalankan tugas dan fungsinya dibidang pemerintahan. Badan Pertanahan Nasional (BPN) selaku lembaga pemerintah non-departemen yang memiliki peranan dalam merumuskan dan penetapan kebijakan dibidang pertanahan yang mana dalam mempertanggung jawabkan tugasnya langsung

kepada Presiden dan oleh karena itu BPN mempunyai tanggung jawab yang besar dalam memberikan pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN, termaksud dalam hal ini memberikan pelayanan pendaftaran hak-hak atas tanah. Dasar hukum BPN dalam memberikan pelayanan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik ialah dengan dikeluarkannya Permen Agraria Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang mana dalam ketentuan ini tidak memberlakukan lagi pendaftaran hak tanggungan dan roya secara konvensional melainkan berbasis elektronik.

Dalam praktek dilapangan pelaksanaan layanan pendaftaran hak tanggungan dan roya secara elektronik tidaklah selalu berjalan secara efektif, dikarenakan mekanisme pendaftaran hak tanggungan dan roya secara elektronik ini merupakan sesuatu yang baru serta pemberlakuan pelaksanaannya dilakukan tanpa melalui transisi sosialisasi yang memadai mengakibatkan muncullah berbagai hambatan dalam pelaksanaan layanan pendaftaran hak tanggungan dan roya secara elektronik yang berlandaskan pada Permen Agraria Nomor 5 Tahun 2020 yang telah dilaksanakan serentak secara Nasional sejak 8 Juli 2020,⁸⁹ hambatan tersebut menjadi faktor yang mempengaruhi pendaftaran hak tanggungan dan roya secara elektronik bagi PPAT dan kreditor.

Berdasarkan hasil observasi, wawancara yang dilakukan oleh peneliti dilapangan, menemukan bahwa: Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi pendaftaran hak tanggungan dan roya secara elektronik yang berasal dari pihak Kantor Badan Pertanahan Kota Makassar dan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Berikut ini beberapa faktor yang dapat memengaruhi proses pendaftaran tersebut:

1. Faktor yang Mempengaruhi Pendaftaran Hak Tanggungan dan Roya Secara Elektronik Berasal dari Kantor Pertanahan Kota Makassar

Dari sisi pelaksana hak tanggungan dan roya secara elektronik berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu pejabat Kantor Pertanahan Kota Makassar Ryan Atmabhakti, menyatakan bahwa; Dalam pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan dan roya secara elektronik, dahulu kendala utama yang sering terjadi yaitu: Aplikasi Sentuh Tanahku yang terintegrasi dengan server pusat koneksinya sering mengalami permasalahan karena digunakan oleh seluruh Indonesia maka koneksinya menjadi lambat, tetapi setelah melalui beberapa tahap perbaikan sistem koneksi telah berkurang keluhan yang kami terima dari pihak PPAT maupun kreditor perorangan. Pada saat ini dari pihak Kantor Pertanahan Kota Makassar, juga menemukan kendala yang dihadapi oleh kreditor perorangan yaitu belum terdaftar dan tervalidasi pada sistem layanan hak tanggungan elektronik. Kreditor perorangan harus mendaftar sebagai pengguna "Aplikasi Sentuh Tanahku", yang sudah terverifikasi, sehingga kreditor perorangan dapat mengakses sistem hak tanggungan elektronik menggunakan akun "Aplikasi Sentuh Tanahku" terlebih dahulu dan karena biasanya kreditor perorangan bukanlah orang yang paham tentang hukum maka untuk teknis pembuatan akun mitranya seringkali menemui masalah yaitu ketidakpahaman dalam mendaftar pada aplikasi tersebut.

2. Faktor yang Mempengaruhi Pendaftaran Hak Tanggungan dan Roya Secara Elektronik Berasal dari PPAT di Wilayah Kota Makassar

- a. Terjadi kurangnya *check and balance*, setelah berkas di daftarkan akan ada

pengkoreksian dalam jangka waktu 5 (lima) hari kerja, jika ada kesalahan atau kekurangan berkas PPAT/Bank selaku kreditur wajib untuk membenarkan kesalahan tersebut. Namun Kantor Pertanahan Kota Makassar sering mengkoreksi dalam waktu yang mendesak notifikasi koreksi muncul di waktu 4 (empat) hari setelah berkas di daftarkan, mau tidak mau PPAT/Bank selaku kreditur harus membetulkan koreksian tersebut pada hari itu juga, padahal belum tentu berkas yang harus dibenarkan itu mudah untuk didapatkan dan apabila tidak segera dibetulkan Surat Perintah Setor Penerimaan Negara Bukan Pajak (SPS PNBP) akan hangus dan harus mengulang dari awal biasanya Kantor Pertanahan Kota Makassar tidak mau disalahkan. Hal tersebut sangatlah merugikan kreditur, karena sampai saat ini belum ada pengaturan mengenai prosedur pengembalian Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) dan biaya layanan. Di dalam Petunjuk Teknis Nomor: 2/Juknis- 400.HR.02/IV/2020 hanya menjelaskan Pengembalian biaya layanan dapat diajukan apabila pelayanan hak tanggungan dinyatakan batal karena keadaan memaksa (*force majeure*). karena kendala pada sistem. Tetapi dalam prakteknya proses pengembalian biaya sangatlah sulit dan yang terjadi biaya tersebut tetap hangus.

- b. Sistem HT-el dari Kantor Badan Pertanahan Kota Makassar terkesan belum siap, dimana sering kali ditemukan terjadinya server error aplikasi hak tanggungan, sering mengalami masalah yang biasanya terjadi pada jam kerja karena digunakan di seluruh Indonesia, sulit mengupload data, sehingga perlu dilakukan berulang kali, padahal PPAT hanya mempunyai waktu 7 hari kerja setelah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dibuat.
- c. Sertipikat belum siap ketika mau di upload, belum tervalidasi, belum terupload, sertipikat tidak ditemukan dalam sistem, data disertipikat tidak sama antara data fisik dengan data di Kantor Pertanahan karena biasanya data yang ada di Kantor Pertanahan merupakan data lama yang belum diperbaharui. padahal untuk hal tersebut memakan waktu yang lama.
- d. Pelayanan hak tanggungan dan royalti secara elektronik hanya untuk tanah-tanah yang sudah bersertifikat, bagi tanah yang belum bersertifikat harus dilakukan konversi terlebih dahulu yang diawali dengan pembuatan SKMHT (Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan) dan itu harus dilakukan secara konvensional. Dengan kata lain pelayanan pendaftaran hak tanggungan dan royalti secara elektronik tidak memberikan akses untuk melaksanakan ketentuan Pasal 10 Ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan.
- e. Bank selaku kreditur biasanya lama untuk mendaftarkan perusahaannya diingatkan. Padahal dalam pendaftaran hak tanggungan secara elektronik ini semua tergantung kepada PPAT dan Bank selaku kreditur itu sendiri.

Salah satu kendala dalam layanan pendaftaran hak tanggungan dan royalti secara elektronik yaitu tidak bisa dilakukan terhadap tanah-tanah yang belum bersertifikat. Jika mencermati Pasal 10 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, menyatakan: Apabila obyek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk di daftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Ketentuan diatas sangatlah berbeda dengan Pasal 15 Permen Agraria Nomor 5 Tahun

2020, dimana hanya hak atas tanah yang bersertifikasi saja yang diatur. Dengan kata lain terdapat perbedaan yang signifikan terhadap Undang-Undang Hak Tanggungan dengan Permen Agraria Nomor 5 Tahun 2020, terkait jaminan hak atas tanah yang belum di daftarkan. Maka amanat dari Pasal 10 Ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan tidak dapat diberlakukan karena pelayanan pendaftaran hak tanggungan dan roya secara elektronik berbasis data tanah yang sudah bersertifikat dan terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Makassar. Hal ini menggambarkan bahwa: Permen Agraria Nomor 5 Tahun 2020 yang mengatur layanan pendaftaran hak tanggungan dan roya secara elektronik ini belum mengakomodasi ketentuan Pasal 10 Ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut.

Melihat kelemahan ini, pihak Kantor Badan Pertanahan Kota Makassar mengupayakan sebagai berikut; Di Kota Makassar sendiri sudah tidak ada lagi tanah lama karena pengadministrasian di Kantor Badan Pertanahan Kota Makassar sudah tertib. Jadi apabila terdapat hak atas tanah yang belum bersertifikat yang ingin digunakan oleh pemohon sebagai jaminan hak tanggungan, maka harus memakai Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) kemudian dikonversikan atau di daftarkan secara paralel, maksudnya hak atas tanah lama terlebih dahulu harus di daftarkan sesuai dengan prosedur pendaftaran tanah seperti biasa. Setelah sertifikat hak atas tanah terbit, maka 7 (tujuh) hari dari penerbitan barulah bisa digunakan untuk jaminan hak atas tanah.

Berdasarkan uraian diatas maka, faktor yang mempengaruhi pendaftaran hak tanggungan dan roya secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Makassar, Pengecekan dokumen yang memakan waktu lama, dan aplikasi HT-el yang masih sering eror yang terjadipada jam-jam kerja karena sistem HT-el berbasis pada skala nasional sehingga dalam mengupload dokumen elektronik perlu memakan waktu yang lama tetapi pihak PPAT/Kreditur hanya diberikan waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dibuat oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Makassar.

KESIMPULAN

1. Efektivitas pendaftaran hak tanggungan dan roya secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Makassar belum berjalan secara efektif, dikarenakan masih sering terjadi maintenance dari website Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan sehingga menghambat proses pendaftaran hak tanggungan dan roya oleh pihak PPAT/Kreditur.
2. Faktor yang mempengaruhi pendaftaran hak tanggungan dan roya secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Makassar dipengaruhi oleh hambatan yang terjadi oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Makassar serta dari pihak PPAT/Kreditur. Dalam hal ini pihak PPAT/Kreditur yang merasa dirugikan dikarenakan aplikasi HT-el yang masih sering eror sehingga untuk mengupload dokumen elektronik memakan waktu yang lama tetapi mereka hanya diberikan waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dibuat oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Makassar.

SARAN

1. Hendaknya Kantor Badan Pertanahan Kota Makassar perlu melakukan evaluasi

peraturan dan petunjuk teknis terhadap pelayanan pendaftaran hak tanggungan dan roya secara elektronik. Hal ini Permen Agraria Nomor 5 Tahun 2020 belum dapat memberikan kemanfaatan hukum kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah pada proses pendaftaran hak tanggungan dan roya secara elektronik.

2. Diharapkan Kantor Pertanahan Kota Makassar perlu melakukan pematangan, pembaharuan dan maintenance dalam sistem HT-el serta Sumber Daya Manusianya, karena tertundanya pendaftaran hak tanggungan dapat mengakibatkan batalnya dan tidak terbitnya sertifikat hak tanggungan.

DAFTAR PUSTAKA

- Badriyah, S. M., Suharto, R., & Kashadi, K. (2019). Implikasi Hukum Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah. *Law, Development and Justice Review*, 2(1), 58-71.
- Djanggih, H., & Salle, S. (2017). Aspek Hukum Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *Pandecta Research Law Journal*, 12(2), 165-172.
- Doly, D. (2016). Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Roya. *Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan*, 2(1), 103-128.
- Fibrianti, R. (2020). Kedudukan Hukum Objek Jaminan Sertipikat Hak Milik Yang Diambil Alih Oleh Kreditor (AYDA) Sebagai Badan Hukum Dengan Akta De Command. *Syiar Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, 18(1), 83-114.
- Hidayat, D. R. (2018). Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Dengan Jaminan Atas Objek Jaminan Hak Tanggungan Yang Sama. *DiH: Jurnal Ilmu Hukum*, 14(27), 1-16.
- Imanda, N. (2020). Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. *Jurnal Notarie*, 3(1), 151-164.
- Lailiyah, A. (2014). Urgensi analisa 5c pada pemberian kredit perbankan untuk meminimalisir resiko. *Yuridika*, 29(2), 217-232.
- Latifiani, D., Azzahra, A. F., & Triwanida, O. (2022). Pentingnya Hak Kekayaan Intelektual Sebagai Hak Benda Bagi Hak Cipta Atau Merk Perusahaan. *Supremasi Hukum: Jurnal Penelitian Hukum*, 31(1), 66-74.
- Mulyati, E., & Dwiputri, F. A. (2018). Prinsip Kehati-Hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan. *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 1(2), 134-148.
- Nasution, N. A., & Ammar, D. (2023). Tinjauan Yuridis terhadap Pengaruh Penerapan Hak Tanggungan terhadap Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah. *Jurnal Smart Hukum (JSH)*, 1(2), 344-352.
- Nugrohandini, D., & Mulyati, E. (2019). Akibat Hukum Gugatan Dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 4(1), 35-52.
- Nurwulan, P. (2021). Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 28(1), 183-202.

- Prasetyawati, N., & Hanoraga, T. (2015). Jaminan Kebendaan Dan Jaminan Perorangan Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Piutang. *Jurnal Sosial Humaniora (JSH)*, 8(1), 120-134.
- Saputra, T. E. (2022). Implementasi Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Sistem Elektronik. *Jurnal Litigasi Amsir*, 50-55.
- Sudiarto, S., Kurniawan, K., & Hirsanuddin, H. (2021). Kedudukan Akta Risalah Lelang Sebagai Bukti Peralihan Hak Milik Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing. *Jatiswara*, 36(2), 149-162.

.

.