

PROBLEMATIKA DALAM PELAKSANAAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH

Dzaky Alwan Bisyr

E-mail: dzakyalwan04@gmail.com

Mahasiswa S2 Prodi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta

Article Information

Keywords: Mortgage Rights; Electronic Mortgage Rights System; Electronic Document.

Kata Kunci: Hak Tanggungan; Sistem Hak Tanggungan Elektronik; Dokumen Elektronik.

Abstract

This article aims to describe and analyze problems in the implementation of electronic mortgage rights. This type of research is a descriptive empirical legal research. The research approach used is a qualitative research approach. The data collection techniques used were field research and literature study. Furthermore, the technique used in this research is to use qualitative data analysis techniques with interactive analysis methods. The problem in the implementation of electronic mortgages is that there is a mismatch of legal norms related to electronic mortgage rights between Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights and Ministerial Regulation Number 9 of 2019 concerning Electronically Integrated Mortgage Services. Furthermore, namely the weakness of the proof system that regulates electronic documents contained in the electronic mortgage system in case of legal problems. The last problem is the low readiness of human resources and infrastructure by users of the electronic security rights system.

Abstrak

Artikel ini bertujuan untuk mendeskripsikan dan menganalisis permasalahan dalam pelaksanaan hak tanggungan elektronik. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris yang bersifat deskriptif. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan penelitian kualitatif. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah dengan penelitian lapangan dan studi kepustakaan. Selanjutnya teknik yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan teknik analisis data kualitatif dengan metode analisis interaktif. Problematika dalam pelaksanaan hak tanggungan elektronik yaitu adanya ketidaksesuaian norma hukum terkait dengan hak tanggungan elektronik antara Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dengan Peraturan Menteri Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Selanjutnya yaitu lemahnya sistem pembuktian yang mengatur mengenai dokumen elektronik yang terdapat pada sistem hak tanggungan elektronik jika terjadi permasalahan hukum. Permasalahan terakhir yaitu rendahnya kesiapan sumber daya manusia serta sarana prasarana oleh pihak pengguna sistem hak tanggungan elektronik.

A. Pendahuluan

Indonesia saat ini sedang menggalakkan pembangunan nasional, salah satunya yaitu pembangunan di bidang ekonomi sebagai upaya untuk mewujudkan masyarakat yang adil

dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam proses pembangunan ekonomi nasional juga diiringi dengan perkembangan teknologi dan informasi. Perkembangan teknologi dan informasi menuntut masyarakat untuk meningkatkan kebutuhannya agar kegiatan ekonomi tetap berjalan.

Lembaga perbankan dapat membantu pemenuhan kebutuhan dana untuk pembangunan ekonomi dengan cara memberikan pinjaman uang melalui kredit yang berupa perjanjian kredit atau perjanjian utang piutang antara kreditur sebagai pemberi pinjaman dan debitur sebagai penerima pinjaman (Abdul Kholiq Imron, 2017:8). Masyarakat saat ini mulai sadar bahwa dirinya tidak lepas dari berbagai fasilitas yang telah ditawarkan oleh lembaga perbankan untuk melaksanakan pemenuhan kebutuhannya (Moch.Isnaeni, 2016:97). Kredit akan diberikan kepada nasabah yang bersedia menyiapkan suatu benda atau surat berharga atau orang sebagai jaminan untuk perikatan. Salah satu bentuk jaminan yang digunakan yaitu jaminan benda bergerak berupa jaminan hak atas tanah yang dapat dibebankan hak tanggungan, hal ini sesuai dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah menjelaskan bahwa “Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.

Indonesia dalam persaingan kemudahan berusaha juga mengejar ketertinggalan dari negara lain, dengan demikian Indonesia membuat beberapa kebijakan untuk meningkatkan kemudahan berusaha. Salah satu caranya yaitu pengembangan sistem ekonomi dengan layanan berbasis elektronik. Upaya ini telah dilaksanakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan programnya yaitu layanan hak tanggungan secara elektronik. Hal ini diharapkan dapat memenuhi asas keterbukaan, kepastian hukum, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan dalam rangka pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum dengan pengembangan teknologi dan informasi.

Pilihan menggunakan sistem HT-el dilakukan karena selama ini dalam pendaftaran hak tanggungan secara manual dirasakan oleh pihak pengguna mengalami permasalahan dalam pendaftaran hak tanggungan, yaitu pelayanan dari pemerintah yang diwakili oleh Badan Pertanahan Nasional sangat lambat (<https://www.cnbcindonesia.com/news/20190206143928-4-54065/temuan-jokowi-kantor-kantor-bpn-masih-pakai-sistem-manual> Diakses pada 14 Mei 2020). Dalam

pelayanan hak tanggungan secara manual juga sangat rawan terdapatnya pemalsuan dokumen (<https://www.republika.co.id/berita/nasional/hukum/13/10/07/muakbn-waspada-banyak-beredar-sertifikat-tanah-palsu>. Diakses pada 14 Mei 2020). Dalam pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan, munculnya indikasi pungutan liar yang dilakukan oleh oknum-oknum yang terlibat (<https://metro.tempo.co/read/1172913/penjelasan-bpn-soal-pungutan-uang-lelah-sertifikat-tanah/full&view=ok>. Diakses pada 14 Mei 2020). Hal tersebut merupakan faktor pendorong berlakunya Sistem HT-el yang diharapkan dapat mengurangi permasalahan tersebut.

Permasalahan dalam Pelaksanaan sistem HT-el yang menjadi fokus penelitian ini adalah: 1) dalam pelaksanaan sistem HT-el terdapat beberapa peraturan terkait yang belum disinkronisasi bahkan berbenturan, 2) dalam pelaksanaan sistem ini sangat nampak belum satu visi antara Badan Pertanahan Nasional pusat dan kantor-kantor Pertanahan dimana ada kantor pertanahan belum melaksanakan sistem HT-el tersebut, 3) Kesiapan sarana maupun sumber daya manusia dalam melaksanakan sistem ini, baik sumber daya manusia dari pihak pengguna akan mengalami kesulitan di dalam mengikuti pelaksanaan Sistem HT-el ini. Dengan mengangkat permasalahan ini, diharapkan artikel ini dapat memberikan gambaran mengenai permasalahan tersebut.

B. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris yang bersifat deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Adapun sumber data primernya adalah hasil wawancara dengan pihak terkait, sedangkan sumber data sekundernya adalah peraturan perundang-undangan, jurnal, buku, serta sumber lainnya. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah penelitian lapangan dan studi kepustakaan. Teknik analisis data yang digunakan adalah menggunakan teknik analisis data kualitatif dengan metode analisis interaktif.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Pada pembahasan ini Penulis akan memaparkan beberapa permasalahan yang didasarkan pada hasil penelitian yang Penulis telah laksanakan.

1. Adanya Ketidaksesuaian Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

Peraturan Perundang-Undangan dapat dilaksanakan dengan baik apabila materi pasal-pasal yang terdapat dalam peraturan tersebut saling berkaitan satu sama lain dengan peraturan lainnya, sebaliknya jika bertentangan maka akan timbulnya celah

hukum dan berpotensi tidak akan terciptanya kepastian hukum (Dewa Gede Atmaja, 2018:146). Kepastian hukum merupakan ketepatan suatu hukum, subjek, objek serta ancaman hukum. Namun, kepastian hukum seharusnya tidak dianggap sebagai suatu hal yang mutlak ada, tetapi merupakan bentuk sarana yang dipakai sesuai dengan fungsinya dengan melihat situasi dan kondisi (R. Tony Prayogo. 2016:194). Lingkungan hukum yang dinamis dapat berpotensi meningkatkan pembangunan ekonomi (J. Liu, K. Uchida & R. Gao. 2014:164).

Dalam pelaksanaan hak tanggungan elektronik yang telah diterapkan, berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris/PPAT Kabupaten Tangerang Gamal Abdul Nasir, S.H., M.Kn. mengatakan bahwa masih menemukan permasalahan, salah satunya yaitu timbulnya ketidaksesuaian antara Permen ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). Beliau menjelaskan Sistem HT-el ini hadir demi terwujudnya birokrasi pertanahan yang cepat, efektif, dan efisien agar masyarakat dalam menjalankan kegiatan pembangunan nasional dapat berjalan dengan lancar, serta meningkatkan kemudahan berusaha bagi masyarakat. Namun, setelah kebijakan ini mulai digalakkan, terdapat ketidaksesuaian dengan peraturan perundang-undangan lain, khususnya UUHT. Pendaftaran hak tanggungan menggunakan sistem elektronik menurut Peraturan Menteri ATR/BPN No.9 Tahun 2019 ini mengalami konflik norma dengan UU Hak Tanggungan yang juga sampai saat ini menjadi dasar hukum pelaksanaan penjaminan hak tanggungan di Indonesia tetap berlaku.

Permasalahan selanjutnya yaitu timbulnya perbedaan mengenai kebijakan penjaminan hak tanggungan elektronik antara UUHT dengan Permen ATR/BPN No. 9 Tahun 2019. Pada pelaksanaannya, mekanisme penjaminan hak tanggungan diatur dalam 2 (dua) peraturan, yaitu UUHT dan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 9 Tahun 2019. Dalam kedua peraturan tersebut tidak dijelaskan secara rinci mengenai kewajiban atau keharusan untuk dilaksanakan secara manual atau secara elektronik yang dimungkinkan bagi para pihak yakni debitur dan kreditur untuk memilih salah satu penjaminan hak tanggungan untuk mendukung perjanjian pokoknya.

Berdasarkan data kualitatif yang berasal dari hasil wawancara dengan Notaris/PPAT, untuk kali ini PPAT hanya menjalankan tugas yaitu menyampaikan akta saja ke Kantor Pertanahan. Padahal biasanya selama ini kegiatan penyampaian akta serta pendaftaran hak tanggungan dapat dijalankan oleh PPAT. Permohonan

Pendaftaran hak tanggungan elektronik hanya dapat dilakukan oleh kreditur atau bank pada umumnya sejak Peraturan Menteri ATR/BPN No. 9 Tahun 2019 ini terbit.

Dalam kaitannya pada tahap pemberian hak tanggungan mengenai objek hak tanggungan, Berdasarkan data kualitatif yang berasal dari hasil wawancara dengan Notaris/PPAT, pemberi hak tanggungan harus atas nama debitur sendiri. Hal ini merupakan bentuk larangan terhadap pembuatan APHT dengan objek hak tanggungan yang bukan atas nama atau milik debitur sendiri. Hal ini kemudian menimbulkan konsekuensi jika pemberi hak tanggungan bukan debitur, maka debitur tidak bisa menggunakan layanan Sistem HT-el. Dalam kenyataannya di lapangan masih ditemukannya pemegang objek hak tanggungan selaku debitur bukan merupakan pemilik hak secara langsung. Hal ini terjadi disebabkan pada kebiasaannya diperbolehkan menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang tidak mencantumkan kuasa substitusi yang dipakai oleh debitur atas persetujuan pemegang objek hak tanggungan.

2. Lemahnya Sistem Pembuktian yang Mengatur Mengenai Dokumen Elektronik yang Terdapat pada Sistem Hak Tanggungan Elektronik Jika Terjadi Permasalahan Hukum

Dalam pelayanan hak tanggungan elektronik, baik sistem sampai produk yang akan diterbitkannya dalam bentuk Sertipikat Hak Tanggungan yang berupa dokumen elektronik. Dokumen elektronik ini nantinya akan menjadi produk yang akan digunakan dan/atau dihasilkan oleh Sistem HT-el. Berdasarkan wawancara dengan Notaris Gamal Abdul Nasir, S.H., M.Kn. bahwa dokumen elektronik ini dapat memudahkan pendataan berkas dan tidak perlu lagi cetak berkas lalu mendaftarkannya langsung ke Kantor Pertanahan, namun yang menjadi perhatian yaitu dokumen elektronik ini dimungkinkan untuk disalahgunakan oleh oknum tertentu dan aspek kepastian hukumnya tidak terjamin mengingat dokumen elektronik ini hanya berupa bentuk *softfile* bukan akta otentik yg dicetak langsung atau *hardfile* dan ditandatangani secara langsung. Beliau mengatakan bahwa walaupun penggunaan sistem HT-el ini mudah, namun perlunya penegasan mengenai status dokumen elektronik pada undang-undang terkait, seperti KUHAP, UUHT, UU ITE dan Peraturan perundang-undangan sejenis yang bersangkutan.

Dokumen elektronik saat ini menjadi elemen penting di samping surat atau alat bukti berupa tulisan. Hal ini dinilai karena seiring perkembangan teknologi dan informasi serta dinamisnya pembangunan nasional, maka penggunaan teknologi harus diimbangi dengan aturan yang sesuai juga. Munculnya dokumen elektronik secara tidak langsung menuntut pelaksanaannya untuk bekerja diluar kapasitasnya. Dalam

mengelola dokumen elektronik, dibutuhkan pengetahuan serta kemampuan khusus dalam tata kelola pengarsipan yang didukung dengan pengetahuan teknologi informasi (Machsun Rifauddin, 2016: 169).

Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu Notaris/PPAT, bahwa walaupun dokumen elektronik dapat menjadi alat bukti dalam persidangan serta telah ditandatangani dengan tanda tangan elektronik, hal tersebut merupakan perluasan arti hukum pembuktian di Indonesia pasca diundangkannya UU ITE tetapi dokumen elektronik hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan tidak terpenuhinya syarat akta otentik dalam Pasal 1868 KUH Perdata yaitu bahwa akta otentik merupakan akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang atau dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta tersebut dibuat.

Pada sertipikat hak tanggungan elektronik disertakan juga tanda tangan elektronik yang membawa kekuatan hukum karena menunjukkan identitas si penandatangan. Namun hal ini perlunya kewajiban untuk memberikan kekuatan hukum dalam sertipikat. Sertipikat elektronik merupakan sertipikat yang bersifat elektronik, berisi tanda tangan elektronik serta identitas yang menunjukkan status subjek hukum para pihak yang diterbitkan oleh penyelenggara layanan elektronik. Oleh karena itu, sertipikat elektronik memiliki kekuatan hukum yang kuat karena dapat meyakinkan identitas penandatanganan (Ahmad Budi Setiawan, 2014:127).

Tanda tangan dalam arti umum merupakan suatu susunan tanda dalam bentuk tulisan dari si penandatangan, dengan orang yang membuat pernyataan tersebut dapat diindividualisasikan (Herlien Boediono, 2007:220). Tanda tangan elektronik berbentuk sekumpulan karakter yang dapat dilihat pada akhir dokumen yang tersusun dengan unsur kriptografi dan membawa ringkasan pesan yang terkode dan identitas dari pihak yang menandatangani (Yves Poulet, 2018:91).

Apabila terjadi permasalahan hukum di kemudian hari, maka sertipikat hak tanggungan elektronik pastinya akan menjadi bukti yang dapat dipertanggungjawabkan nantinya oleh para pihak. Kemudian yang jadi perhatian yaitu aspek pembuktian dari dokumen elektronik belum diatur dalam hukum acara Indonesia, walaupun ketentuannya ada dalam Undang-Undang ITE. Karena pembuktian ini merupakan suatu tahap penyelesaian perkara yang hasilnya dapat diketahui benar atau tidak suatu gugatan yang diperkarakan tersebut. Pada pembuktian terdapat 2 (dua) hal penting yaitu (Johan Wahyudi, 2012:121): 1) Unsur alat bukti. Para pihak harus menggunakan alat bukti yang sah menurut hukum dan tidak dapat

menggunakan alat bukti yang tidak diatur dalam undang-undang. Ada 5 macam alat bukti berdasarkan Pasal 164 HIR jo. Pasal 1866 KUH Perdata yaitu bukti tulisan/surat, saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. 2) Peraturan mengenai pembuktian. Kelima macam alat bukti yang telah disebutkan sebelumnya dianggap sebagai alat bukti yang sah dan dapat digunakan sebagai alat bukti di persidangan. Karena dalam peraturan perundang-undangan (HIR/Rbg) menjelaskan cara pembuatan, penggunaan serta kekuatan alat bukti.

Berdasarkan data kualitatif yaitu hasil wawancara dengan Notaris Gamal Abdul Nasir, S.H., M.Kn., hal yang harus diperhatikan dalam pengakuan suatu dokumen elektronik yang dibubuhkan tanda tangan elektronik, yaitu keamanan sistem elektronik serta keterlibatan dari manusia terhadap sistem elektronik. Apabila dokumen elektronik ingin digunakan untuk alat bukti, maka harusnya dokumen elektronik yang telah ditandatangani dengan tanda tangan elektronik tersebut telah melewati tahap verifikasi atau autentifikasi. Dalam aturan seharusnya dicantumkan syarat tanda tangan elektronik yaitu harus diverifikasi terlebih dahulu yang diterbitkan oleh lembaga sertifikasi berwenang (Stephen E. Blythe, 2005:6).

Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu Notaris/PPAT, bahwa walaupun dokumen elektronik dapat menjadi alat bukti dalam persidangan serta telah ditandatangani dengan tanda tangan elektronik, dokumen elektronik hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan tidak terpenuhinya syarat akta otentik dalam Pasal 1868 KUH Perdata. Apabila dokumen elektronik itu memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan akta otentik, seharusnya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris direvisi, sebab dalam Pasal 1 ayat (7) dijelaskan bahwa akta notaris merupakan akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini. Kekuatan pembuktian pada dokumen elektronik hanya akta di bawah tangan karena bentuknya dibuat dalam bentuk tanpa perantara atau tidak di hadapan pejabat umum yang berwenang serta memiliki kekuatan pembuktian sepanjang para pihak mengakui atau tidak menyangkal dari salah satu pihak. (Habib Adjie, 2008:49).

Dalam proses pendaftaran hak tanggungan elektronik, pada sistem HT-el membutuhkan Surat Pernyataan Keabsahan Dokumen yang dibuat oleh PPAT. Hal ini sesuai dengan amanah pada Pasal 9 Peraturan Menteri ATR/BPN No. 9 Tahun 2019 bahwa PPAT menyampaikan akta beserta dokumen kelengkapan persyaratan melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan Sistem HT-el, penyampaian dokumen tersebut dilengkapi dengan Surat Pernyataan mengenai pertanggungjawaban

keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan, seluruh dokumen kelengkapan persyaratan wajib disimpan oleh PPAT, serta format Surat Pernyataan tercantum dalam Lampiran I pada Peraturan Menteri ini. Hal ini didukung juga dengan pendapat dari Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang berdasarkan data kualitatif yang didapat penulis, bahwa Surat Pernyataan Keabsahan Dokumen dibuat oleh PPAT sendiri, kemudian dimasukkan ke dalam Aplikasi Mitra ATR/BPN. Surat Pernyataan Keabsahan Dokumen digunakan untuk dasar hukum bahwa dokumen yang dimasukkan ke dalam sistem HT-el itu benar adanya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan kedua Notaris/PPAT di Kabupaten Tangerang, dalam substansi pada Surat Pernyataan Keabsahan Dokumen cukup memberatkan bagi Notaris/PPAT. Hal ini dinilai demikian sebab dokumen fisik yang diterima merupakan bentuk pertanggungjawaban secara fisik, secara formil, serta secara materiil. Apabila terjadi permasalahan hukum maka Notaris/PPAT harus bertanggungjawab secara pidana dan perdata serta mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan. Formil dilihat mengenai prosedur dan tata cara pembuatan, materiil dilihat mengenai isi yang tercantum dalam surat yang bersangkutan. Apabila pada suatu hari ada data-data yang tidak sesuai pada surat atau melanggar secara prosedur, Notaris/PPAT belum tentu bisa bertanggungjawab atas hal tersebut. Notaris/PPAT sebenarnya tidak memiliki kewenangan secara formil maupun materiil untuk melakukan legal forensik terhadap surat/dokumen yang diberikan/diperlihatkan oleh para pihak kepada PPAT. Notaris/PPAT tidak bisa melaksanakan hal tersebut karena jabatan Notaris/PPAT tidak berpihak kepada satu pihak lainnya dan berwenang untuk membuat akta yang kemudian digunakan untuk diperjanjikan antara para pihak.

Bagi Notaris/PPAT, hal ini menimbulkan ketidakadilan karena walaupun ia yg melaksanakan penyampaian akta dan membantu kreditur/bank untuk mendaftarkan hak tanggungan elektronik ke dalam sistem HT-el, sejatinya pertanggungjawaban ini tidak serta merta dilimpahkan kepada PPAT. Berdasarkan data kualitatif dengan salah satu Notaris/PPAT, Kantor Pertanahan terkadang menyalahkan permasalahan dalam pelaksanaan sistem hak tanggungan elektronik sepenuhnya kepada Notaris/PPAT. Seharusnya dari pihak pengguna dapat belajar dari permasalahan pada sistem hak tanggungan elektronik agar kedepannya sistem hak tanggungan elektronik ini dapat dijalankan dengan baik dan benar. Dalam keadilan terkandung nilai moral universal yang merupakan hak dan kebutuhan dasar manusia di dunia (Kevin E. Hodges & Daniel P. Sulmasy, 2013:1). Nilai ini menjadi cita-cita setiap negara yang memiliki kepentingan beragam golongan. Prinsip keadilan ini tidak hanya sebagai dasar hukum,

melainkan juga menjadi dasar pelaksanaan dan tujuan yang akan dicapai dengan hukum (Bahder Johan Nasution, 2014:118).

Prinsip keadilan berhubungan dengan prinsip kontrak sosial. Bahwa masyarakat merupakan sekumpulan orang yang didalamnya berlaku aturan yang mengikat dan anggota masyarakat bertindak sesuai dengan aturan yang mengikat tersebut. Aturan tersebut dapat menentukan pola kerja sama yang dikelola antara mereka untuk peningkatan kebaikan (Emmy Latifah, 2015:67). Keadilan tidak selalu bahwa setiap individu yang terlibat akan mendapat hasil yang sama. Hal tersebut dapat dilakukan dengan kesepakatan yang menjamin pendistribusian hak dan kewajiban secara *fair* (Koerniatmanto Soetoprawiro, 2010:238).

Keadilan dalam hukum yaitu kesetaraan dan ketidaksetaraan. Bahwa untuk hal yang sama diberlakukan dengan teknik yang sama, sedangkan untuk hal yang berbeda diberlakukan dengan teknik yang berbeda (Yustinus Suhardi Ruman, 2012:348). Persepsi ini menjelaskan bahwa kesetaraan terhadap individu harus diberlakukan sama dengan individu lain, akan menjadi relatif apabila kesetaraan berbeda dari apa yang dilaksanakan terhadap cara yang diberlakukan.

3. Rendahnya Kesiapan Sumber Daya Manusia Oleh Pihak Pengguna dan Sarana Prasarana Sistem Hak Tanggungan Elektronik

Permasalahan lainnya dalam penerapan sistem hak tanggungan elektronik berdasarkan data kualitatif yang didapat penulis yakni faktor kesiapan sarana dan prasarana, baik fasilitas maupun sumber daya manusia, masih rendah. Pada periode awal diselenggarakannya sistem HT-el oleh pihak pengguna masih dibutuhkannya penyesuaian terhadap sistem tersebut karena hal ini tergolong baru, banyak dari pihak pengguna kesulitan menggunakan sistem HT-el. Dalam sistem HT-el sendiri juga ditemukannya kekurangan baik dari konten yang ditampilkan sampai web seringkali sulit diakses, baik server yang sedang *drop* dan fitur yang membingungkan bagi pihak pengguna. Hak tanggungan yang telah didaftarkan sebelumnya secara manual untuk saat ini harus disesuaikan dengan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik, artinya jika sudah terlanjur mendaftarkan hak tanggungan secara manual maka hal itu tidak masalah, namun jika hak tanggungan belum didaftarkan sebelumnya, maka direkomendasikan oleh Kementerian ATR/BPN untuk mendaftarkan hak tanggungan secara elektronik saja. Pada Kantor Pertanahan ditemukan permasalahan sistem, seperti jaringan yang mengalami gangguan, konten yang belum lengkap, dll. Karena sistem ini diperlukannya upaya yang intensif untuk mengembangkannya agar dapat konsisten digunakan oleh pihak pengguna sistem HT-el.

Kendala selanjutnya yaitu tidak dapat terdeteksinya pembebanan hak tanggungan yang telah diajukan ke dalam sistem HT-el. Hal ini didukung dengan data kualitatif yang disampaikan oleh Notaris/PPAT Sari Metta Amir Siregar, S.H., M.Kn. PPAT melakukan penyampaian berkas, baik itu APHT, SKMHT, sertifikat hak atas tanah, serta dokumen warkah lainnya, dalam aplikasi mitra BPN untuk kemudian data tersebut diproses oleh Kantor Pertanahan. PPAT tidak dapat memastikan apakah berkas yang telah diajukannya tersebut telah dibayarkannya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) dalam Surat Perintah Setor (SPS) oleh kreditur dan proses pengerjaannya dapat dipastikan selesai kapan. Tentunya hal ini menimbulkan kekhawatiran bagi PPAT karena ia tidak tahu kepastian selesainya proses tersebut serta Notaris/PPAT tidak bisa membantu kreditur apabila seandainya pada permohonan pendaftaran hak tanggungan tersebut terdapat kesalahan yang ada pada kreditur.

Selanjutnya pada Sistem Hak Tanggungan Elektronik, pada beberapa kesempatan mengalami kelemahan jaringan. Pada penelitian yang telah Penulis laksanakan, untuk mengunggah file berkas yang harus dilengkapi pada permohonan pendaftaran hak tanggungan elektronik yakni salah satunya APHT, itu membutuhkan waktu sekitar 5 menit jika mengalami lemah jaringan. Dan untuk pengunggahan berkas lainnya, terutama yang untuk ukuran *file* besar, mengalami perlambatan koneksi yang signifikan. Tentunya masalah seperti ini tidak bisa diduga oleh pengguna sistem HT-el karena masalah jaringan muncul dikala situasi yang tidak pasti dan tidak dapat ditentukan. Masalah selanjutnya timbul ketika pengunggahan berkas dalam Sistem Hak Tanggungan Elektronik, pada sistem ini apabila telah mengunggah berkas dalam bentuk *scan* maka notifikasi akan muncul yang menandakan bahwa berkas tersebut telah berhasil diunggah. Namun jika notifikasi tersebut tidak keluar atau tidak ada, maka sistem tidak akan merekap berkas yang telah diunggah dan hasilnya berkas tersebut gagal diunggah. Hal ini terjadi dikarenakan masalah jaringan yang lemah atau sistem yang sedang *drop*.

Permasalahan-permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan hak tanggungan elektronik menjadi masukan bagi pemerintah, khususnya Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, sebagai pembentuk kebijakan serta sistem. Pelaksanaan hukum merupakan upaya untuk menjalankan kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan sosial menjadi nyata. Pelaksananaan hukum merupakan proses dilaksanakannya fungsi norma-norma hukum sebagai dasar bertindak dalam hubungan hukum pada kehidupan masyarakat (Mukhidin, 2014:268). Maka perlunya perbaikan harus dilakukan demi kepastian hukum serta keadilan bagi para pihak. Keadilan

sebagai prinsip dasar dalam hukum tidak dapat diabaikan begitu saja dalam pelaksanaannya, menjadi individu adil itu tidak mudah namun tidak sulit, apabila dalam dirinya mengikat jiwa untuk bersikap adil (Hayat, 2015:392).

D. Simpulan

Berdasarkan penjelasan di atas, maka penulis dapat menarik simpulan bahwa dalam pelaksanaan hak tanggungan elektronik terdapat beberapa permasalahan pada penerapannya, diantaranya yaitu ketidaksesuaian antara Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). Permasalahan lainnya yaitu lemahnya sistem pembuktian pada dokumen elektronik dalam sistem HT-el jika terjadi permasalahan hukum. Dalam sistem HT-el digunakannya Surat Pernyataan Keabsahan Dokumen oleh PPAT sebagai bentuk pertanggungjawaban atas data yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan yang menimbulkan keberatan bagi Notaris/PPAT. Permasalahan terakhir yaitu faktor kesiapan sarana dan prasarana, baik fasilitas maupun sumber daya manusia yang rendah.

E. Saran

Berdasarkan simpulan di atas, maka penulis memberikan saran kepada pihak pengguna sistem hak tanggungan elektronik dengan beberapa langkah, seperti kepada Pemerintah baiknya melakukan upaya sinkronisasi dan harmonisasi norma hukum terhadap pengaturan dengan hak tanggungan elektronik, agar tercapainya suatu keadilan serta peraturan perundang-undangan dapat terlaksana secara efektif dan efisien. Selanjutnya kepada kreditur/bank dan Notaris/PPAT sebaiknya meningkatkan kinerja serta sarana prasarana ataupun sumber daya manusia dalam menjalankan pendaftaran hak tanggungan elektronik agar pelaksanaan hak tanggungan elektronik dapat berjalan dengan baik dan mengurangi kendala-kendala yang disebabkan oleh sistem HT-el.

F. Daftar Pustaka

Buku

- Herlien Budiono. 2010. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditra Bakti.
- Moch. Isnaeni. 2016. *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- Yves Poullet. 2018. *Law Facing Information and Communication Technology (ICT)—Conflict or Alliance ?, Progress in Science, Progress in Society*. Cham: Springer.

Jurnal

- Abdul Kholiq Imron. 2017. "Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Objek Tanah Yang Belum Terdaftar Bersamaan Permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali". *Jurnal Repertorium*. Volume 4 Nomor 2. Juli-Desember 2017. Surakarta: FH Universitas Sebelas Maret.
- Ahmad Budi Setiawan. 2014. "Studi Standarisasi Sertifikat Elektronik dan Keandalan dalam Penyelenggaraan Sistem Transaksi Elektronik". *Buletin Pos dan Telekomunikasi*. Volume 12 Nomor 2 Juni 2014. Jakarta: Puslitbang Aplikasi Informatika dan Informasi Komunikasi Publik.
- Bahder Johan Nasution. 2014. "Kajian Filosofis Tentang Konsep Keadilan Dari Pemikiran Klasik Sampai Pemikiran Modern". *Jurnal Yustisia*. Volume 3 Nomor 2. Surakarta: FH Universitas Sebelas Maret
- Dewa Gede Atmaja. 2018. "Asas-Asas Hukum Dalam Sistem Hukum". *Jurnal Kertha Wicaksana*. Volume 12 Nomor 2. Denpasar: Universitas Warmadewa.
- Edmon Makarim. 2015. "Keautentikan Dokumen Publik Elektronik Dalam Administrasi Pemerintahan Dan Pelayanan Publik". *Jurnal Hukum dan Pembangunan* Tahun ke-45 Nomor 4. Jakarta: FH Universitas Indonesia
- Emmy Latifah. 2015. "Eksistensi Prinsip-Prinsip Keadilan dalam Sistem Hukum Perdagangan Internasional". *Padjajaran Jurnal Ilmu Hukum*. Volume 2 Nomor 1. Bandung: FH Universitas Padjajaran.
- Hayat. 2015. "Keadilan sebagai Prinsip Negara Hukum: Tinjauan Teoretis dalam Konsep Demokrasi". *Padjajaran Jurnal Ilmu Hukum*. Volume 2 Nomor 2. Bandung: FH Universitas Padjajaran.
- Inge Dwisvimiar. 2011. "Keadilan dalam Perspektif Filsafat Ilmu Hukum". *Jurnal Dinamika Hukum*. Volume 11 Nomor 3. Purwokerto: FH Universitas Jenderal Soedirman.
- J. Liu, K. Uchida & R. Gao. 2014. "Legal Protection and Underpricing of IPOs: Evidence from China". *Pacific Basin Finance Journal*. Volume 27 Number 1. New York: Elsevier.
- Johan Wahyudi. 2012. "Dokumen Elektronik Sebagai Alat Bukti Pada Pembuktian Di Pengadilan". *Jurnal Perspektif*. Volume 17 Nomor 2. Mei 2012. Surabaya: FH Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.
- Kevin E. Hodges & Daniel P. Sulmasy. 2013. "Moral Status, Justice, and the Common Morality: Challenges for the Principlist Account of Moral Change". *Kennedy Institute of Ethics Journal*. Volume 23 Number 3. Washington: Johns Hopkins University Press.
- Koerniatmanto Soetoprawiro. 2010. "Keadilan Sebagai Keadilan (*Justice As Fairness*). *Jurnal Hukum Pro Justisia*. Volume 28 Nomor 2. Oktober 2010. Bandung: FH Universitas Katolik Parahyangan.
- La Ode Muhammad Iman Abdi Anantomu Uke. 2017. "Teori Keadilan Kontemporer (Sebuah Kajian Teori Hukum)". *Jurnal Al-Adl*. Volume 10 Nomor 1. Kendari: Fakultas Syariah IAIN Kendari.
- Machsun Rifauddin, 2016. "Pengelolaan Arsip Elektronik Berbasis Teknologi". *Khizanah Al-Hikmah Jurnal Ilmu Perpustakaan, Informasi, dan Kearsipan*. Volume 4 Nomor 2. Makassar: UIN Alauddin Makassar.

- Mukhidin. 2014. "Hukum Progresif Sebagai Solusi Hukum yang Mensejahterakan Rakyat". *Jurnal Pembaharuan Hukum*. Volume 1 Nomor 3. September-Desember 2014. Semarang: FH Universitas Islam Sultan Agung.
- R. Tony Prayogo. 2016. "Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang". *Jurnal Legislasi Indonesia*. Volume 13 Nomor 2. Jakarta: Direktorat Jenderal Peraturan Perundang-Undangan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia R.I.
- Stephen E. Blythe. 2005. "Digital Signature Law of the United Nations, European Union, United Kingdom and United States". *Richmond Journal of Law & Technology*. Volume 11 Issue 2. Richmond: University of Richmond.
- Yustinus Suhardi Ruman. 2012. "Keadilan Hukum dan Penerapannya dalam Pengadilan". *Jurnal Humaniora*. Volume 3 Nomor 2. Yogyakarta: FIB Universitas Gadjah Mada.

Peraturan Perundang-Undangan

- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik

Internet

- <https://www.cnbcindonesia.com/news/20190206143928-4-54065/temuan-jokowi-kantor-kantor-bpn-masih-pakai-sistem-manual>. Diakses pada 14 Mei 2020
- <https://www.republika.co.id/berita/nasional/hukum/13/10/07/muakbn-waspada-banyak-beredar-sertifikat-tanah-palsu>. Diakses pada 14 Mei 2020.
- <https://metro.tempo.co/read/1172913/penjelasan-bpn-soal-pungutan-uang-lelah-sertifikat-tanah/full&view=ok>. Diakses pada 14 Mei 2020.