

Penerapan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Terhadap Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Noraini^{1*}, Budi Santoso² Anik Kunantiyorini³

¹Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia

²Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia

³Fakultas Hukum, Universitas Pekalongan, Kota Pekalongan, Jawa Tengah, Indonesia
*rani_nora@yahoo.com

ABSTRACT

The implementation of the Electronic Mortgage System (HT-el) has introduced major changes to mortgage registration and the authority of PPAT, while creating regulatory, technical, and procedural challenges that remain misaligned with the Mortgage Law (UUHT). These conditions highlight the need for immediate adjustments in regulations and administrative policies. This study examines the application of HT-el in relation to PPAT authority and evaluates its effectiveness. Using a normative research method with descriptive qualitative data, the study finds that the implementation and effectiveness of HT-el are still limited due to regulatory gaps, technical barriers, and inadequate human resource readiness. Therefore, regulatory refinement, improved PPAT competencies, and strengthened systems are necessary to achieve effective services and ensure legal certainty.

Keywords: Mortgage Rights; Electronic; PPAT

ABSTRAK

Penerapan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) menimbulkan perubahan mendasar dalam mekanisme pendaftaran dan kewenangan PPAT, sekaligus menghadirkan berbagai persoalan regulasi, teknis, dan prosedural yang belum sepenuhnya selaras dengan UUHT, sehingga menimbulkan kebutuhan mendesak akan penyesuaian hukum dan kebijakan. Tujuan penulisan ini yaitu untuk mengetahui penerapan hak tanggungan elektronik terhadap kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan untuk mengetahui efektivitas terhadap adanya hak tanggungan elektronik. Jenis penelitian ini adalah normatif, dengan data yang digunakan adalah deskriptif kualitatif. Hasil penelitian ini disimpulkan bahwa Implementasi dan efektivitas Hak Tanggungan Elektronik terhadap kewenangan PPAT belum optimal karena kendala regulasi, teknis, dan kesiapan SDM, sehingga dibutuhkan penyempurnaan aturan, penguatan kapasitas PPAT, serta perbaikan sistem untuk mewujudkan layanan yang efektif dan menjamin kepastian hukum.

Kata Kunci: Hak Tanggungan; Elektronik; PPAT

A. PENDAHULUAN

Perkembangan teknologi dan informasi telah mendorong percepatan pembangunan di berbagai sektor. Salah satu manifestasinya tampak pada pertumbuhan industri dan perdagangan yang semakin pesat. Peningkatan aktivitas industri dan perdagangan tersebut berimplikasi pada meningkatnya kebutuhan modal dalam rangka pengembangan usaha. Namun, tidak semua pelaku usaha memiliki kapasitas permodalan yang memadai. Kondisi ini kemudian mendorong terbentuknya berbagai transaksi keuangan dalam kehidupan sehari-hari, khususnya dalam bentuk pemberian kredit atau fasilitas pinjaman (Dewi & Ardani, 2020).

Pesatnya perkembangan internet secara umum telah memunculkan berbagai bentuk sengketa dan konflik hukum yang signifikan bagi para penggunanya. Dalam beberapa tahun terakhir, muncul beragam persoalan baru yang sebelumnya tidak terantisipasi, yang pada dasarnya merupakan konsekuensi dari akselerasi teknologi informasi yang sangat cepat. Salah satu wujud kemajuan tersebut tercermin dalam evolusi *e-commerce* dan *e-governance*. Meskipun demikian, berbagai transaksi yang dilakukan melalui media internet di Indonesia, khususnya pada tataran konvensional, belum sepenuhnya terakomodasi oleh kerangka hukum yang berlaku.

Pemberlakuan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (selanjutnya disebut UU ITE) menjadi dasar hukum utama bagi penyelenggaraan sistem elektronik di Indonesia. Dalam konteks transaksi pembiayaan, Hak Tanggungan masih dipandang sebagai lembaga jaminan yang paling diminati oleh kreditur karena memberikan posisi yang diutamakan (*preferen*) bagi pemegangnya dibandingkan dengan kreditur lainnya. Hak Tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, baik terhadap tanah itu sendiri maupun benda-benda yang secara fisik melekat sebagai satu kesatuan. Hak jaminan tersebut diberikan untuk menjamin pelunasan utang tertentu serta memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan. Untuk mewujudkan kepastian hukum sebagai bentuk perlindungan bagi para pihak, pembebanan Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran ini bertujuan untuk memenuhi asas publisitas atas objek jaminan serta memudahkan pihak ketiga dalam melakukan verifikasi apabila terjadi pengalihan terhadap benda yang dijadikan jaminan.

Dalam praktik pemberian kredit dengan jaminan hak atas tanah, diperlukan lembaga jaminan yang mampu memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Kepastian hukum ini penting untuk mendukung terwujudnya masyarakat yang sejahtera sesuai dengan prinsip Pancasila dan UUD NRI 1945. Untuk itu, diterbitkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). Seiring perkembangan regulasi dan praktiknya, pemerintah memodernisasi layanan administrasi pertanahan melalui penerapan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik (HT-el) (Imanda, 2020).

Keautentikan dokumen elektronik dalam sistem HT-el dijamin melalui penggunaan tanda tangan elektronik pada sertifikat Hak Tanggungan yang dihasilkan sistem. Tanda tangan elektronik, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik, merupakan tanda tangan berbasis informasi elektronik yang dilekatkan atau terasosiasi dengan informasi lain sebagai

sarana verifikasi dan autentikasi. UUHT mengatur bahwa setelah perjanjian kredit ditandatangani, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan paling lambat tujuh hari sejak penandatanganan. Pada sistem manual, pendaftaran dilakukan secara langsung dan menghasilkan sertifikat Hak Tanggungan dalam bentuk fisik berupa buku tanah beserta salinan APHT (Muhammad, 2022).

Dalam menghadapi era Revolusi Industri 4.0, Badan Pertanahan Nasional (BPN) melakukan modernisasi layanan melalui penerapan sistem elektronik, termasuk pada pelayanan Hak Tanggungan. Modernisasi ini diawali dengan terbitnya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, yang kemudian disempurnakan melalui Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (selanjutnya disebut Permen ATR/BPN PHTSE). Kantor Pertanahan Kota Semarang menjadi salah satu instansi yang lebih awal mengimplementasikan layanan Hak Tanggungan Elektronik dibandingkan kantor pertanahan lainnya. Penerapan Hak Tanggungan Elektronik mengubah secara mendasar mekanisme pendaftaran yang sebelumnya bersifat manual. Berdasarkan ketentuan dalam peraturan menteri, seluruh tahapan pendaftaran dilaksanakan melalui sistem elektronik, berbeda dengan Undang-Undang Hak Tanggungan yang masih mensyaratkan prosedur fisik dan dokumen berbentuk buku. Selain itu, sistem elektronik menghasilkan satu berkas sertifikat Hak Tanggungan dalam format digital, sedangkan mekanisme konvensional menghasilkan sertifikat fisik berbentuk buku yang memuat salinan APHT dan Buku Tanah Hak Tanggungan sebagai dasar eksekusi (Nur, Barkatullah & Hafidah, 2022).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan Pejabat Umum sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP PJPPAT). PPAT berwenang membuat delapan jenis akta, salah satunya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Berdasarkan Peraturan Kepala BPN Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan, format akta PPAT disusun menggunakan blanko yang dibuat sendiri oleh PPAT sesuai ketentuan yang berlaku. Dengan demikian, hingga saat ini bentuk dan format akta PPAT tetap disusun dalam bentuk fisik karena masih diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan.

Selain PPAT, pengguna layanan Hak Tanggungan Elektronik juga mencakup para kreditor, terutama lembaga keuangan seperti perbankan, meskipun kreditor perseorangan juga dapat memanfaatkannya. Bagi sektor perbankan, penerapan layanan elektronik ini memberikan sejumlah keuntungan, antara lain percepatan pendaftaran Hak Tanggungan yang dapat diselesaikan pada hari

ketujuh sejak pengajuan, serta efisiensi biaya karena tidak lagi memerlukan kedatangan langsung ke Kantor Pertanahan. Layanan ini juga mempercepat proses roya dan oper kredit, mempermudah pengelolaan dokumen karena tidak membutuhkan pemindaian sertifikat, serta menyediakan fitur pelaporan dan pemantauan terhadap jumlah dan nilai Hak Tanggungan di seluruh kantor cabang bank.

Dalam mekanisme Hak Tanggungan konvensional, bank memberikan kuasa kepada PPAT untuk mengurus seluruh proses pendaftaran, mulai dari pembayaran bea pendaftaran hingga pengambilan dan penyerahan sertifikat yang telah dibubuh catatan Hak Tanggungan. Dengan demikian, hampir seluruh tahapan pendaftaran dilakukan oleh PPAT. Namun, sejak diberlakukannya layanan Hak Tanggungan Elektronik secara nasional pada 8 Juli 2020 melalui Permen ATR/BPN PHTSE, seluruh layanan konvensional dihentikan. Implementasi layanan elektronik dilakukan tanpa masa transisi dan sosialisasi yang memadai, sehingga menimbulkan berbagai kendala dan problematika bagi pengguna HT-el.

Dalam mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik, pencatatan pada buku tanah tetap menjadi kewajiban yang harus dilaksanakan. Tanggung jawab ini berada pada kreditor hingga tahap pencetakan Sertifikat Hak Tanggungan yang kemudian dilekatkan pada Sertifikat Hak Atas Tanah. Pengguna layanan HT-el mencakup kreditor, baik perorangan maupun badan hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta Aparatur Sipil Negara di lingkungan Kementerian ATR/BPN. PPAT diwajibkan menggunakan aplikasi resmi Kementerian ATR/BPN dan terdaftar sebagai mitra kerja melalui pendaftaran daring pada portal yang disediakan. Apabila PPAT tidak melakukan pemutakhiran data, akses terhadap layanan pertanahan elektronik akan terblokir, sehingga PPAT tidak dapat memanfaatkan fasilitas Hak Tanggungan Elektronik sesuai ketentuan yang berlaku (Nurwulan, 2021).

Pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik diselenggarakan untuk meningkatkan kualitas layanan yang berlandaskan atas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan, dan keterjangkauan sebagai bagian dari optimalisasi pelayanan publik. Penerapan layanan ini juga dimaksudkan untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi, serta kebutuhan masyarakat yang semakin dinamis. Pasal 13 UUHT menegaskan bahwa Hak Tanggungan baru lahir setelah dicatat dalam Buku Tanah, sehingga pendaftaran menjadi syarat mutlak bagi keberlakuan dan kekuatan hukum Hak Tanggungan. Berdasarkan kondisi tersebut, penulis mengangkat topik “Penerapan Hak Tanggungan Elektronik terhadap Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)”. Pemilihan tema ini dilatarbelakangi oleh berbagai permasalahan yang muncul dalam pelaksanaan sistem HT-el, khususnya yang berkaitan dengan kewenangan dan peran PPAT dalam praktik

Artikel ini menggunakan Teori Efektivitas Hukum dari Lawrence M. Friedman untuk menganalisis bagaimana penerapan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik memengaruhi kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Menurut Friedman, efektivitas suatu sistem hukum ditentukan oleh tiga unsur utama, yaitu struktur hukum (*legal structure*), substansi hukum (*legal substance*), dan budaya hukum (*legal culture*). Dalam konteks pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik, struktur hukum terlihat melalui kelembagaan yang berperan, seperti Kementerian ATR/BPN dan PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentik sebagai dasar pendaftaran. Substansi hukum tercermin dari pengaturan peralihan mekanisme manual ke elektronik dalam regulasi Hak Tanggungan yang menuntut adanya keselarasan antara tugas PPAT dan ketentuan sistem elektronik. Sementara itu, budaya hukum berkaitan dengan tingkat pemahaman, kesiapan, dan penerimaan PPAT, bank, serta masyarakat terhadap transformasi layanan pertanahan berbasis digital. Dengan demikian, efektivitas pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik sangat bergantung pada harmonisasi antara ketiga unsur tersebut agar kewenangan PPAT tetap berjalan secara optimal, tidak menimbulkan hambatan administratif, dan mampu mewujudkan kepastian serta kemudahan pelayanan pertanahan.

Artikel ini memiliki perbedaan substantif dengan beberapa artikel terdahulu yang menjadi rujukan dalam penelitian ini. Fokus utama artikel ini adalah membahas penerapan Hak Tanggungan Elektronik terhadap kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga memberikan perspektif yang berbeda dari penelitian-penelitian sebelumnya. Sebagai dasar orisinalitas, penelitian ini merujuk beberapa artikel relevan. Pertama, artikel yang ditulis oleh Mohammad Rizqi Safirul Kamal yang berjudul: *Kebijakan Pembuatan Akta PPAT Secara Elektronik: Pemenuhan Syarat Otentik, Implementasi, dan Alternatif Kebijakan*. Artikel tersebut menyoroti bahwa kebijakan pembuatan akta PPAT secara elektronik masih belum memenuhi syarat keotentikan akta, baik dari segi tata cara pembuatan maupun format akta (Kamal, 2023). Kedua, artikel yang ditulis oleh Yemima Dian Indrahartanti dan Ambar Budhisulistyawati (2021) berjudul: “*Penerapan Hak Tanggungan Elektronik terhadap Kewenangan PPAT di Surakarta*”. Artikel ini membahas perubahan kewenangan PPAT setelah diberlakukannya sistem Hak Tanggungan Elektronik (Indrahartanti & Budhisulistyawati, 2021). Ketiga, artikel karya Vanny Djakatara, Hasbir Paserangi, dan Sri Susyanti Nur berjudul: “*Implementasi Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik*”, yang membahas jalannya pelayanan Hak Tanggungan elektronik serta tingkat kepercayaan masyarakat terhadap sistem administrasi pertanahan yang lebih cepat, akurat, transparan, dan bersih dari praktik korupsi (Djakatara, 2023). Artikel yang ditulis ini berbeda dengan beberapa artikel yang disebutkan di atas. Artikel ini lebih berfokus pada penerapan Hak Tanggungan elektronik terhadap kewenangan PPAT.

Penerapan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) diharapkan meningkatkan efektivitas dan kepastian hukum dalam proses pembebanan hak tanggungan. Namun, pelaksanaannya masih menunjukkan adanya kesenjangan antara tujuan normatif dan kondisi faktual di lapangan. PPAT tetap berperan sebagai pejabat yang berwenang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), tetapi sistem HT-el memperkenalkan prosedur digital yang mengubah mekanisme kerja dan tanggung jawab mereka, terutama terkait pengunggahan dokumen, validasi data, dan pertanggungjawaban elektronik. Hal ini mencerminkan ketidaksinkronan antara regulasi, kebutuhan teknis operasional, dan kesiapan sumber daya PPAT dalam mengimplementasikan sistem tersebut. Berdasarkan kesenjangan tersebut, maka rumusan permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut: 1. Bagaimana Implementasi Hak Tanggungan Elektronik Terhadap Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)?; dan 2. Bagaimana Efektivitas Hak Tanggungan Elektronik Terhadap Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)? Tujuan penelitian ini untuk mengetahui, menganalisis, dan menjelaskan penerapan serta efektivitas Hak Tanggungan Elektronik terhadap kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sekaligus mengidentifikasi faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya kesenjangan antara ketentuan normatif dan implementasi praktik di lapangan.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang didasarkan pada penelaahan bahan pustaka dan peraturan perundang-undangan yang relevan. Penelitian ini bersifat deskriptif-analitis, karena bertujuan menggambarkan secara komprehensif pengaturan mengenai Hak Tanggungan Elektronik dan menganalisis implikasinya terhadap kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Data yang digunakan mencakup bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder berupa literatur, jurnal, dan pendapat para ahli, serta bahan hukum tersier sebagai penunjang pemahaman.

Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan, yaitu penelusuran sumber-sumber tertulis yang berkaitan dengan topik penelitian (Muhammin, 2020). Selanjutnya, seluruh data dianalisis menggunakan metode analisis kualitatif normatif dengan cara mendeskripsikan, mensistematisasi, serta menafsirkan norma-norma hukum yang ada untuk menjawab rumusan masalah secara tepat dan komprehensif (Soekanto & Mamudji, 2021). Penekanan analisis dilakukan pada kesesuaian, disharmoni, dan dampak penerapan Hak Tanggungan Elektronik terhadap kewenangan PPAT dalam praktik.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Implementasi Hak Tanggungan Elektronik Terhadap Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Penerapan hak tanggungan elektronik mulai dilaksanakan pada tahun 2019 dan membawa perubahan signifikan terhadap peran PPAT maupun kreditor dalam proses pembebanan hak tanggungan melalui layanan elektronik yang disediakan BPN. Namun, pada tahap awal implementasi, sistem ini belum berjalan optimal karena menghadapi berbagai kendala, terutama akibat ketidakjelasan pengaturan hukum. Regulasi awal, yaitu Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, belum tersusun secara komprehensif dan belum sepenuhnya selaras dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Untuk mengatasi ketidaksesuaian tersebut, pemerintah kemudian menerbitkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (PHTSE) sebagai bentuk penyempurnaan dan penegasan pelaksanaan layanan hak tanggungan elektronik.

PPAT merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik terkait perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Akta PPAT pada dasarnya adalah dokumen autentik yang membuktikan adanya peralihan, pemberian, pembebanan, atau perubahan hak atas tanah, seperti Akta Jual Beli, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Akta-akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan menjadi dasar administratif bagi Kantor Pertanahan dalam melakukan pendaftaran, pencatatan, dan pemutakhiran data pertanahan. Dengan demikian, dalam sistem hak tanggungan elektronik, akta PPAT tetap memegang fungsi sentral sebagai dokumen autentik yang menjadi landasan utama dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan melalui layanan digital.

Layanan Hak Tanggungan Elektronik merupakan inovasi peningkatan kualitas pelayanan publik yang diselenggarakan oleh Kementerian ATR/BPN, dengan tujuan memberikan kemudahan akses serta mempercepat proses layanan melalui pemanfaatan teknologi informasi. Pengaturan mengenai layanan ini tercantum dalam Permen ATR/BPN PHTSE. Pasal 7 Permen ATR/BPN PHTSE menegaskan bahwa pengguna layanan HT Elektronik terdiri atas: (a) kreditor, dan (b) PPAT atau pihak lain yang ditetapkan oleh Kementerian. Kreditor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf a Permen ATR/BPN PHTSE mencakup perseorangan maupun badan hukum yang memenuhi persyaratan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kreditor mengajukan permohonan Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) melalui Sistem HT-el yang disediakan oleh Kementerian ATR/BPN. Untuk permohonan HT-el sebagaimana diatur dalam Pasal 9 ayat (1) UUHT yang berkaitan dengan pendaftaran Hak Tanggungan atau

peralihan Hak Tanggungan, dokumen persyaratan wajib disampaikan melalui PPAT. Adapun untuk permohonan yang mencakup perubahan nama kreditor, penghapusan Hak Tanggungan, maupun perbaikan data, penyampaian dokumen persyaratan dilakukan langsung oleh kreditor melalui sistem yang sama.

PPAT menyampaikan akta beserta dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (4) UUHT melalui sistem elektronik mitra kerja yang telah terhubung secara terintegrasi dengan Sistem HT-el. Penyampaian dokumen tersebut harus disertai Surat Pernyataan yang memuat pertanggungjawaban atas keabsahan dan kebenaran seluruh data dalam Dokumen Elektronik yang diajukan. Seluruh dokumen persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT wajib disimpan oleh PPAT sebagai bagian dari administrasi pertanahan. Adapun format Surat Pernyataan yang dimaksud pada ayat (2) UUHT dicantumkan dalam Lampiran I yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Penerapan sistem Hak Tanggungan elektronik (HT-el) memberikan sejumlah manfaat, terutama dalam meningkatkan efektivitas dan efisiensi pendaftaran. Namun, Pasal 19 ayat (2) UUHT, menunjukkan bahwa kesalahan yang timbul akibat kelalaian pendaftar justru dapat menimbulkan persoalan baru. Kondisi ini bertentangan dengan tujuan awal digitalisasi yang diharapkan mampu menyederhanakan birokrasi, karena pendaftar tetap harus melaporkan terlebih dahulu setiap kekeliruan data yang telah terekam dalam sistem. Proses perbaikan pun tidak bersifat langsung, mengingat sistem HT-el bersifat tertutup dan tidak memberikan akses bagi pengguna untuk mengubah data secara mandiri. Perubahan hanya dapat dilakukan setelah melalui verifikasi dan tindak lanjut dari tim teknologi informasi (IT). Akibatnya, proses koreksi memerlukan waktu yang relatif panjang dan berpotensi menyulitkan pendaftar, terutama jika kesalahan berasal dari *human error* pada tahap pengunggahan atau pengisian data.

Pemeliharaan sistem atau maintenance data pada layanan elektronik Kementerian ATR/BPN yang dilakukan secara berkala kerap menimbulkan beban tambahan bagi pendaftar, petugas penerima data, maupun pejabat umum yang memproses layanan. Apabila proses *maintenance* tidak ditangani secara cepat dan tepat, hal ini dapat mengganggu kelancaran alur layanan, menyebabkan penumpukan berkas, antrean panjang, serta memperlambat proses pendaftaran sehingga merugikan berbagai pihak. Lebih lanjut, risiko yang lebih serius muncul apabila data yang tersimpan dalam sistem termasuk data pemohon sebagai pemasang Hak Tanggungan menjadi sasaran peretasan. Kebocoran data pribadi tersebut dapat mengungkap informasi sensitif mengenai debitur, termasuk data pinjaman, yang berpotensi menimbulkan pelanggaran hukum seperti pencemaran nama baik atau pelanggaran perlindungan data pribadi. Dampak ini jelas merugikan debitur karena data mereka terekspos tanpa persetujuan.

Hak Tanggungan Elektronik yang telah diterbitkan dan disahkan oleh pemerintah merupakan kemajuan penting dalam modernisasi layanan pertanahan. Namun, implementasinya masih menghadapi sejumlah persoalan mendasar yang memerlukan perhatian serius. Permasalahan tersebut mencakup aspek keabsahan alas hak dan alat bukti dalam bentuk dokumen elektronik, termasuk penggunaan tanda tangan elektronik (*e-sign*) dan sidik jari elektronik (*e-fingerprint*), serta risiko peretasan yang berpotensi menyebabkan hilangnya atau bocornya data debitur secara tidak sah..

Sistem Hak Tanggungan berbasis online pada prinsipnya dirancang untuk menyederhanakan proses pendaftaran dengan mengurangi tahapan birokrasi. Namun, berbagai hambatan yang muncul menunjukkan bahwa pemerintah perlu melakukan pemberian menyeluruh, baik melalui langkah preventif maupun represif, guna menjamin keamanan sistem dan kepastian hukum. Selain itu, pengaturan mengenai Hak Tanggungan Elektronik harus dipastikan tidak bertentangan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) yang memiliki kedudukan lebih tinggi dalam hierarki peraturan perundang-undangan. Karena itu, diperlukan koordinasi yang efektif antar-pemangku kepentingan untuk mengevaluasi dan menyelesaikan persoalan prosedural dalam penerapan HT *Online*. Perbaikan tersebut penting agar hambatan yang ada dapat segera diatasi sehingga iklim investasi dan kegiatan usaha di Indonesia dapat berlangsung dengan lebih baik, aman, dan lancar (Kharisma & Kurniawan, 2022).

Pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik didasarkan pada asas kepastian hukum, yang menuntut agar hukum mampu mewujudkan ketertiban dan keteraturan melalui norma yang jelas, tetap, dan dapat diprediksi. Dalam konteks lembaga Hak Tanggungan, keberadaan jaminan kebendaan bertujuan memberikan perlindungan hukum bagi kreditur apabila debitur melakukan wanprestasi. Perlindungan tersebut tidak cukup hanya melalui pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT, tetapi harus dilengkapi dengan pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan. Tahap pendaftaran ini memiliki peran fundamental karena melalui pencatatan pada Buku Tanah, Hak Tanggungan memperoleh kekuatan publikasi serta kepastian hukum sebagai jaminan yang melekat pada objek tanah.

Hak Tanggungan dianggap lahir pada tanggal pencatatannya dalam Buku Tanah Hak Tanggungan, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Sebagai bukti atas lahirnya hak tersebut, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Pencantuman irah-irah ini memberikan Sertifikat Hak Tanggungan kekuatan eksekutorial yang setara dengan putusan pengadilan. Sertifikat tersebut kemudian diserahkan kepada kreditur sebagai alat bukti otentik mengenai keberadaan dan keabsahan hak jaminan yang melekat pada objek tanah.

Proses pembebasan Hak Tanggungan, Notaris berperan melakukan verifikasi kesesuaian dokumen dengan salinan aslinya serta menyusun Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Adapun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan ketentuan UUHT merupakan pejabat yang berwenang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Sebagai pejabat umum, PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik terkait pemindahan hak atas tanah dan akta lainnya yang bentuknya telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Akta PPAT berfungsi sebagai alat bukti otentik bahwa suatu perbuatan hukum pertanahan telah dilaksanakan secara sah. Pelaksanaan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Apabila tidak dapat hadir, ia dapat menunjuk kuasa melalui SKMHT yang dibuat dalam bentuk akta Notaris. Dalam konteks pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik, PPAT bertanggung jawab mengunggah seluruh dokumen persyaratan, termasuk APHT, dalam bentuk Dokumen Elektronik hasil pemindaian melalui sistem HT-el. Sertifikat yang diterbitkan melalui layanan elektronik tersebut berupa Sertifikat Hak Tanggungan elektronik yang dilengkapi tanda tangan elektronik.

Permasalahan dalam pembuatan akta autentik secara elektronik berhubungan erat dengan kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh Notaris terhadap akta yang dibuatnya. Secara normatif, pembuatan akta Notaris wajib dilakukan di hadapan Notaris, yang menuntut kehadiran langsung para pihak. Ketentuan ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN), yang mendefinisikan akta Notaris sebagai “akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.” Berdasarkan rumusan tersebut, dapat disimpulkan bahwa ruang untuk menerapkan pembuatan akta secara elektronik masih sangat terbatas. Hal ini disebabkan karena UUJN secara eksplisit mensyaratkan kehadiran fisik para pihak di hadapan Notaris sebagai unsur esensial dalam pembentukan akta autentik, sehingga pembuatan akta melalui mekanisme elektronik belum sepenuhnya dapat diakomodasi dalam kerangka hukum yang berlaku saat ini.

Implementasi Hak Tanggungan secara Elektronik di Kota Semarang dalam perspektif kepastian hukum menunjukkan bahwa kewajiban pendaftaran Hak Tanggungan harus dilaksanakan paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Namun, ketentuan mengenai batas waktu tersebut belum sepenuhnya dipatuhi oleh PPAT dalam praktik. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan data yang tercantum dalam APHT dan dokumen kelengkapan lain yang disampaikan oleh PPAT. Dengan dibuatnya Buku Tanah Hak Tanggungan, hak tersebut secara resmi lahir, sehingga kreditor memperoleh kedudukan sebagai pemegang Hak Tanggungan.

Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan bagian dari kegiatan pendaftaran tanah, khususnya pemeliharaan data untuk memastikan kesesuaian informasi yuridis dalam Buku Tanah dan sertifikat terkait pembebasan hak tersebut. Proses ini juga mencerminkan penerapan asas pemutakhiran dalam administrasi pertanahan guna mewujudkan tertib administrasi. Namun demikian, implementasi Hak Tanggungan Elektronik di Kota Semarang masih menghadapi sejumlah hambatan, salah satunya kurangnya sosialisasi kepada para pendaftar terkait penggunaan dan mekanisme operasional sistem elektronik yang diterapkan (Wiguna, 2020).

Menurut penulis, implementasi Hak Tanggungan Elektronik di Kota Semarang dapat dianalisis melalui Teori Efektivitas Hukum dari Lawrence M. Friedman. Friedman menegaskan bahwa efektivitas suatu sistem hukum sangat ditentukan oleh tiga unsur utama, yaitu struktur hukum (*legal structure*), substansi hukum (*legal substance*), dan budaya hukum (*legal culture*). Ketiga unsur ini harus berjalan secara harmonis agar suatu ketentuan hukum tidak hanya berlaku secara normatif, tetapi juga efektif diterapkan dalam praktik.

Pertama, unsur struktur hukum terkait dengan lembaga yang berperan dalam pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik, seperti Kementerian ATR/BPN dan PPAT sebagai pejabat umum pembuat akta otentik. Implementasi sistem elektronik memerlukan kesiapan aparatur, kompetensi operator, mekanisme koordinasi, serta sarana pendukung yang memadai. Dalam konteks Kota Semarang, efektivitas struktur hukum sangat dipengaruhi oleh kemampuan Kantor Pertanahan dan PPAT dalam menyesuaikan alur kerja dari sistem manual ke digital, termasuk penguasaan teknis terhadap aplikasi PHT elektronik.

Kedua, substansi hukum berkaitan dengan kualitas regulasi yang menjadi dasar pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik. Pada tahap awal penerapannya, peraturan yang ada seperti Permen ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 belum sepenuhnya selaras dengan Undang-Undang Hak Tanggungan, sehingga menimbulkan ketidakpastian dalam pelaksanaannya. Penyempurnaan melalui Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 menjadi langkah penting untuk memperjelas prosedur, kewenangan PPAT, serta tahapan pendaftaran. Substansi hukum yang jelas, sistematis, dan tidak ambigu merupakan syarat utama bagi efektivitas implementasi HT Elektronik.

Ketiga, budaya hukum merujuk pada sikap, pemahaman, dan tingkat penerimaan para pelaku hukum terhadap sistem elektronik. Efektivitas pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik sangat dipengaruhi oleh kesiapan mental dan profesionalitas PPAT, kreditor, maupun masyarakat dalam beralih ke mekanisme digital. Apabila masih terdapat keraguan, resistensi, kurangnya literasi digital, atau kebiasaan berpegang pada pola kerja manual, maka efektivitas sistem akan terhambat meskipun regulasinya sudah lengkap.

Dengan demikian, efektivitas pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik di Kota Semarang sangat bergantung pada keterpaduan antara struktur, substansi, dan budaya hukum. Digitalisasi layanan tidak hanya menuntut kepastian prosedural dan keandalan sistem, tetapi juga kesiapan lembaga, kualitas regulasi, dan perubahan budaya kerja menuju pelayanan yang lebih transparan, akuntabel, dan efisien. Apabila ketiga unsur tersebut dapat dipenuhi, maka implementasi Hak Tanggungan Elektronik mampu memberikan kepastian hukum, kemudahan layanan, serta perlindungan bagi kreditur, debitur, dan seluruh pengguna layanan pertanahan. Sebaliknya, jika salah satu unsur belum berjalan optimal, maka negara wajib melakukan evaluasi dan perbaikan regulasi maupun teknis agar efektivitas sistem benar-benar terwujud dalam praktik.

2. Efektivitas Hak Tanggungan Elektronik Terhadap Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pengguna layanan Hak Tanggungan Elektronik, selain Aparatur Sipil Negara pada Kementerian ATR/BPN, mencakup kreditor baik yang berasal dari lembaga perbankan maupun perseorangan serta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT merupakan pejabat umum sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Sebagai pejabat umum, PPAT merupakan individu yang diangkat oleh otoritas berwenang untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam bidang pertanahan, terutama terkait pembuatan akta-akta otentik atas perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan tanah.

Kewenangan PPAT mencakup pembuatan akta-akta yang berkaitan dengan pemindahan dan pembebanan hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun, serta pembuatan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan. Salah satu akta penting dalam lingkup kewenangan tersebut adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). APHT memiliki kedudukan strategis karena menjadi dasar hukum bagi Kantor Pertanahan dalam menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT). Sertifikat ini berfungsi sebagai bukti autentik atas lahirnya Hak Tanggungan yang melekat pada objek jaminan, sehingga memberikan kepastian hukum bagi kreditor dalam pelaksanaan hak preferennya apabila debitur wanprestasi.

Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, objek yang dapat dibebani Hak Tanggungan mencakup hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Untuk membebankan Hak Tanggungan atas objek-objek tersebut, PPAT wajib menyusun Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang berisi pernyataan pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu. Agar APHT memiliki kekuatan hukum yang sempurna dan mengikat pihak ketiga, akta tersebut harus didaftarkan. Sejak berlakunya Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 9

Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, pendaftaran Hak Tanggungan dilaksanakan melalui mekanisme elektronik. Ketentuan ini dipertegas dalam Pasal 3 ayat (2), yang menyatakan bahwa “pelayanan Hak Tanggungan dilaksanakan secara elektronik melalui sistem HT-el”. Dengan demikian, seluruh proses administratif terkait pendaftaran Hak Tanggungan kini terintegrasi dalam Sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT-el).

Hak Tanggungan lahir dari perjanjian pembebanan jaminan yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Untuk memperoleh kekuatan hukum yang sempurna, Hak Tanggungan yang tercantum dalam APHT wajib didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan (Hasmi, 2022). Sejak diberlakukannya Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, mekanisme pendaftaran tersebut dilakukan secara elektronik. Ketentuan ini dipertegas dalam Pasal 3 ayat (1), yang menyatakan bahwa “pelayanan Hak Tanggungan, termasuk pendaftaran Hak Tanggungan, dilaksanakan secara elektronik melalui sistem HT-el”. Namun, pengaturan dalam Permen tersebut menimbulkan konflik norma dengan ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) yang masih berlaku. UUHT tidak mengenal mekanisme pendaftaran elektronik. Pasal 13 ayat (2) UUHT mengatur bahwa “PPAT wajib mengirimkan APHT dan dokumen lainnya kepada Kantor Pertanahan”. Rumusan ini menunjukkan bahwa proses pendaftaran dilakukan melalui pengiriman berkas fisik, bukan secara elektronik. Dengan demikian, terdapat ketidaksesuaian antara norma dalam UUHT sebagai peraturan tingkat undang-undang dengan aturan pelaksanaan dalam Permen 9/2019, terutama terkait prosedur pendaftaran Hak Tanggungan.

Pengaturan mengenai pendaftaran Hak Tanggungan dalam Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, menimbulkan pertentangan norma apabila ditinjau dari ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Dari perspektif hierarki peraturan perundang-undangan, UUHT memiliki kedudukan yang lebih tinggi dibandingkan dengan peraturan menteri. Hal ini merujuk pada Pasal 7 ayat (1) huruf c Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (UU 12/2011), yang menempatkan undang-undang sebagai salah satu jenis peraturan yang berada pada tingkatan utama dalam hierarki norma hukum nasional. Sebaliknya, Permen Nomor 9 Tahun 2019 merupakan peraturan menteri yang tidak tercantum dalam hierarki sebagaimana diatur dalam Pasal 7 ayat (1) UU 12/2011. Meskipun demikian, keberadaan peraturan menteri tetap memiliki kekuatan mengikat sepanjang dibentuk berdasarkan kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 8 ayat (1) dan ayat (2) UU 12/2011.

Permasalahan utama dalam pembangunan tata kelola administrasi pertanahan modern di Indonesia adalah belum adanya konsolidasi dan standardisasi data yang akurat serta terpadu. Ketersediaan data yang cepat, mutakhir, dan terintegrasi masih menjadi tantangan, sehingga pencarian maupun penelusuran informasi tanah sering tidak efektif (Ramaadanni, 2023). Padahal, tingginya kebutuhan masyarakat akan fasilitas kredit yang mensyaratkan pemasangan Hak Tanggungan menuntut sistem pendataan yang tepat, responsif, dan berbasis teknologi untuk mencegah kesalahan pencatatan objek jaminan. Meskipun pemerintah telah melakukan berbagai pemberian, kualitas pendataan dan tata kelola pertanahan masih belum mencapai hasil yang optimal, sehingga diperlukan perbaikan yang lebih komprehensif dan terarah guna mewujudkan administrasi pertanahan yang efektif dan berintegritas..

Kondisi tersebut dipengaruhi oleh perumusan kebijakan yang belum mampu mengakomodasi seluruh faktor strategis di bidang pertanahan serta implementasi yang tidak konsisten di tingkat pelaksana. Dalam situasi ini, pemahaman komprehensif mengenai permasalahan pemasangan Hak Tanggungan menjadi penting untuk menentukan langkah tindak lanjut yang tepat. Oleh karena itu, diperlukan inventarisasi, identifikasi, dan analisis terhadap berbagai permasalahan pemasangan Hak Tanggungan yang secara empiris bersifat kompleks dan multidimensional sebagai dasar untuk mengungkap akar persoalan dalam praktik. Upaya tersebut bertujuan mendorong terobosan kebijakan melalui pemanfaatan teknologi demi mewujudkan pendataan dan administrasi pertanahan yang lebih efektif, modern, dan terpadu, khususnya dalam pendaftaran Hak Tanggungan.

Salah satu syarat menjadi pengguna layanan Hak Tanggungan Elektronik sesuai Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 adalah kepemilikan Surat Keterangan Terdaftar dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Ketentuan ini memastikan bahwa pihak yang mengakses sistem HT-el memiliki legitimasi dan kredibilitas dalam pengelolaan layanan keuangan maupun administrasi pertanahan. Dalam konteks ini, Notaris memegang peran strategis melalui kewenangannya membuat akta autentik yang diakui undang-undang (Merlyani, Yahanan & Trisaka, 2020). Akta autentik yang dibuat dan disahkan oleh pejabat umum berwenang memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat karena menjamin otentisitas, legalitas, serta kebenaran formal atas perbuatan hukum yang dicatatkan di dalamnya. Sifat otentik suatu akta merupakan unsur penting dalam mewujudkan kepastian hukum. Akta autentik memuat pernyataan mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam hubungan hukum perdata, sehingga memberikan perlindungan hukum yang jelas, pasti, dan mengikat. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), Notaris sebagai pejabat umum diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Seiring meningkatnya kebutuhan dan kompleksitas hubungan hukum dalam masyarakat, peran akta autentik menjadi semakin krusial sebagai instrumen yang menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Dengan demikian, akta autentik tidak hanya berfungsi

sebagai alat bukti, tetapi juga sebagai instrumen hukum yang memastikan kebenaran formal serta perlindungan yang adil bagi para pihak.

Kondisi tersebut menjadi dasar filosofis pembentukan UUJN, yang menempatkan akta autentik sebagai produk hukum utama Notaris untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi para pengguna jasa. Ketentuan ini sejalan dengan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa akta autentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang. Dalam praktik, peran Notaris sangat diperlukan, termasuk dalam sektor perbankan, terutama terkait pengelolaan risiko hukum atas roya Hak Tanggungan yang digunakan debitur sebagai jaminan kredit. Akta autentik berfungsi sebagai alat bukti yang kuat dan memberikan kedudukan hukum yang pasti bagi kreditur ketika debitur melakukan wanprestasi.

Substansi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) diatur dalam Pasal 11 UUHT, sedangkan mekanisme pendaftarnya ditentukan dalam Pasal 13 hingga Pasal 14 UUHT. Setelah APHT dibuat dan ditandatangi para pihak di hadapan PPAT, akta tersebut bersama warkah pendukung dan sertifikat hak atas tanah wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran ini merupakan syarat esensial untuk menimbulkan akibat hukum terhadap pihak ketiga. Jika pencatatan tidak dilakukan, perbuatan hukum yang dikehendaki para pihak tidak memiliki daya mengikat terhadap pihak ketiga. Ketentuan ini sejalan dengan asas publicity, yang memberi hak kepada pihak ketiga untuk mempercayai data publik yang tercatat. Dengan demikian, kelalaian dalam melakukan pencatatan tidak dapat digunakan untuk merugikan pihak ketiga yang beritikad baik (Nurwulan, 2021).

Berdasarkan ketentuan UUHT, pemberian Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui dua mekanisme, yakni: (a) pemberian Hak Tanggungan berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang kemudian ditindaklanjuti dengan pembuatan APHT; dan (b) pemberian Hak Tanggungan secara langsung melalui pembuatan APHT. APHT yang telah ditandatangi wajib didaftarkan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan paling lambat 7 (tujuh) hari sejak tanggal penandatanganan. Setelah permohonan diterima, Kantor Pertanahan melalui BPN menyusun Buku Tanah Hak Tanggungan, mencatatkan Hak Tanggungan pada Buku Tanah Hak atas Tanah yang menjadi objeknya, serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah. Tahap akhir dari proses ini adalah penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) beserta sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhinya catatan pembebanan Hak Tanggungan.

Kebijakan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) diterapkan untuk meningkatkan kualitas pelayanan publik, khususnya dalam aspek ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan, dan keterjangkauan proses pendaftaran Hak Tanggungan. Modernisasi ini juga didorong oleh perkembangan hukum, kemajuan teknologi informasi, serta meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap layanan administrasi pertanahan yang lebih efisien. Oleh karena itu, integrasi teknologi

informasi dipandang penting untuk mewujudkan prosedur pelayanan Hak Tanggungan yang lebih efektif dan terkoordinasi secara elektronik (Amalia, Qurbani & Kumara, 2020).

Sebelum Permen ATR/KBPN Nomor 9 Tahun 2019 diberlakukan, pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan secara manual melalui loket Kantor Pertanahan. Proses ini semakin dianggap tidak memadai karena sering menimbulkan keterlambatan, sehingga PPAT kesulitan memenuhi kewajiban pengiriman APHT dan warkah pendukung dalam batas waktu 7 hari kerja sebagaimana diatur Pasal 13 ayat (2) UU Hak Tanggungan. Keterbatasan sistem manual tersebut berdampak pada terganggunya kepastian hukum dan efektivitas pelayanan. Untuk mengatasi permasalahan tersebut, pemerintah kemudian menerbitkan Permen ATR/KBPN Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, yang selanjutnya disempurnakan melalui Permen ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 agar penerapan HT-el menjadi lebih adaptif, modern, dan mampu menutup kekurangan mekanisme sebelumnya. Uraian tersebut menunjukkan adanya perkembangan kebijakan pemerintah dalam memenuhi kebutuhan masyarakat akan layanan publik yang cepat, efisien, dan terjangkau, khususnya dalam pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik. Pelaksanaan kebijakan ini memerlukan dukungan sumber daya manusia yang kompeten dan memiliki keahlian sesuai bidangnya. Untuk memahami implementasi HT-el secara menyeluruh, perlu dijelaskan pihak-pihak yang berperan langsung dalam proses pemasangan Hak Tanggungan elektronik, yang akan diuraikan pada bagian berikutnya.

Permohonan layanan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) diajukan oleh kreditor melalui sistem HT-el. Dalam pendaftaran atau peralihan Hak Tanggungan, PPAT berkewajiban mengunggah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) beserta dokumen persyaratan melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan HT-el. Sementara itu, permohonan perubahan data, perubahan nama kreditor, atau penghapusan Hak Tanggungan diajukan langsung oleh kreditor dengan melampirkan dokumen pendukung. Seluruh dokumen elektronik wajib disimpan oleh PPAT sebagai bentuk tanggung jawab profesional, termasuk surat pernyataan mengenai keabsahan dan kebenaran data sesuai format Lampiran Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020. Pelaksanaan pembuatan APHT untuk kepentingan perbankan juga melibatkan peran penting Notaris dan PPAT. Hubungan hukum antara bank sebagai kreditor dan debitur sebagai pemberi jaminan memerlukan perjanjian yang sah sebagai dasar pembebanan Hak Tanggungan. Dalam praktik perbankan, akta yang dibuat Notaris memiliki kekuatan pembuktian tinggi dan berfungsi sebagai instrumen perlindungan hukum dalam perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok dari pengikatan Hak Tanggungan.

Penerapan layanan pertanahan berbasis daring pada prinsipnya ditujukan untuk mewujudkan proses kerja yang lebih mudah, cepat, dan efektif. Efektivitas dipahami sebagai tingkat pencapaian tujuan serta dampak nyata dari suatu kebijakan. Dalam penelitian ini, efektivitas dikaitkan dengan pelaksanaan tugas PPAT dalam sebagian kegiatan pendaftaran tanah, terutama pendaftaran tanah

untuk kedua kali. Aplikasi Layanan Online Kantor Pertanahan dikembangkan untuk mempermudah administrasi pertanahan, namun tidak semua PPAT merasakan manfaat tersebut secara optimal. Perbedaan antara prosedur manual dan elektronik juga belum sepenuhnya signifikan, sehingga memunculkan pertanyaan mengenai sejauh mana sistem daring benar-benar memberikan kemudahan bagi PPAT.

Secara umum, efektivitas layanan HT-el di Kantor Pertanahan Kota Semarang memperoleh respons positif. Penilaian yang baik tampak pada aspek kualitas layanan, meliputi *tangibles, reliability, responsiveness, assurance, dan empathy*. Meskipun masih terdapat beberapa keluhan, hambatan tersebut tidak mengganggu kelancaran layanan secara keseluruhan. Respons positif para pengguna menunjukkan adanya upaya Kantor Pertanahan dalam menerapkan prinsip pelayanan prima, sehingga meningkatkan kepuasan masyarakat dan memperbaiki citra layanan pertanahan yang sebelumnya dinilai kurang memadai.

Ditinjau melalui Teori Efektivitas Hukum dari Lawrence M. Friedman, efektivitas implementasi Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) terhadap kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat bergantung pada tiga unsur utama, yaitu struktur hukum (*legal structure*), substansi hukum (*legal substance*), dan kultur hukum (*legal culture*). Dari aspek struktur hukum, efektivitas HT-el masih menghadapi tantangan karena ketidaksesuaian antara Permen ATR/BPN dengan Undang-Undang Hak Tanggungan yang berada pada tingkat hierarki lebih tinggi. Ketidakharmonisan ini menyebabkan PPAT dan kreditor berada dalam situasi ketidakpastian normatif saat menjalankan kewajibannya dalam pendaftaran HT-el. Dari aspek substansi hukum, peraturan pelaksana terkait layanan elektronik belum sepenuhnya komprehensif, sehingga masih ditemukan kekosongan norma, terutama mengenai tata cara pengiriman dokumen elektronik yang mengantikan mekanisme fisik sebagaimana diatur dalam Pasal 13 UUHT. Sementara itu, dari aspek kultur hukum, keberhasilan pelaksanaan HT-el sangat dipengaruhi kesiapan dan adaptasi PPAT, kreditor, serta aparat pertanahan terhadap teknologi digital. Meskipun sebagian besar pengguna memberikan respons positif, masih terdapat PPAT yang mengalami hambatan akibat perbedaan kompetensi teknologi dan belum meratanya literasi digital. Oleh karena itu, efektivitas HT-el hanya dapat terwujud apabila ketiga unsur tersebut berjalan secara harmonis melalui harmonisasi peraturan, peningkatan kapasitas SDM, serta konsolidasi sistem administrasi pertanahan yang lebih terpadu dan responsif.

Penerapan Hak Tanggungan Elektronik pada akhirnya memerlukan sinergi antara regulasi yang selaras, kesiapan aparat pelaksana, dan kemampuan masyarakat dalam memahami sistem digital. Ketiga unsur ini akan menentukan sejauh mana mekanisme HT-el mampu berjalan secara efektif sesuai kerangka Teori Efektivitas Hukum Lawrence M. Friedman. Dengan memperkuat landasan

hukum, meningkatkan kompetensi lembaga pelaksana, serta memastikan bahwa sistem elektronik mudah diakses dan dipahami, implementasi HT-el di Kota Semarang dapat berfungsi sebagai instrumen yang memberikan kepastian, keteraturan, dan perlindungan hukum yang optimal.

D. SIMPULAN DAN SARAN

Implementasi Hak Tanggungan Elektronik terhadap kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menunjukkan bahwa digitalisasi pendaftaran hak tanggungan membawa perubahan signifikan pada prosedur dan tanggung jawab PPAT, terutama dalam penyampaian dokumen serta penjaminan keabsahan data secara elektronik. Meskipun HT-el bertujuan meningkatkan efektivitas, efisiensi, dan kepastian hukum, pelaksanaannya masih menghadapi hambatan seperti ketidaksesuaian regulasi dengan UUHT, keterbatasan kewenangan PPAT dalam pembuatan akta autentik secara elektronik, gangguan teknis sistem, serta risiko kesalahan dan keamanan data. Kondisi ini menunjukkan bahwa digitalisasi pertanahan belum sepenuhnya memenuhi kebutuhan kepastian hukum dan kepastian prosedural. Oleh karena itu, diperlukan penyempurnaan regulasi, peningkatan infrastruktur teknologi informasi, serta penguatan kapasitas PPAT agar HT-el dapat berjalan optimal dan memberikan perlindungan hukum yang adil bagi seluruh pihak.

Efektivitas Hak Tanggungan Elektronik terhadap kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menunjukkan bahwa digitalisasi pendaftaran Hak Tanggungan membawa perubahan signifikan dalam percepatan layanan, peningkatan akurasi data, dan penyederhanaan administrasi. Namun, efektivitas tersebut belum tercapai sepenuhnya karena masih terdapat hambatan berupa ketidaksinkronan regulasi antara UUHT dan Permen ATR/BPN, keterbatasan infrastruktur digital, serta belum meratanya kesiapan dan pemahaman PPAT terhadap sistem HT-el. Permasalahan teknis seperti pemutakhiran data pertanahan yang belum optimal dan kendala akses sistem turut mempengaruhi kualitas pelayanan. Dengan demikian, efektivitas HT-el sangat bergantung pada konsistensi regulasi, dukungan teknologi yang memadai, peningkatan kapasitas SDM, dan penyempurnaan sistem secara berkelanjutan agar layanan menjadi lebih cepat, transparan, dan memberikan kepastian hukum bagi semua pihak.

Untuk meningkatkan kualitas penerapan dan efektivitas Hak Tanggungan Elektronik, pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN perlu melakukan harmonisasi dan penyempurnaan regulasi, terutama antara UUHT dan peraturan pelaksana HT-el, agar tidak menimbulkan ambiguitas dalam pelaksanaan kewenangan PPAT. Peningkatan kapasitas PPAT juga harus menjadi prioritas melalui pelatihan berkelanjutan terkait penggunaan sistem digital dan pemahaman prosedur HT-el secara menyeluruh. Selain itu, penguatan infrastruktur teknologi informasi perlu dilakukan untuk memastikan sistem berjalan stabil, responsif, dan terintegrasi dengan data pertanahan yang mutakhir.

Pengawasan dan evaluasi berkala terhadap pelaksanaan HT-el penting untuk menjaga kualitas layanan dan mencegah penyimpangan. Di sisi lain, PPAT perlu lebih proaktif dalam beradaptasi dengan teknologi, meningkatkan ketelitian dalam pembuatan akta, dan menjaga integritas profesi. Rekomendasi ini diharapkan menjadi masukan bagi penelitian selanjutnya serta mendukung optimalisasi implementasi HT-el dalam proses modernisasi layanan pertanahan di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Amalia, Nailu Vina., Qurbani, Alifia Soraya., & Kumara, Salvian. (2020). Analisis Ketentuan Hak Tanggungan Elektronik pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, Vol. 5, (No. 2), p.332-337. <http://dx.doi.org/10.17977/um019v5i2p332-339>
- Dewi, IGA Gangga Santi., & Ardani, Mira Novana. (2020). Kebijakan Penjaminan Tanah Melalui Hak Tanggungan di Indonesia. *Jurnal Law Development & Justice Review*, Vol. 3, (No. 1), p.57-66. <https://doi.org/10.14710/ljr.v3i1.7835>
- Djakatara, Vanny., Paserangi, Hasbir., & Nur, Sri Susyanti. (2023). Implementasi Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik. *Amsir Law Journal*, Vol. 3, (Issue 2), p. 183, <https://doi.org/10.36746/alj.v4i2.184>
- Hasmi, R. (2022). *Pemenuhan Syarat Formil dan Kekuatan Pembuktian Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Elektronik*. Universitas Lambung Mangkurat.
- Imanda, N. (2020). Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. *Jurnal Hukum Kenotariatan, Notaire*, Vol. 3, (No. 1), p.158. <https://doi.org/10.20473/ntr.v3i1.17536>
- Indrahartanti, Yemima Dian., & Budhisulistiyawati, Ambar. (2023). Penerapan Hak Tanggungan Elektronik terhadap Kewenangan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) di Surakarta. *Privat Law Journal*, Vol. 9, (No. 2), p. 339. <https://doi.org/10.20961/privat.v9i2.60042>
- Kamal, M.R.S. (2023). Kebijakan Pembuatan Akta PPAT Secara Elektronik: Pemenuhan Syarat Otentik, Implementasi, dan Alternatif Kebijakan. *Jurnal Reportorium Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Vol. 12, (No. 2), p. 126-130. <https://doi.org/10.28946/rpt.v12i2.3110>
- Kharisma, Bella., & Kurniawan, I Gede Agus. (2022). Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Elektronik Sebagai Alat Bukti: Urgensi Harmonisasi Kebijakan', *Jurnal Magister Hukum Udayana: Udayana Master Law Journal*, Vol. 11, (No. 2), p.320-34. <https://doi.org/10.24843/JMHU.2022.v11.i02.p07>

- Merlyani, Dwi., Yahanan, Annalisa., & Trisaka, Agus. (2020). Kewajiban Membacakan akta Otentik oleh Notaris di hadapan Pengahadap dengan Konsep Cyber Notary. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Vol. 9, (No. 1), p. 2. <https://doi.org/10.28946/rpt.v9i1.358>
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press.
- Muhammad, B. (2022). Legalitas Akta Pemberian Hak Tanggungan Elektronik. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 6, (No. 5), p. 594-612. Retrieved from <https://download.garuda.kemdikbud.go.id/article.php?article=2562920&val=15212&title=LEGALITAS%20AKTA%20PEMBERIAN%20HAK%20TANGGUNGAN%20ELEKTRONIK>
- Nur, Azizah., Barkatullah, Abdul Halim., & Hafidah, Noor. (2022). Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik (Studi Di Kantor PPAT Wilayah Banjarmasin Utara). *Nolaj*, Vol. 1, (No. 2), p. 84-99. <https://doi.org/10.32801/nolaj.v1i2.12>
- Nurwulan, P. (2021). Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Jurnal Ius Qia Iustum*, Vol. 28, (No. 1), p.183-202 <https://doi.org/10.20885/iustum.vol28.iss1.art9>
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.
- Ramaadanni, L. F. (2023). Peranan Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Pertanggungan dalam Perjanjian Pemberian Kredit. *Jurnal Pendidikan Dasar dan Sosial Humaniora*, Vol. 2, (No. 7), p.799-804. Retrieved from <https://bajangjournal.com/index.php/JPDSH/article/view/5701/4293>
- Soekanto, Soerjono., & Mamudji, Sri. (2012). *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Wiguna, I. W. J. (2020). Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik. *Acta Comitas*, Vol. 5, (No. 1), p. <https://doi.org/10.24843/AC.2020.v05.i01.p07>