

Analysis of The Implementation of The Regulation of The Minister of Agrarian and Spatial Planning Number 5 of 2020 in Electronic Registration of Mortgage Rights (Study of Mortgage Rights Registration by PPAT)

*Analisis Implementasi Peraturan Menteri
Agraria Dan Tata Ruang Nomor 5 Tahun
2020 Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan
Secara Elektronik (Studi Pendaftaran Hak
Tanggungan Oleh PPAT)*

Ayunda Oktaviani✉
Universitas Negeri Semarang, Indonesia
ayundaokt14@students.unnes.ac.id

✉ Corresponding email: ayundaokt14@students.unnes.ac.id

Abstract

This study aims to analyze the implementation of the



Author(s). This work licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International (CC BY-NC-SA 4.0). All writings published in this journal are personal views of the author and do not represent the views of this journal and the author's affiliated institutions. The Journal is published biannually by the Faculty of Law, Universitas Negeri Semarang, Indonesia.

Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning Number 5 of 2020 concerning electronic mortgage services (HT-el) in Indonesia, with a focus on the role of PPAT and its impact on the mortgage registration process. The method used is qualitative with an empirical legal approach, through interviews, direct observation, literature studies, and analysis of related laws and regulations. The results of the study indicate that the HT-el system improves the efficiency, security, and transparency of land services, speeds up the process from months to around 7 days, and reduces costs and facilitates access. However, the implementation of this system faces obstacles such as system disruptions, data synchronization failures, and adaptation challenges from officials and debtors. Education, mentoring, and improving infrastructure and human resource capacity are needed to ensure the success of this digital transformation. This study emphasizes the importance of technological modernization in land administration in order to improve service quality and reduce the potential for document misuse.

KEYWORDS *implementation, electronic mortgage, PPAT*

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi Permen ATR 5/2020 mengenai pelayanan hak tanggungan secara elektronik (HT-el) di Indonesia, dengan fokus pada peran PPAT dan dampaknya terhadap proses pendaftaran hak tanggungan. Metode yang digunakan adalah kualitatif dengan pendekatan yuridis empiris, melalui wawancara, observasi langsung, studi kepustakaan, dan analisis peraturan perundang-undangan terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sistem HT-el meningkatkan efisiensi, keamanan, dan transparansi layanan pertanahan, mempercepat proses dari berbulan-bulan menjadi sekitar 7 hari, serta mengurangi biaya dan memudahkan akses. Namun, penerapan sistem ini menghadapi kendala seperti gangguan sistem, kegagalan sinkronisasi data, dan tantangan adaptasi dari pejabat serta debitur. Diperlukan upaya edukasi, pendampingan, serta peningkatan infrastruktur dan kapasitas SDM untuk memastikan keberhasilan

transformasi digital ini. Penelitian ini menegaskan pentingnya modernisasi teknologi dalam administrasi pertanahan guna meningkatkan kualitas layanan dan mengurangi potensi penyalahgunaan dokumen.

KATA KUNCI *implementasi, hak tanggungan elektronik, PPAT*

Introduction

Hak tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) UU 4/1996 adalah : “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1950 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.” Hak tanggungan berfungsi sebagai mekanisme jaminan yang kuat untuk tanah, memastikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat. Hak-hak ini memiliki ciri-ciri utama sebagai berikut:¹

- a. Prioritas atau Keutamaan bagi Pemegang Hak (Kreditur Tertentu).

Seperti yang telah didefinisikan, hak tanggungan memberikan prioritas kepada kreditur atas kreditur lain. Prioritas ini dijelaskan dalam Penjelasan Umum UU 4/1996, yang berbunyi:

“...Bahwa jika debitur cidera janji, maka kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual tanah yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum, menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain...”

¹ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Azas-Azaz Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan, Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan* (Bandung: Alumni, 1999).

Ciri ini, yang dikenal dalam doktrin hukum sebagai hak prioritas, menjamin perlakuan prioritas bagi kreditur yang dijamin.

b. Kelangsungan dengan Objek yang Dijaminkan (*Droit de Suite*).

Berdasarkan UU 4/1996, Hak Tanggungan tetap melekat pada objek yang dijamin meskipun terjadi perubahan kepemilikan. Hal ini berarti hak tersebut tetap berlaku meskipun tanah atau hak terkait dialihkan kepada pihak ketiga. Prinsip *droit de suite* menjamin kreditur hak untuk menuntut pembayaran dari hasil penjualan properti yang dijamin, terlepas dari perubahan kepemilikan selanjutnya.

c. Kepatuhan terhadap asas spesialisitas dan Publisitas.

Hak Tanggungan mematuhi dua asas fundamental: (a) spesialisitas: Dijamin melalui penandatanganan Akta Pemberian Jaminan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. (b) Publisitas: Dicapai dengan mendaftarkan Pemberian Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan. Pendaftaran wajib dilakukan agar Hak Tanggungan memiliki kekuatan hukum dan mengikat pihak ketiga, memperkuat transparansi dan kepastian hukum.

d. Penegakan yang Mudah dan Pasti.

Keuntungan utama Hak Tanggungan adalah penegakan yang Mudah. Berbeda dengan klaim sipil biasa yang melibatkan litigasi panjang dan mahal, kreditur dapat memanfaatkan prosedur penegakan khusus berdasarkan Pasal 20 UU 4/1996. Hal ini memungkinkan penyelesaian cepat dalam kasus wanprestasi debitur, sehingga meningkatkan perlindungan kreditur.

Pendaftaran hak tanggungan sangat penting karena berfungsi sebagai bentuk jaminan tanah yang kuat, memberikan perlindungan hukum yang kokoh bagi baik pemberi jaminan (debitur) maupun penerima jaminan (kreditur). Dengan mengesahkan hak-hak ini melalui pendaftaran, hukum memastikan keberlakuan, transparansi, dan prioritas dalam hal wanprestasi, sehingga melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat. Penegasan tersebut dapat ditemukan dalam Alinea Ketiga Angka 5 Penjelasan Umum UUHT, yang berbunyi:

“Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, dan dengan demikian menjadi tuntaslah unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria.”

Pada era digital seperti sekarang ini Kementerian ATR/BPN melakukan terobosan modernisasi pelayanan pertanahan dengan menerapkan aplikasi e-Government yang merupakan suatu mekanisme interaksi baru (moderen) antara pemerintah dengan masyarakat dan kalangan lain yang berkepentingan (stakeholder); dimana Melibatkan penggunaan teknologi informasi (terutama internet); dengan tujuan Memperbaiki mutu (kualitas) pelayanan publik yang guna memudahkan masyarakat dengan memanfaatkan perkembangan teknologi informasi dan juga membangun pelayanan dan mitra melalui layanan elektronik.²

Proses pendaftaran hak tanggungan, yang semula diatur oleh Pasal 13 dan 14 UU 4/1996, secara tradisional dilakukan melalui prosedur manual berbasis kertas. Namun, kemajuan teknologi telah mengubah sistem ini, memungkinkan pendaftaran sepenuhnya secara elektronik saat ini. Transisi digital ini bertujuan untuk menetapkan layanan pendaftaran elektronik terintegrasi yang selaras dengan prinsip-prinsip layanan publik utama: transparansi, efisiensi, ketepatan waktu, aksesibilitas, dan efisiensi biaya. Perpindahan ke pendaftaran elektronik mewakili modernisasi signifikan dalam kerangka jaminan keamanan, menyederhanakan proses sambil mempertahankan integritas hukum dan meningkatkan pelayanan kepada masyarakat.

Pengantar Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) menandai modernisasi signifikan dalam sistem pendaftaran tanah Indonesia. Awalnya ditetapkan melalui Permen ATR/Kepala BPN 9/2019 (berlaku efektif 21 Juni 2019), kerangka kerja ini kemudian disempurnakan melalui Peraturan Nomor 5 Tahun 2020. Perubahan regulasi ini menggantikan pendaftaran Hak Tanggungan berbasis kertas dengan proses sepenuhnya digital, menghilangkan dokumen manual dan menggantinya dengan

² Eko Indrajit, *Electronic Government: Konsep Pelayanan Public Berbasis Internet Dan Teknologi Informasi* (Aptikom, 2006).

catatan elektronik. Transisi ini membawa perubahan prosedural yang substansial, bertujuan untuk menyelaraskan administrasi tanah dengan kemajuan teknologi terkini sambil meningkatkan standar pelayanan publik.

Transisi ke sistem HT-el didorong oleh tantangan yang terus-menerus dalam proses pendaftaran konvensional. Pendaftaran hak tanggungan secara manual yang tradisional telah lama diwarnai oleh inefisiensi birokrasi, seringkali mengakibatkan keterlambatan layanan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN). Selain itu, sistem berbasis kertas terbukti rentan terhadap pemalsuan dokumen dan praktik penipuan. Salah satu masalah yang paling mengkhawatirkan adalah munculnya biaya-biaya tidak sah yang dikenakan oleh pihak-pihak tertentu selama proses pendaftaran. Kekurangan sistemik ini seperti hambatan administratif, risiko penipuan, dan biaya tidak wajar secara kolektif memaksa transformasi digital. Sistem HT-el diperkenalkan sebagai solusi strategis untuk mengatasi masalah-masalah tersebut, menawarkan alternatif yang lebih aman, efisien, dan transparan untuk pendaftaran hak tanggungan. Perubahan ini sejalan dengan tujuan pemerintah yang lebih luas untuk memodernisasi administrasi tanah, meningkatkan pelayanan publik, dan memperkuat kepercayaan publik terhadap proses pendaftaran jaminan.³

Melalui penelitian lapangan, penulis mengidentifikasi hambatan operasional yang berulang dalam implementasi Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) di Cabang Jakarta Panglima Polim BRI. Masalah utama muncul saat penentuan prioritas hak tanggungan oleh PPAT, di mana BPN secara sistematis salah mengidentifikasi kreditur yang dijamin dalam perjanjian pinjaman sindikasi.⁴ Selain itu, proses pendaftaran hak tanggungan di Notaris/PPAT MERI EFDA, S.H. ("PPAT MERI")

³ Dzaky Alwan Bisyr, "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," *Privat Law Volume* 11, no. 1 (2023): 23–24.

⁴ Anwar Musadad, MT Marbun, and Eni, "Kendala Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 2020," *Jurnal Hukum Dan Kewarganegaraan* 2, no. 11 (2024): 12–13.

menghadapi beberapa tantangan. Salah satu masalah utama muncul saat memasukkan data terkait Akta Pemberian Hak Hipotek dan dokumen pendukungnya dalam format PDF. PPAT MERI bertanggung jawab untuk memastikan keakuratan dokumen-dokumen tersebut, baik secara formal maupun substansial. Namun, setelah Petugas Akta Tanah mengirimkan informasi ke Kantor Pertanahan, tanggapan seringkali tertunda akibat ketidaksesuaian antara catatan digital dan dokumen fisik.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk mengkaji dan menganalisis implementasi pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik dan melihat apakah PPAT dan Kantor Pertanahan Kota Tangerang mengalami kendala dalam proses pendaftarannya. Adapun tujuan dari penelitian ini yaitu Untuk mengetahui dan menganalisis implementasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 5 Tahun 2020 dalam pendaftaran hak tanggungan secara elektronik oleh PPAT dan Untuk mengetahui dan menganalisis kendala-kendala yang dihadapi oleh PPAT dalam implementasi Permen ATR 5/2020 dalam pendaftaran hak tanggungan secara elektronik.

Method

Metode penelitian yang digunakan yakni penelitian kualitatif, dengan menggunakan jenis penelitian yuridis empiris. Penelitian kualitatif bertujuan untuk mengeksplorasi dan menafsirkan fenomena spesifik yang dialami oleh individu atau kelompok. Pendekatan ini berfokus pada pemahaman perilaku, persepsi, motivasi, dan tindakan dalam konteks alami mereka, dengan menggambarkannya melalui bahasa deskriptif yang rinci. Alih-alih mereduksi temuan menjadi data numerik, penelitian kualitatif menyajikan gambaran holistik dan nuansatif tentang realitas sebagaimana diamati oleh subjek penelitian.⁵ Jenis penelitian yuridis empiris dilakukan dengan melakukan pengamatan (*observation*) dan wawancara (*interview*) di lokasi penelitian secara langsung dengan pihak yang berkepentingan guna memperoleh data yang berkaitan dengan permasalahan

⁵ F. R Fiantika et al., *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Surabaya: PT. Pustaka Pelajar, 2022).

yang akan diteliti.

Data Primer dalam penelitian ini diperoleh langsung oleh peneliti melalui wawancara dan observasi terhadap pihak-pihak yang memiliki kaitan dengan isu yang diteliti. Sedangkan, Data Sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan berupa buku, artikel jurnal, karya ilmiah yang relevan, dan peraturan perundang-undangan seperti UU No. 5 Tahun 1960, UU No. 4 Tahun 1996, Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020. Teknik validitas data penelitian menggunakan triangulasi data. Lokasi penelitian ini dilakukan di Kantor Notaris & PPAT Herry Sosiawan S.H dan ATR/BPN Kantor Pertanahan Kota Tangerang.

Results & Discussions

A. Implementasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 5 Tahun 2020 dalam Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik oleh PPAT

Implementasi Permen ATR/Kepala BPN 5/2020 merupakan bagian dari transformasi digital pelayanan pertanahan di Indonesia. Pada bagian Menimbang yang memang menjadi latar belakang utama dari pembentukan peraturan ini. Berdasarkan Menimbang Permen ATR/Kepala BPN 5/2020, maka dipahami bahwa terdapat 2 hal dasar yang melatar belakangi pembentukan peraturan ini, yaitu:

1. Modernisasi Layanan Hak Tanggungan, peraturan ini bertujuan untuk menerapkan sistem hak tanggungan elektronik terintegrasi, meningkatkan efisiensi, transparansi, dan aksesibilitas layanan publik. Hal ini sejalan dengan kemajuan hukum, teknologi, dan sosial, sebagaimana tercermin dalam Permen ATR/Kepala BPN 9/2019.
2. Melengkapi Peraturan yang Sudah Ada, Meskipun Permen ATR/Kepala BPN 9/2019 memperkenalkan layanan hak tanggungan elektronik, peraturan ini tidak sepenuhnya mengatur hak tanggungan, karena hal tersebut telah

diatur dalam UU 4/1996.

Peran PPAT dalam proses pendaftaran HT-el ini memiliki peran penting, antara lain:⁶

1. Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sesuai ketentuan hukum yang berlaku.
2. Mengunggah dokumen ke sistem elektronik BPN.
3. Memastikan keabsahan dan kelengkapan dokumen, termasuk:
 - a. APHT
 - b. Sertifikat Hak atas Tanah
 - c. SKMHT (jika ada, diinput)
 - d. Identitas debitur dan kreditur
 - e. PBB
 - f. Bukti perjanjian utang
4. Melakukan registrasi dan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan melalui sistem elektronik Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Adanya perubahan signifikan dalam peran PPAT dalam proses pendaftaran hak tanggungan setelah diterapkannya sistem elektronik dibandingkan dengan proses sebelumnya secara konvensional, seperti penyerahan berkas hak tanggungan yang biasanya diserahkan langsung ke BPN dan tidak tahu bagaimana proses di BPN seperti apa, tetapi saat ini PPAT yang mengerjakannya. Sebelum diberlakukannya sistem elektronik ini, PPAT hanya merapikan berkas APHT, melengkapi data, dan diserahkan ke BPN.⁷

Pendaftaran hak tanggungan bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum antara kreditur dan debitur, serta memudahkan proses eksekusi. Penting untuk diketahui bahwa Hak Tanggungan baru dianggap sah apabila telah dicatatkan dalam buku tanah di Kantor Pertanahan. Selain terdapat ketentuan yang mewajibkan pendaftaran dari APHT tersebut

⁶ "Wawancara Dengan Ibu Saskia Selaku Staff Bagian Hak Tanggungan Elektronik Di Kantor Notaris & PPAT Herry Sosiawan S.H. Pada Tanggal 9 Mei 2025, Pukul 08.30 WIB" (Tangerang, 2025).

⁷ "Wawancara Dengan Ibu Saskia Selaku Staff Bagian Hak Tanggungan Elektronik Di Kantor Notaris & PPAT Herry Sosiawan S.H. Pada Tanggal 9 Mei 2025, Pukul 08.30 WIB."

terdapat tenggat waktu dalam pengiriman berkas pendaftaran.⁸

Proses pendaftaran hak tanggungan melibatkan beberapa langkah penting yang harus diikuti untuk memastikan bahwa hak tersebut diakui secara hukum. Pendaftaran hak tanggungan dilakukan di Kantor Pertanahan untuk memberikan kepastian hukum kepada kreditur (pihak yang memberi pinjaman). Berikut pelaksanaan pendaftaran HT-el oleh PPAT:

1. Verifikasi Sertifikat Hak Atas Tanah

- a. Sebelum menyusun Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), PPAT wajib memverifikasi Sertifikat Hak Atas Tanah atau Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- b. Verifikasi dapat dilakukan secara manual atau elektronik.
- c. Verifikasi elektronik diperbolehkan jika catatan tanah telah didigitalisasi dan tersedia dalam database Kementerian ATR/BPN.
- d. APHT harus disusun segera setelah menerima hasil verifikasi dari Kantor Pertanahan.

2. Pelaporan APHT melalui Aplikasi Mitra Kerja PPAT

- a. Proses dimulai dengan menghasilkan kode akta unik berformat 6 karakter alfanumerik (berbeda dengan nomor akta).
- b. PPAT memasukkan detail akta, termasuk:
 - a. Nomor akta dan tanggal akta
 - b. Pemegang Hak Tanggungan
 - c. Nilai Tanggungan (dalam IDR atau mata uang asing, dibulatkan)
 - d. Objek Hak Tanggungan
 - e. Informasi tambahan yang relevan

3. Penanganan Nilai Tanggungan dalam APHT

Jika APHT mencantumkan baik nilai pelunasan utang Debitor maupun nilai tanggungan, hanya nilai tanggungan yang diinput.

⁸ N. M Kusumadewi, Y. Pujiwati, and E. Nurhayati, "Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Oleh PPAT Pada Kantor Pertanahan Terkait Dengan Nomor Induk Kependudukan Debitor Yang Tidak Terverifikasi Di Dinas Kependudukan Dan Catatan Sipil," *Innovative: Journal Of Social Science Research* 4, no. 4 (2024): 9291–9300.

4. Persyaratan Pengajuan Dokumen

PPAT mengunggah APHT dan dokumen pendukung (minimal 100 DPI, format PDF), termasuk:

- a. NPWP Debitor
- b. Identitas Saksi pembuatan APHT (dan Identitas Pihak yang Menyetujui, jika ada; jika tidak, surat pernyataan pembebasan)
- c. Bukti pembayaran PBB tahun berjalan atau tahun sebelumnya (SPPT)
- d. Sertifikat Hak Atas Tanah atau Surat Hak Milik Sarusun
- e. Surat Kuasa (jika ada)
- f. Pernyataan keabsahan dokumen

5. Surat Pengantar Akta

a. PPAT mengunduh, mencetak (3 salinan), dan menandatangani/mencap surat pengantar akta, yang berisi:

- a) Nama PPAT
- b) Nomor dan kode akta

b. Ketentuan:

- a) APHT asli (1 salinan)
- b) Kreditor (1 salinan + salinan APHT dan dokumen pendukung)
- c) Debitor (1 salinan + salinan APHT)

c. Surat yang ditandatangani dan dibubuhi stempel discan dan diunggah melalui Aplikasi Mitra Kerja PPAT sebagai bukti pengajuan.

6. Perubahan pada APHT

Perbaikan (renvoi) dapat dilakukan sebelum pendaftaran HT-el oleh Kreditor. APHT yang direvisi diunggah kembali dengan kode akta yang sama.

7. Peralihan Hak Tanggungan

Untuk pengalihan hak tanggungan (misalnya, pengalihan, warisan, merger perusahaan), PPAT mengikuti proses pelaporan standar melalui Aplikasi Mitra Kerja PPAT, termasuk surat pengantar akta.

8. Kreditor Perorangan

Jika kreditor adalah perorangan, PPAT mengirimkan APHT dengan memasukkan Nomor Induk Penduduk

(NIK) dan alamat email terdaftar dari aplikasi *Sentuh Tanahku*.

Konsep pendaftaran hak tanggungan secara elektronik merupakan bagian dari upaya modernisasi dan efisiensi dalam pengelolaan jaminan hak atas tanah. Pendaftaran ini diatur dalam Permen ATR/Kepala BPN, khususnya melalui Sistem HT-el. Sistem ini memungkinkan proses pendaftaran dilakukan secara terintegrasi, mempermudah akses data, dan mempercepat administrasi hak tanggungan. Berikut adalah penjelasan mengenai konsep ini.

Macam-macam pelayanan HT-el yang dapat diajukan melalui sistem HT-el tertuang dalam Pasal 6 ayat (1) Permen ATR/BPN 5/2020, yaitu:⁹

- a. pendaftaran Hak Tanggungan
- b. peralihan Hak Tanggungan
- c. perubahan nama Kreditor
- d. penghapusan Hak Tanggungan; dan
- e. perbaikan data.

Mekanisme pelayanan HT-el tertuang dalam Pasal 9 sampai Pasal 14 Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 terdiri dari:¹⁰

1. Pengajuan Permohonan oleh Kreditor, kreditor mengajukan permohonan layanan HT-el melalui Sistem HT-el yang ditunjuk oleh Kementerian;
2. Pengajuan oleh PPAT untuk Pendaftaran atau Pemindahan, PPAT mengajukan permohonan, yang dapat melibatkan pendaftaran hak tanggungan atau pemindahan, beserta dokumen pendukung yang diperlukan;

⁹ Kementerian Agraria dan Tata Ruang RI, "Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020, Pasal 6 Ayat (1)" (2020).

¹⁰ Kementerian Agraria dan Tata Ruang RI, "Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020, Pasal 9-14" (2020).

3. Permohonan Perubahan yang Diajukan oleh Kreditur, untuk perubahan seperti pembaruan nama kreditur, penghapusan hak tanggungan, atau koreksi data, kreditur harus mengajukan permohonan beserta dokumen yang diperlukan;
4. Persyaratan Dokumen, semua permohonan layanan HT-el harus mematuhi peraturan perundang-undangan dan diajukan dalam bentuk Dokumen Elektronik;
5. PPAT menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan Sistem HT-el dilengkapi dengan Surat Pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan dan seluruh dokumen kelengkapan persyaratan wajib disimpan oleh PPAT;
6. Setelah menerima permintaan layanan HT-el, sistem secara otomatis menghasilkan dan menerbitkan tanda terima pendaftaran sebagai bukti pengajuan;
7. Pelayanan HT-el dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian. Permohonan diproses setelah data permohonan dan biaya terkonfirmasi oleh Sistem HT-el. Apabila pembayaran biaya tidak terkonfirmasi oleh Sistem HT-el, Kreditur dapat melakukan konfirmasi secara langsung ke Kantor Pertanahan atau Layanan Pengaduan;
8. Sebelum hasil Pelayanan HT-el diterbitkan, Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk harus memeriksa kesesuaian dokumen persyaratan dan konsep Sertipikat HT-el melalui Sistem HT-el. Apabila hasil pemeriksaan terdapat dokumen yang tidak lengkap atau tidak sesuai, diberitahukan kepada Kreditur dan/atau PPAT untuk segera melengkapi berkas, paling lama hari ke 5 (lima) sejak permohonan pelayanan diterima oleh Sistem HT-el. Apabila jangka

waktu berakhir dan Kreditor dan/atau PPAT tidak melengkapi berkas, maka permohonan dinyatakan batal. Jika dokumen persyaratan telah sesuai, Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk memberikan persetujuan atas unggahan dokumen persyaratan dan konsep Sertipikat HT-el;

9. Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk tidak melakukan pemeriksaan sampai dengan hari ke 7 (tujuh) dan hasil Pelayanan HT-el diterbitkan oleh Sistem HT-el, dianggap telah memberikan persetujuan dan/atau pengesahan sebagai konfirmasi. Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk bertanggung jawab secara administratif atas hasil Pelayanan HT-el.

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 15 Permen ATR/BPN/5 Tahun 2020, sistem HT-el menghasilkan dokumen elektronik yang diakui secara hukum sebagai berikut:¹¹

- a. Sertipikat HT-el;
- b. Catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun; dan
- c. Catatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan, pencatatan hak tanggungan pada buku tanah hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dicatat dalam Sistem Pendaftaran Tanah Elektronik oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang berwenang. Untuk hak tanggungan secara khusus, kreditur bertanggung jawab untuk mendaftarkan hak tersebut pada sertifikat hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun yang berfungsi sebagai jaminan. Hasil permintaan layanan HT-el kemudian dikirimkan kepada kreditur melalui dua saluran utama: platform sistem HT-el dan/atau melalui alamat

¹¹ Kementerian Agraria dan Tata Ruang RI, "Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020, Pasal 15" (2020).

surat elektronik yang ditunjuk oleh kreditur, memastikan pengiriman dokumen resmi yang efisien dan aman.

Sesuai dengan Pasal 16 Permen ATR/BPN 5/2020, semua hasil layanan HT-el wajib melalui validasi digital dengan tanda tangan elektronik dari Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk secara sah. Langkah keamanan ini, yang umumnya dilakukan oleh PPAT, memastikan keabsahan hukum dan tidak dapat disangkalnya dokumen hak tanggungan elektronik. Sertifikat HT-el diterbitkan secara sistematis dalam jangka waktu 7 hari setelah sistem memverifikasi dan menerima permintaan layanan. Rentang waktu pemrosesan standar ini menjamin efisiensi dan kepatuhan terhadap persyaratan regulasi.¹²

Pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik dinilai lebih ekonomis dan efisien dibandingkan dengan proses konvensional, seperti dalam aspek efisiensi waktu yang dimana sebelum digitalisasi proses pendaftaran Hak Tanggungan bisa memakan waktu berminggu-minggu hingga berbulan-bulan karena harus dilakukan secara manual di kantor pertanahan, sehingga prosesnya sangat lama. Setelah digitalisasi, proses pengajuan dan penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan lebih cepat prosesnya karena sistem elektronik ini mulai dari daftar APHT, bayar PNBP, dan bayar SPS hanya memakan waktu 7 (tujuh) hari untuk selesai menjadi Sertipikat Hak Tanggungan.¹³ Pendaftaran online merupakan solusi hemat biaya yang menghilangkan kebutuhan untuk mengunjungi Kantor Pertanahan secara langsung. Selain menghemat biaya, layanan ini juga menawarkan keuntungan tambahan, seperti mempermudah transaksi Roya dan oper kredit, menyederhanakan pengelolaan aset (tanpa perlu memindai sertifikat hak tanggungan), serta memberikan akses instan ke laporan dan pelacakan hak tanggungan di semua cabang bank,

¹² Kementerian Agraria dan Tata Ruang RI, "Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020, Pasal 16" (2020).

¹³ "Wawancara Dengan Ibu Saskia Selaku Staff Bagian Hak Tanggungan Elektronik Di Kantor Notaris & PPAT Herry Sosiawan S.H. Pada Tanggal 9 Mei 2025, Pukul 08.30 WIB."

termasuk jumlah total dan nilai aset.¹⁴

Selain itu, dengan diberlakukannya Pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik ini dari segi data sudah lebih aman karena sistem mencatat semua tahapan dan jejak audit secara digital, dokumen terenkripsi dan memiliki tanda tangan elektronik, sehingga mengurangi risiko terjadinya pemalsuan. Adanya transparansi dalam sistem elektronik ini, sehingga kreditor dan debitor bisa memantau status permohonan melalui sistem.¹⁵

Perbedaan utama antara pendaftaran hak tanggungan secara konvensional dan elektronik terletak pada metode pelaksanaan serta tata kelola dokumennya. Pada sistem konvensional, proses pendaftaran dilakukan secara manual, di mana PPAT dan para pihak harus hadir secara fisik di kantor pertanahan untuk mengajukan permohonan dengan menyerahkan dokumen-dokumen dalam bentuk cetak. Seluruh proses verifikasi dilakukan oleh petugas secara langsung, yang sering kali membutuhkan waktu lebih lama dan berisiko terhadap keterlambatan, tumpang tindih, atau bahkan kehilangan dokumen. Sebaliknya, dalam sistem pendaftaran elektronik, seluruh tahapan dilaksanakan secara digital melalui platform resmi yang disediakan oleh Kementerian ATR/BPN. Dokumen seperti Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan dokumen pendukung lainnya diunggah dalam bentuk digital, diverifikasi melalui sistem elektronik, dan hasil akhirnya berupa sertipikat hak tanggungan juga diterbitkan dalam format elektronik. Proses ini membawa banyak keuntungan, antara lain efisiensi waktu, kemudahan akses, peningkatan akurasi data, serta transparansi layanan yang lebih tinggi, sekaligus meminimalkan potensi terjadinya kesalahan administratif dan praktik penyalahgunaan kewenangan.

¹⁴ P. Nurwulan, "Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah," *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 28, no. 1 (2021): 186–87.

¹⁵ "Wawancara Dengan Bapak Dani Hernawan Selaku Staff, Pada Subsidi Pendaftaran Tanah Dan Ruang, Tanah Komunal Dan Hubungan Kelembagaan Di ATR/BPN Kantor Pertanahan Kota Tangerang, Pada Tanggal 14 Mei 2025, Pukul 09.40 WIB" (2025).

Dari sudut pandang kreditur, penerapan sistem pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik dipandang sebagai langkah positif. Hal ini dikarenakan prosesnya yang relatif lebih cepat, efisien, dan transparan, sehingga mendukung kelancaran aktivitas pembiayaan, khususnya dalam sektor perbankan dan lembaga keuangan. Dengan sistem digital, proses administrasi yang sebelumnya memakan waktu berminggu-minggu kini dapat diselesaikan dalam hitungan hari, bahkan jam, selama tidak ada kendala teknis. Namun, berbeda halnya dengan sebagian debitur, khususnya dari kalangan usia lanjut, yang justru mengalami kesulitan dalam mengikuti prosedur elektronik ini. Mereka sering kali merasa kebingungan atau kewalahan dalam memahami tahapan digital yang harus dilalui, mulai dari pengumpulan data, pengisian formulir daring, hingga verifikasi berkas elektronik. Ditambah lagi, jumlah dan kompleksitas dokumen yang dibutuhkan dianggap cukup merepotkan oleh sebagian debitur yang tidak terbiasa dengan penggunaan teknologi digital.¹⁶

Kondisi ini mencerminkan adanya kesenjangan literasi digital antara para pelaku dalam sistem, yang menuntut adanya pendampingan, edukasi, atau penyederhanaan proses bagi pengguna dengan keterbatasan pemahaman teknologi. Maka, di tengah upaya percepatan digitalisasi, penting pula untuk memastikan bahwa sistem yang dibangun bersifat inklusif dan dapat diakses oleh seluruh lapisan masyarakat tanpa menimbulkan hambatan sosial atau diskriminasi teknologi.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Saskia selaku staff bagian HT-el di Kantor Notaris & PPAT Herry Sosiawan S.H., Kota Tangerang. Pada masa awal diberlakukannya sistem pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik, banyak PPAT mengalami kesulitan dan kebingungan dalam menyesuaikan diri dengan prosedur baru yang berbasis digital. Perubahan dari sistem manual ke sistem elektronik tidak hanya menuntut penyesuaian teknis, tetapi juga memerlukan pemahaman baru

¹⁶ "Wawancara Dengan Ibu Saskia Selaku Staff Bagian Hak Tanggungan Elektronik Di Kantor Notaris & PPAT Herry Sosiawan S.H. Pada Tanggal 9 Mei 2025, Pukul 08.30 WIB."

terkait alur kerja, penggunaan aplikasi, serta pengunggahan dokumen secara daring. Akibatnya, banyak PPAT merasa kewalahan dan membutuhkan waktu adaptasi yang tidak singkat. Namun, seiring berjalannya waktu dan semakin seringnya sistem digunakan dalam praktik, tingkat pemahaman dan keterampilan para PPAT pun meningkat. Kini, sebagian besar PPAT sudah dapat menjalankan prosedur elektronik tersebut dengan lancar dan efisien.

Dalam prakteknya, PPAT yang baru dilantik, yang masih belum memahami seluk-beluk sistem elektronik ini, mereka cenderung mencari bimbingan atau bertanya langsung kepada PPAT senior yang telah berpengalaman, seperti di Kantor Herry Sosiawan, S.H. Hal ini menunjukkan adanya budaya kolaboratif dan saling mendukung di antara sesama PPAT, yang mempercepat proses alih pengetahuan dan membantu percepatan adaptasi terhadap sistem digital yang telah ditetapkan oleh Kementerian ATR/BPN.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Dani Hernawan selaku staff, pada Subsidi Pendaftaran Tanah dan Ruang, Tanah Komunal dan Hubungan Kelembagaan di ATR/BPN Kantor Pertanahan Kota Tangerang mengatakan bahwa,¹⁷

“Untuk implementasi sistem elektronik sejauh ini baik dan lancar walaupun masih ada kendala, tetapi masih bisa diperbaiki dengan berjalannya waktu. Untuk sistem elektronik ini juga sangat membantu, jauh lebih cepat, efisien, dan ekonomis dibandingkan dengan sistem yang sebelumnya.”

Secara strategis, implementasi sistem ini sejalan dengan agenda reformasi birokrasi dan transformasi digital nasional. Dengan menggantikan proses manual yang selama ini dikenal lambat dan berbelit-belit, sistem ini mampu menyederhanakan

¹⁷ Wawancara Dengan Bapak Dani Hernawan Selaku Staff, Pada Subsidi Pendaftaran Tanah Dan Ruang, Tanah Komunal Dan Hubungan Kelembagaan Di ATR/BPN Kantor Pertanahan Kota Tangerang, Pada Tanggal 14 Mei 2025, Pukul 09.40 WIB.

alur birokrasi secara signifikan. Selain itu, pengurangan kebutuhan interaksi langsung antara pemohon dan petugas tidak hanya mempercepat layanan, tetapi juga menekan potensi praktik-praktik penyalahgunaan wewenang seperti pungutan liar. Di sisi lain, penggunaan sistem berbasis digital memungkinkan setiap tahapan proses tercatat secara otomatis dalam sistem, menciptakan transparansi yang lebih tinggi dan memperkuat fungsi pengawasan melalui rekam jejak elektronik (*digital footprint*). Hal ini menjadikan layanan pertanahan lebih akuntabel, dapat dipertanggungjawabkan, serta menciptakan kepercayaan publik yang lebih besar terhadap institusi pertanahan.

Teori hukum administrasi negara seperti yang dikemukakan oleh Prajudi Atmosudirdjo bertujuan untuk menjamin adanya Administrasi Negara yang bonafit, artinya yang tertib, sopan, berlaku adil dan obyektif, jujur, efisien dan fair¹⁸. Permen ATR/Kepala BPN 5/2020 merupakan bentuk konkret penerapan teori hukum administrasi negara dalam bidang pelayanan publik terkait administrasi pertanahan. Dengan mewajibkan PPAT untuk beradaptasi dengan sistem elektronik, peraturan ini mencerminkan nilai-nilai administrasi negara yang efisien, transparan, dan dapat dipertanggungjawabkan, guna memberikan kemudahan serta kepastian hukum bagi masyarakat dalam proses pendaftaran hak tanggungan, sehingga mewujudkan pelayanan publik yang optimal, efisien, dan akuntabel.

B. Kendala-kendala yang Dihadapi oleh PPAT dalam Implementasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 5 Tahun 2020 dalam Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik

¹⁸ Razy, Fakhruddin. 2021. "BUKU AJAR HUKUM ADMINISTRASI NEGARA." Thesis Commons. February 6. doi:10.17605/OSF.IO/23AZR.

Pelaksanaan hak tanggungan di Indonesia telah mengalami perkembangan yang cukup pesat, khususnya dalam aspek digitalisasi layanan. Salah satu bentuk kemajuan tersebut terlihat dari penerapan sistem pelayanan HT-el, yang diatur dalam Permen ATR/Kepala BPN 5/2020. Transformasi digital ini merupakan langkah strategis dalam rangka meningkatkan efisiensi, transparansi, dan aksesibilitas layanan pertanahan di era modern.

Meskipun penerapan sistem elektronik dalam pendaftaran Hak Tanggungan membawa berbagai manfaat seperti percepatan proses administrasi, pengurangan biaya operasional, serta peningkatan akurasi dan keamanan data, pelaksanaannya di lapangan tidak lepas dari berbagai kendala. Sejumlah kendala masih dihadapi, baik dari sisi teknis, kesiapan sumber daya manusia, infrastruktur, maupun aspek regulasi dan koordinasi antarlembaga.

Kendala utama dalam implementasi pendaftaran HT-el yang dihadapi oleh pihak PPAT Herry Sosiawan S.H adalah terjadinya gangguan pada sistem atau website layanan, khususnya saat sedang dilakukan pembaruan (*update*) atau pemeliharaan sistem (*maintenance*) oleh pihak Kementerian ATR/BPN. Dalam beberapa kasus, proses maintenance tersebut bisa berlangsung dalam waktu yang cukup lama bahkan hingga mencapai satu minggu atau lebih. Kondisi ini secara langsung berdampak pada tertundanya proses pendaftaran yang sedang berjalan, sehingga menghambat kinerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menyelesaikan kewajibannya secara tepat waktu.¹⁹

Akibat dari terganggunya akses terhadap sistem ini, terjadi penumpukan berkas permohonan yang belum dapat diproses, baik di tingkat PPAT maupun di kantor pertanahan. Hal ini tidak hanya memengaruhi efektivitas kerja, tetapi juga menimbulkan ketidakpuasan dari pihak-pihak yang berkepentingan, seperti debitur dan kreditur, yang mengharapkan penyelesaian administrasi dalam waktu cepat.

¹⁹ "Wawancara Dengan Ibu Saskia Selaku Staff Bagian Hak Tanggungan Elektronik Di Kantor Notaris & PPAT Herry Sosiawan S.H. Pada Tanggal 9 Mei 2025, Pukul 08.30 WIB."

Maka dari itu, kestabilan dan keandalan sistem elektronik menjadi faktor krusial dalam menunjang keberhasilan transformasi digital di bidang pertanahan.

Kendala lain yang kerap muncul dalam pelaksanaan pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik adalah kegagalan sinkronisasi data antara dokumen fisik dan data digital yang tercantum dalam sistem elektronik. Salah satu bentuk permasalahan yang sering terjadi adalah ketidaksesuaian data, seperti perbedaan luas tanah yang tercantum dalam sertifikat dengan hasil pengecekan sertifikat secara elektronik, atau perbedaan nama pemilik akibat kesalahan penulisan, bahkan jika hanya selisih satu huruf.²⁰

Meskipun secara administratif perbedaan ini tampak kecil, namun dalam sistem elektronik yang terintegrasi secara otomatis, ketidaksesuaian sekecil apa pun dapat menyebabkan sistem menolak permohonan atau memunculkan notifikasi error, sehingga proses tidak dapat dilanjutkan. Akibatnya, PPAT harus melakukan pemeriksaan ulang (*cross-check*) secara menyeluruh terhadap seluruh data dan dokumen pendukung sebelum proses input dilakukan.

Hal ini tentu memerlukan waktu dan tenaga tambahan, serta meningkatkan risiko keterlambatan dalam penyelesaian permohonan Hak Tanggungan. Oleh karena itu, akurasi data dan kecermatan dalam verifikasi dokumen menjadi hal yang sangat penting dalam sistem pelayanan elektronik, agar proses dapat berjalan lancar dan tidak terganggu oleh hal-hal administratif yang tampaknya sepele namun berdampak besar dalam sistem digital.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Dani Hernawan selaku staff, pada Subsidi Pendaftaran Tanah dan Ruang, Tanah Komunal dan Hubungan Kelembagaan di ATR/BPN Kantor Pertanahan Kota Tangerang mengatakan bahwa,²¹

²⁰ "Wawancara Dengan Ibu Saskia Selaku Staff Bagian Hak Tanggungan Elektronik Di Kantor Notaris & PPAT Herry Sosiawan S.H. Pada Tanggal 9 Mei 2025, Pukul 08.30 WIB."

²¹ "Wawancara Dengan Bapak Dani Hernawan Selaku Staff, Pada Subsidi Pendaftaran Tanah Dan Ruang, Tanah Komunal Dan Hubungan Kelembagaan Di ATR/BPN Kantor Pertanahan Kota Tangerang, Pada

“Untuk meminimalisir terjadinya kendala teknis seperti web down atau gangguan sistem dalam layanan elektronik Hak Tanggungan secara berkala terus melakukan maintenance (pemeliharaan sistem) dan peningkatan kapasitas pelayanan oleh pihak Pusdatin Kementerian ATR/BPN yang memiliki kewenangan.”

Untuk mengurangi terjadinya kendala teknis seperti web down atau gangguan sistem dalam layanan elektronik Hak Tanggungan, tanggung jawab utamanya tidak berada di tingkat daerah, melainkan menjadi kewenangan pusat, yaitu Pusat Data dan Informasi (Pusdatin) Kementerian ATR/BPN. Unit ini memiliki peran strategis dalam mengelola infrastruktur teknologi informasi nasional yang menopang sistem elektronik pertanahan, termasuk HT-el.

PPAT di daerah maupun kantor pertanahan tidak memiliki akses atau kewenangan langsung untuk melakukan perbaikan teknis jika terjadi gangguan sistem, sehingga mereka sepenuhnya bergantung pada penanganan dari pusat. Meski demikian, pihak Pusdatin secara berkala terus melakukan *maintenance* (pemeliharaan sistem) dan peningkatan kapasitas layanan, baik dari sisi *hardware* (server) maupun *software* (aplikasi dan jaringan), untuk memastikan sistem dapat bekerja secara optimal dan gangguan dapat diminimalisir.

Leitch, sebagaimana dikutip dalam Mujiati & Sukadi (2016:12), mendefinisikan sistem informasi sebagai kerangka kerja organisasi yang dirancang untuk memfasilitasi pemrosesan transaksi harian, meningkatkan efisiensi operasional, dan mendukung fungsi manajerial dan strategis. Selain itu, sistem ini menghasilkan laporan penting bagi pemangku kepentingan eksternal. Secara fundamental, sistem informasi mengintegrasikan komponen kunci yaitu manusia, infrastruktur, teknologi, media, prosedur, dan kontrol untuk berfungsi secara terpadu dalam suatu organisasi.²²

Tanggal 14 Mei 2025, Pukul 09.40 WIB.”

²² Hanik Mujiati and Sukadi, “Analisis Dan Perancangan Sistem Informasi Stok Obat Pada Apotek Arjowinangun,” *Jurnal Bianglala Informatika* 4, no. 1 (2016): 11–15.

Sistem informasi merupakan komponen-komponen yang terkumpul adalah organisasi yang dapat difungsikan sebagai pengolahan untuk menghasilkan laporan yang dapat disajikan kepada pihak yang berwenang. Dengan menggunakan perspektif teori sistem informasi, dapat disimpulkan bahwa kendala dalam implementasi HT elektronik oleh PPAT bukan semata-mata terletak pada teknologi, tetapi juga mencakup aspek manusia, data, organisasi, dan sosial. Oleh karena itu, pendekatan holistik dan integratif sangat diperlukan untuk mengoptimalkan sistem ini.

Reformasi digital di bidang pertanahan perlu dibarengi dengan pelatihan SDM, pembaruan infrastruktur, peningkatan kualitas data, serta dukungan kebijakan pusat yang adaptif. Dalam hal ini,, diperlukan pengelolaan administrasi pertanahan yang efisien dan berkualitas.²³ Untuk mewujudkan hal ini, maka perlu meningkatkan kompetensi dan profesionalisme sumber daya manusia, dilakukan pembinaan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²⁴

Conclusion

Implementasi Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 mengenai pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik telah membawa perubahan signifikan dalam proses kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jika sebelumnya PPAT hanya menyerahkan berkas secara manual ke Kantor Pertanahan, kini mereka memiliki peran lebih aktif dalam proses digital, mulai dari pembuatan APHT hingga pengunggahan dan pendaftaran melalui sistem elektronik BPN. Sistem pendaftaran elektronik ini terbukti memberikan beragam manfaat, yaitu meningkatkan efisiensi dan kecepatan pelayanan, mengurangi biaya dan waktu karena tidak perlu lagi pengurusan secara fisik,

²³ Ramli, A. (2024). Embracing Social Justice: Exploring The Journey From Land Reform to Agrarian Reform. The 4th International Conference on Innovations in Social Sciences Education and Engineering (ICoISSEE-4), July, 20th, 2024. hal. 1-18.

²⁴ Ramli, A. (2012a). Penerapan Fungsi Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah Oleh Pejabat Pada Badan Pertanahan. Legal Pluralism. *Journal of Law Science* Vol. 2 (1). 48-66.

menjamin keamanan data dengan adanya sistem enkripsi dan tanda tangan elektronik, memperkuat transparansi melalui fitur pelacakan status permohonan secara real-time, mendukung kemudahan manajemen aset dan monitoring oleh lembaga keuangan.

Namun, di balik berbagai keuntungan tersebut, terdapat pula beragam kendala, terutama terkait kendala teknis seperti web down, keterbatasan kapasitas sistem, dan proses *maintenance* yang berkepanjangan, etidaksesuaian data yang menyebabkan permohonan ditolak atau tertunda, dan kesenjangan literasi digital, baik dari pihak PPAT baru maupun debitur usia lanjut, yang kesulitan memahami dan mengikuti proses digital.

Untuk mengatasi kendala tersebut, Pusat Data dan Informasi (Pusdatin) ATR/BPN perlu terus meningkatkan kapasitas server, mempercepat respon *maintenance*, dan menjamin stabilitas sistem, agar gangguan teknis seperti web down dapat diminimalkan. Perlu ada layanan bantuan atau customer service digital untuk membantu debitur yang kesulitan mengikuti prosedur elektronik, khususnya kalangan lansia dan Kementerian ATR/BPN perlu menyelenggarakan pelatihan teknis berkala, khususnya untuk PPAT baru, agar mereka dapat memahami dengan baik alur dan fitur sistem elektronik HT.

References

- Bisyir, Dzaky Alwan. "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." *Privat Law Volume* 11, no. 1 (2023): 23–24.
- Fiantika, F. R, M. Wasil, S. R. I. Jumiyati, L. Honesti, S. R. I. Wahyuni, E. Mouw, and K Ambarwati. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Surabaya: PT. Pustaka Pelajar, 2022.
- Indrajit, Eko. *Electronic Government: Konsep Pelayanan Public Berbasis Internet Dan Teknologi Informasi*. Aptikom, 2006.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang RI. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional

- Nomor 5 Tahun 2020, Pasal 15 (2020).
- . Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020, Pasal 16 (2020).
- . Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020, Pasal 6 ayat (1) (2020).
- . Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020, Pasal 9-14 (2020).
- Kusumadewi, N. M, Y. Pujiwati, and E. Nurhayati. "Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Oleh PPAT Pada Kantor Pertanahan Terkait Dengan Nomor Induk Kependudukan Debitur Yang Tidak Terverifikasi Di Dinas Kependudukan Dan Catatan Sipil." *Innovative: Journal Of Social Science Research* 4, no. 4 (2024): 9291–9300.
- Mujiati, Hanik, and Sukadi. "Analisis Dan Perancangan Sistem Informasi Stok Obat Pada Apotek Arjowinangun." *Jurnal Bianglala Informatika* 4, no. 1 (2016): 11–15.
- Musadad, Anwar, MT Marbun, and Eni. "Kendala Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 2020." *Jurnal Hukum Dan Kewarganegaraan* 2, no. 11 (2024): 12–13.
- Nurwulan, P. "Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 28, no. 1 (2021): 186–87.
- Razy, Fakhruddin. 2021. "BUKU AJAR HUKUM ADMINISTRASI NEGARA." Thesis Commons. February 6. doi:10.17605/OSF.IO/23AZR.
- Ramli, A. 2012. Penerapan Fungsi Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah Oleh Pejabat Pada Badan Pertanahan. *Legal Pluralism. Journal of Law Science* Vol. 2 (1). 48-66.
- Ramli, A. 2024. Embracing Social Justice: Exploring The Journey From Land Reform to Agrarian Reform. The 4th International Conference on Innovations in Social Sciences Education and Engineering (ICoISSEE-4), July, 20th, 2024. hal. 1-18.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Hak Tanggungan Azas-Azaz Ketentuan-*

Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan, Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan. Bandung: Alumni, 1999.

“Wawancara Dengan Bapak Dani Hernawan Selaku Staff, Pada Subsidi Pendaftaran Tanah Dan Ruang, Tanah Komunal Dan Hubungan Kelembagaan Di ATR/BPN Kantor Pertanahan Kota Tangerang, Pada Tanggal 14 Mei 2025, Pukul 09.40 WIB.” 2025.

“Wawancara Dengan Ibu Saskia Selaku Staff Bagian Hak Tanggungan Elektronik Di Kantor Notaris & PPAT Herry Sosiawan S.H. Pada Tanggal 9 Mei 2025, Pukul 08.30 WIB.” Tangerang, 2025.

DECLARATION OF CONFLICTING INTERESTS

Please state any conflicting interests of this publication and research. If there is no, please type: The authors state that there is no conflict of interest in the publication of this article.

FUNDING INFORMATION

Please provide information for funding assistance. If there is no funding assistance, please type: None

ACKNOWLEDGMENT

Contains acknowledgments to funding institutions, and/or individuals who have assisted in conducting research and writing manuscripts. Recognize those who helped in the research, especially funding supporter of your research. Include individuals who have assisted you in your study: Advisors,

Financial support, or may other parties have involved on the research.

HISTORY OF ARTICLE

Submitted : March 10, 2025

Revised : June 5, 2025

Accepted : July 1, 2025

Published : July 21, 2025

Notification

Starting from the 2024 issue, our journal has transitioned to a new platform for an enhanced reading experience. All new articles and content will now be available on this updated site. However, we would like to assure you that archived issues from 2021 to 2023 are still accessible via the previous site. You can view these editions by visiting the following link:

<https://journal.unnes.ac.id/sju/lsr/issue/archive>