

Problematika Pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik di Kantor Pertanahan di Kabupaten Pinrang

Amriana Amirullah¹, Muhammad Sabir², Aksah Aksah³, Lia Trizza FA⁴,
Kairuddin Kairuddin⁵

^{1,2,3,4,5}Institut Ilmu Sosial dan Bisnis Andi Sapada

amrianaamirullah24@gmail.com¹

ABSTRACT

This study aims to examine and analyze the implementation of the Electronic Mortgage (HT-el) at the Pinrang Regency Land Office based on Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency Regulation No. 5 of 2020 and to identify the challenges encountered in its implementation. This study is normative-empirical research employing both a legal and a social approach. Data sources consist of primary and secondary data obtained through observation, interviews, and documentation. Data analysis was conducted using observational-sensory and theoretical-rational methods, applying a reasoning model that first utilized inductive logic followed by deductive logic. The results of the study indicate that the implementation of the electronic mortgage registration system (HT-el) at the Pinrang Regency Land Office has been carried out in accordance with the provisions of Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency Regulation No. 5 of 2020. The application of the electronic system has improved efficiency, transparency, and accountability, while also providing convenience and certainty in the registration services for mortgage rights. The challenges encountered include legal obstacles (regulatory adjustments), technical issues (system and internet network disruptions), administrative hurdles (incomplete or non-compliant required documents), and sociological factors (differences in users' levels of understanding and ability to operate the HT-el system), but these did not hinder the overall implementation of HT-el, as they could be overcome through coordination among stakeholders, human resource capacity building, and system improvements.

Keywords: Law, Civil Law, Mortgage, Electronic, Land.

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) di Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 dan mengidentifikasi kendala yang dihadapi dalam pelaksanaannya. Penelitian ini merupakan penelitian Normatif Empiris dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan sosial. Sumber data terdiri atas data primer dan data sekunder yang diperoleh melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Analisis data dilakukan dengan cara observatif-indrawi dan teoretis-rasional dengan menggunakan model penalaran dengan terlebih dahulu menggunakan logika induktif yang kemudian diteruskan dengan logika deduktif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan HT-el di Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020. Penerapan sistem elektronik mampu meningkatkan efisiensi, transparansi, akuntabilitas, serta memberikan kemudahan dan kepastian dalam pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan. Kendala yang dihadapi berupa kendala yuridis (penyesuaian regulasi), teknis (gangguan sistem dan jaringan internet), administratif (ketidaksesuaian atau ketidaklengkapan dokumen persyaratan), serta sosiologis (perbedaan tingkat pemahaman dan kemampuan pengguna dalam mengoperasikan sistem HT-el), namun

tidak menghambat pelaksanaan HT-el secara keseluruhan karena dapat diatasi melalui koordinasi antarpihak, peningkatan kapasitas sumber daya manusia, dan penyempurnaan sistem.

Kata kunci : Hukum, Perdata, Hak Tanggungan, Elektronik, Pertanahan.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan sumber daya utama yang tidak hanya memiliki fungsi sosial dan ekonomi, tetapi juga menjadi instrumen penting dalam sistem hukum jaminan di Indonesia. Dalam perkembangan hukum pertanahan nasional, tanah dapat dijadikan sebagai objek jaminan utang melalui lembaga Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Pemberian Hak Tanggungan memberikan posisi preferen kepada kreditor untuk mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tanah debitor secara didahulukan. Dengan demikian, Hak Tanggungan menjadi fondasi utama bagi kegiatan perkreditan yang melibatkan perbankan dan lembaga keuangan lainnya.

Era digitalisasi yang berlangsung pesat di Indonesia telah mengubah berbagai sektor pelayanan publik termasuk di bidang pertanahan. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional meluncurkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, yang mulai berlaku sejak diumumkan pada tanggal 21 Juni 2019. Sistem elektronik ini diharapkan dapat memperpendek waktu penyelesaian pendaftaran Hak Tanggungan yang semula berhari-hari menjadi hanya beberapa jam (Usman, 2017: 298).

Namun, adanya beberapa kelemahan yang dianggap masih ada dalam Peraturan tersebut, pada bulan April 2020, diterbitkan kembali Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Peraturan ini mulai berlaku sejak diumumkan pada tanggal 8 April 2020. Dengan diberlakukannya Peraturan baru ini, Peraturan sebelumnya Nomor 9 Tahun 2019 dicabut dan tidak berlaku lagi (Surya, 2022: 13).

Pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik sendiri bertujuan untuk meningkatkan pelayanan Hak Tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan dalam rangka pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat (Widjaja dan Mulyadi, 2008: 213).

Sistem HT-el menghubungkan secara langsung antara Kantor Pertanahan, notaris atau PPAT selaku pembuat akta, serta bank atau kreditor dalam satu jaringan digital yang terintegrasi (Vide Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020). Melalui platform elektronik tersebut, pendaftaran, pembebanan, hingga penerbitan sertipikat Hak Tanggungan dapat dilakukan tanpa kehadiran fisik para pihak secara

bersamaan di Kantor Pertanahan. Proses ini menggunakan sertipikat elektronik dan tanda tangan digital yang memiliki kekuatan hukum yang sama dengan tanda tangan basah. Dengan mekanisme tersebut, diharapkan terwujud percepatan pelayanan dan peningkatan kepastian hukum bagi pemegang Hak Tanggungan. Penerapan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) merupakan bagian dari upaya modernisasi layanan pertanahan yang bertujuan untuk menyederhanakan prosedur, mengurangi potensi kesalahan administratif, serta mempercepat proses pendaftaran dan penerbitan sertipikat Hak Tanggungan (Widjaja dan Mulyadi, 2008: 213).

Kekurangan dari sistem Hak Tanggungan Elektronik adalah rawannya kesalahan dalam penginputan data, dan kesalahan dalam masuk sistem yang dituju, yang semuanya bergantung pada kesiapan Sumber Daya Manusia. Kelemahan utama justru terletak pada server pusat data. Selain itu, tidak sedikit dari masyarakat Indonesia yang masih gagap teknologi, bahkan di kalangan pelaksana teknologi (*rule sanctioning*). Kondisi ini menunjukkan bahwa kelemahan sistem HT-el bersifat *multidimensional* (Usman, 2017: 298).

Kabupaten Pinrang merupakan salah satu kabupaten di Provinsi Sulawesi Selatan yang mengalami percepatan pembangunan infrastruktur dan kenaikan transaksi properti dalam satu dekade terakhir. Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang sebagai ujung tombak pelayanan publik dituntut mampu mengimplementasikan sistem HT-el sesuai kebijakan pusat. Namun demikian, pelaksanaan di daerah seringkali menghadapi kondisi spesifik yang berbeda dengan wilayah perkotaan besar.

Di sisi lain, masih terdapat kemungkinan munculnya kendala dalam pelaksanaan HT-el, baik yang bersifat teknis maupun non-teknis. Kendala teknis dapat berupa gangguan sistem, keterbatasan jaringan internet, atau permasalahan dalam penggunaan aplikasi. Sementara itu, kendala non-teknis dapat meliputi kurangnya pemahaman pengguna, resistensi terhadap perubahan, maupun keterbatasan sumber daya manusia. Kendala-kendala tersebut berpotensi menghambat proses pelayanan dan menimbulkan ketidakpastian bagi para pihak yang berkepentingan. Ketidakpastian dalam proses HT-el sering kali berujung pada penundaan pencairan kredit oleh perbankan hingga Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik benar-benar terbit. Oleh karena itu, identifikasi dan analisis terhadap kendala yang dihadapi menjadi hal yang penting untuk dilakukan, guna menemukan solusi yang tepat dalam meningkatkan kualitas pelayanan HT-el (Nugroho dan Lestari, 2021: 88-90).

Lebih lanjut, evaluasi terhadap pelaksanaan HT-el di tingkat daerah, khususnya di Kabupaten Pinrang, diperlukan untuk mengetahui sejauh mana kebijakan ini telah diimplementasikan secara efektif. Evaluasi ini tidak hanya berfokus pada aspek prosedural, tetapi juga mencakup aspek kualitas pelayanan dan kepuasan masyarakat. Hak Tanggungan yang tidak didaftarkan sesuai ketentuan, termasuk melalui sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT-el), mengakibatkan Hak

Tanggungannya tersebut tidak lahir secara hukum (Pasal 13 dan Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang (UU) Nomor 4 Tahun 1996).

Beberapa penelitian terdahulu telah membahas Hak Tanggungan Elektronik dari berbagai aspek, namun sebagian besar berfokus pada tanggung jawab PPAT, perlindungan kreditor, dan kebijakan inovasi sistem. Penelitian mengenai pelaksanaan HT-el beserta kendala yuridis, teknis, administratif, dan sosiologi di Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang masih relatif terbatas. Identifikasi kendala di tingkat lokal merupakan langkah strategis untuk mengevaluasi efektivitas kebijakan nasional sekaligus merumuskan rekomendasi perbaikan yang bersifat kontekstual (Saputra, 2022: 88-102).

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) di Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, serta mengetahui dan menganalisis kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) di Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan referensi, literatur, dan perbandingan bagi peneliti lain yang akan mengkaji permasalahan serupa, khususnya yang berkaitan dengan pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota lain di Indonesia. Selain itu, diharapkan dapat menjadi bahan masukan dan evaluasi bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang dalam meningkatkan kualitas pelayanan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el).

Penelitian ini menggunakan Teori Efektivitas Hukum, Teori Kepastian Hukum, Teori Sistem Hukum, dan Teori Perlindungan Hukum sebagai kerangka analisis untuk mengkaji pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) di Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 serta kendala yang dihadapi dalam pelaksanaannya. Teori Efektivitas Hukum digunakan untuk menilai keberhasilan pelaksanaan HT-el, Teori Kepastian Hukum untuk menganalisis kepastian norma dan pelaksanaan hak serta kewajiban para pihak, Teori Sistem Hukum untuk mengkaji keterpaduan substansi, struktur, dan budaya hukum, sedangkan Teori Perlindungan Hukum digunakan untuk menganalisis perlindungan hukum bagi para pihak dalam penyelenggaraan HT-el. Penggunaan kerangka teori secara terintegrasi ini penting karena setiap teori memiliki kelebihan dan keterbatasan dalam menjelaskan realitas hukum, sehingga diperlukan pendekatan yang saling melengkapi agar diperoleh pemahaman yang utuh dan mendalam (Hadjon, 1987: 2). Keempat teori tersebut saling melengkapi dalam menganalisis pelaksanaan HT-el, sehingga mampu mengkaji kesesuaian pelaksanaannya dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga mampu mewujudkan kepastian hukum, efektivitas penerapan, keterpaduan sistem hukum, serta perlindungan hukum bagi para pihak.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian normatif dan empiris. Penelitian ini biasa diistilahkan sebagai penelitian hibrida, karena mengawinkan dua jenis penelitian yang berbeda. Biasa juga disebut dengan penelitian yang mengombinasikan antara penelitian dogmatik dan non-dogmatik, penelitian hukum doktrinal dan non-doktrinal, atau penelitian hukum dan penelitian sosial. Selain sebagai penelitian *law in books*, juga merupakan penelitian *law in action*. Pendekatan yang digunakan dalam jenis penelitian normatif-empiris ini adalah Pendekatan Perundang-undangan dengan cara menelaah seluruh peraturan perundang-undangan yang menjadi landasan pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik dan Pendekatan Sosial dengan cara mengamati secara langsung proses pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang.

Penelitian ini dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang, Provinsi Sulawesi Selatan dengan objek penelitian berupa pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) di Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang dan kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaannya. Dalam penelitian ini mencakup dua sumber data, baik itu data primer yang dilakukan melalui metode observasi di lapangan, pelaksanaan wawancara, serta dokumentasi yang dinilai relevan terhadap topik yang sedang dikaji dalam penelitian maupun data sekunder yang mencakup berbagai bahan seperti buku, literatur, laporan hasil penelitian ilmiah, artikel, serta seluruh informasi lain yang memiliki keterkaitan dengan permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Selanjutnya data di analisis dengan cara observatif-indrawi dan teoretis-rasional dengan menggunakan model penalaran dengan terlebih dahulu menggunakan logika induktif yang kemudian diteruskan dengan logika deduktif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang

Tujuan utama dari penyelenggaraan Hak Tanggungan secara elektronik adalah peningkatan kualitas pelayanan publik yang berlandaskan pada asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan, dan keterjangkauan. Sistem ini dirancang untuk menjawab kebutuhan masyarakat akan layanan pertanahan yang praktis dan tidak berbelit, sekaligus mengakomodasi perkembangan hukum dan teknologi yang semakin pesat. Transformasi digital di bidang pelayanan publik, termasuk sektor pertanahan, pada hakikatnya bertujuan untuk menciptakan tata kelola pemerintahan yang lebih efisien, transparan, dan akuntabel (Paramita, 2020: 112-125). Sebagai konsekuensi dari penerapan sistem digital, setiap pihak yang terlibat diwajibkan memiliki domisili elektronik yang telah terverifikasi guna menjamin kelancaran komunikasi dan penyampaian notifikasi sepanjang proses

berlangsung. Namun demikian, keberhasilan transformasi digital ini sangat bergantung pada kesiapan sumber daya manusia dan infrastruktur pendukung di seluruh pemangku kepentingan (Budiono, 2017: 15).

Pihak-pihak yang terlibat dalam hak tanggungan terintegrasi secara Elektronik, yaitu:

- 1) Kreditor adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu.
- 2) Debitor adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang- piutang tertentu.
- 3) Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 4) Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah BPN.

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang dituangkan dalam pasal 10 Ayat (2) UUHT. Ketentuan ini menegaskan bahwa PPAT memegang peranan sentral dalam proses pembebanan Hak Tanggungan sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik di bidang pertanahan (Harsono, 2008: 475-476). Setiap PPAT berkewajiban mengunggah APHT beserta seluruh dokumen pendukungnya melalui aplikasi mitra kerja yang terintegrasi dengan Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari setelah APHT tersebut ditandatangani. Demikian sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 13 ayat (2) UUHT, yaitu mewajibkan PPAT untuk mengirimkan APHT berikut dengan warkah lain yang diperlukan untuk pendaftaran pemberian Hak Tanggungan tersebut pada Kantor Pertanahan, sehingga PPAT dapat mempercepat tujuan terlaksananya pendaftaran Hak Tanggungan tersebut.

Tabel 1. Alamat Aplikasi/Portal Hak Tanggungan Elektronik

Kewenangan	Halaman Web
PPAT	https://mitra.atrbpn.go.id/
Kreditor (Bank)	http://htel.atrbpn.go.id/
Kantor Pertanahan	https://aplikasi.atrbpn.go.id/pelaksanahtel/

Sumber data : Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang 2026

Sebagai landasan normatif dalam pelaksanaan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 mengatur secara komprehensif mengenai alur prosedur yang harus diikuti oleh para pihak yang terlibat. Regulasi ini memuat ketentuan mengenai siapa yang bertanggung jawab dalam setiap tahapan, batas waktu penyelesaian, hingga mekanisme penerbitan

dokumen hasil pelayanan. Berdasarkan ketentuan dalam peraturan tersebut, tahapan pelaksanaan HT-el dapat diuraikan sebagai berikut:

- 1) Pengajuan Permohonan oleh Kreditor. Proses diawali dengan kreditor yang mengajukan permohonan layanan melalui Sistem HT-el yang telah disediakan oleh Kementerian ATR/BPN (Pasal 9 Ayat (1)).
- 2) Penyampaian Dokumen oleh PPAT atau Kreditor, untuk permohonan pendaftaran Hak Tanggungan atau peralihan Hak Tanggungan, PPAT bertugas mengirimkan dokumen persyaratan melalui sistem elektronik mitra kerja yang terhubung dengan Sistem HT-el. Sementara itu, untuk layanan perubahan nama kreditor, penghapusan Hak Tanggungan, atau pembetulan data, kreditorlah yang menyampaikan dokumen secara langsung melalui sistem (Pasal 9 Ayat (2) dan Ayat (3) jo. Pasal 10).
- 3) Penerbitan Tanda Bukti Pendaftaran. Setelah permohonan diterima oleh sistem, Sistem HT-el akan menerbitkan tanda bukti pendaftaran yang memuat nomor berkas, tanggal pendaftaran, identitas pemohon, dan kode pembayaran biaya layanan (Pasal 11).
- 4) Pembayaran Biaya PNB. Setiap permohonan layanan HT-el dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan PNB yang berlaku di Kementerian ATR/BPN. Pembayaran wajib diselesaikan melalui bank persepsi atau Kantor Pos paling lambat 7 hari kalender terhitung sejak permohonan didaftarkan (Pasal 12).
- 5) Verifikasi dan Pemeriksaan Dokumen. Sebelum hasil layanan diterbitkan, Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk wajib memeriksa kesesuaian dokumen persyaratan dan konsep Sertipikat HT-el melalui Sistem HT-el. Apabila ditemukan dokumen yang tidak lengkap atau tidak sesuai, sistem akan memberitahukan kepada kreditor dan/atau PPAT untuk melengkapi berkas paling lambat hari ke-7 sejak permohonan diterima (Pasal 13).
- 6) Mekanisme Persetujuan Otomatis. Apabila hingga hari ke-7 Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk belum melakukan pemeriksaan dan sistem secara otomatis menerbitkan hasil layanan, maka hal tersebut dianggap sebagai bentuk persetujuan dan/atau pengesahan dari pejabat berwenang. Meskipun demikian, Kepala Kantor Pertanahan tetap bertanggung jawab secara administratif atas seluruh produk layanan yang diterbitkan (Pasal 14 Ayat (1) dan Ayat (2)).
- 7) Penerbitan Sertipikat HT Elektronik. Hasil akhir dari seluruh rangkaian pelayanan HT-el adalah dokumen elektronik yang diterbitkan oleh Sistem HT-el, yang meliputi Sertipikat Hak Tanggungan elektronik, pencatatan Hak Tanggungan pada Buku Tanah, serta Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Penerbitan dokumen-dokumen tersebut dilakukan pada hari ke-7 setelah permohonan terkonfirmasi oleh sistem (Pasal 15 Ayat (1) dan Ayat (2)).

- 8) Pencatatan dan Penempelan Stiker oleh Kreditor. Pencatatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun dapat dilakukan sendiri oleh kreditor dengan cara mencetak catatan yang diterbitkan oleh Sistem HT-el dan menempelkannya pada sertipikat tanah objek HT menggunakan stiker putih polos. Hal ini bertujuan untuk menjaga keutuhan dan keaslian dokumen (Pasal 15 Ayat (3) dan Pasal 16).

Menurut Ibu Sri Rahmawati, S.H., M.Kn selaku PPAT di Kabupaten Pinrang, saat wawancara pada hari Selasa tanggal 23 Juni 2026, prosedur kerja penyusunan APHT secara elektronik yang dilaksanakan oleh PPAT telah diatur dan mengacu pada ketentuan yang tercantum dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, dengan tahapan-tahapan sebagai berikut:

- 1) PPAT yang telah terdaftar dan terverifikasi dalam aplikasi Mitra Kerja BPN memulai proses dengan login pada halaman mitra kerja <https://mitra.atrbpn.go.id/> menggunakan nama pengguna dan kata sandi, kemudian membuka menu "Aplikasi" > "Aplikasi Mitra PPAT" > "Akta" > "Akta Pemberian Hak Tanggungan", lalu memilih "Buat APHT Baru" dan menunjuk Kantor Pertanahan sesuai wilayah kerja.
- 2) Pada halaman "Berkas Hak Tanggungan", PPAT mengisi data terkait data akta, debitor, kreditor, saksi, penjamin, sertipikat, nominal jaminan, serta mengunggah dokumen pendukung berupa sertipikat, produk dokumen layanan online, fotocopy KTP dan KK debitor, saksi, dan pihak persetujuan, (KTP dan KK), fotocopy PBB, Perjanjian Kredit, SKMHT, APHT, Surat Pernyataan Pertanggungjawaban Keabsahan dan Kebenaran Dokumen, dan Surat Persetujuan Pemrosesan Data Pribadi.
- 3) Selanjutnya, PPAT mengunduh Surat Pemberitahuan Akta (SPA), membubuhi tanda tangan dan stempel, lalu mengunggahnya kembali ke sistem HT-el, dan menyimpan seluruh berkas.
- 4) Kemudian, PPAT menyerahkan SPA kepada kreditor (bank) sebagai kelanjutan untuk pendaftaran Hak Tanggungan.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nomor 5 Tahun 2020 tentang pelaksanaan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik, PPAT memiliki fungsi verifikasi atas keabsahan sertipikat tanah. Kewajiban ini diperkuat oleh ketentuan Pasal 54 Ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, yang mewajibkan PPAT untuk memeriksa kesesuaian dan keabsahan sertipikat serta catatan-catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat, dengan menyampaikan maksud dan tujuan pemeriksaan tersebut, sebelum akta mengenai perbuatan hukum dibuat.

Dari hasil wawancara dengan Ilham, Legal Officer PT Bank Mandiri Cabang Pinrang, yang dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 01 Juli 2026, diperoleh informasi bahwa alur pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik (HT-el) yang

dilaksanakan oleh Kreditor, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, dapat diuraikan dalam tahapan-tahapan berikut:

- 1) Proses diawali dengan adanya perjanjian kredit antara bank dan debitor, yang kemudian diikuti dengan penyerahan dokumen persyaratan oleh bank kepada PPAT.
- 2) PPAT melakukan verifikasi data melalui pengecekan online untuk memastikan kesesuaian objek jaminan, kemudian menuangkannya dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).
- 3) Bank menerima Surat Pengantar Akta dari PPAT yang memuat nomor dan kode akta, yang digunakan sebagai dasar untuk mengajukan permohonan pendaftaran melalui situs resmi HT-el <http://htel.atrbpn.go.id/>.
- 4) Pemohon mengunggah dokumen persyaratan dalam format elektronik (pdf) disertai surat pernyataan keabsahan data, kemudian sistem menerbitkan tanda bukti pendaftaran yang mencakup nomor berkas dan kode pembayaran.
- 5) Dokumen wajib yang harus dilengkapi meliputi surat permohonan, akta pendirian bank, KTP operator, NPWP bank, SK Pengangkatan dan Surat Penunjukan.
- 6) Pembayaran biaya PNBPN dilakukan melalui bank persepsi atau Kantor Pos paling lambat 7 hari kalender setelah pendaftaran, dan setelah data serta pembayaran terverifikasi, proses pencatatan HT-el segera diproses.
- 7) Sertipikat HT Elektronik dan catatan Hak Tanggungan dapat diakses dalam waktu paling lambat 7 hari kalender, kemudian dicetak oleh bank dan ditempelkan pada sertipikat tanah objek jaminan dengan stiker putih polos sebagai tanda keabsahan.

Mengenai pengiriman dokumen, Pasal 9 Ayat (2) dan Ayat (3) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 mengatur pembagian wewenang antara PPAT dan kreditor yang didasarkan pada jenis layanan yang diajukan. Di Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang, ketentuan ini telah diterapkan sesuai dengan prosedur, dimana PPAT bertugas mengunggah Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta kelengkapan administrasinya untuk kepentingan pendaftaran HT. Sedangkan untuk layanan lainnya seperti perubahan identitas kreditor, penghapusan Hak Tanggungan, atau pembetulan data, kreditorlah yang berwenang mengirimkan persyaratan secara langsung melalui sistem. Setiap dokumen yang diunggah wajib disertai surat pernyataan yang menegaskan keabsahan dan kebenaran seluruh data serta dokumen elektronik yang disampaikan. Dengan adanya pembagian tanggung jawab ini, proses administrasi pertanahan menjadi lebih terstruktur dan akuntabel (Budiono, 2017: 45).

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan pada hari Jumat tanggal 19 Juni 2026, dengan Bapak A. Muh. Fachri Al Ahya, S.H., M.H., selaku Pelaksana Hak Tanggungan Elektronik (Staf Pendaftaran Hak Tanah dan Ruang) pada Kantor

Pertanahan Kabupaten Pinrang, diperoleh keterangan bahwa pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang mengacu pada Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, dengan tahapan pelaksanaannya adalah sebagai berikut:

- 1) Permohonan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik (SHT-el) diajukan melalui sistem HT-el oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kemudian diproses oleh pihak bank selaku kreditor hingga diterbitkannya Surat Perintah Setor (SPS).
- 2) Setelah debitor melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP), sistem HT-el secara otomatis mengonfirmasi berkas permohonan sehingga dapat diproses lebih lanjut oleh Kantor Pertanahan.
- 3) Petugas HT-el pada Kantor Pertanahan selanjutnya masuk (*login*) ke portal resmi Kementerian ATR/BPN, <https://aplikasi.atrbpn.go.id/pelaksanahtel/>, memilih menu Pemeriksaan Berkas, menentukan nama bank dan PPAT, kemudian melakukan pencarian terhadap berkas permohonan yang akan diperiksa.
- 4) Berkas permohonan selanjutnya diverifikasi untuk memastikan kelengkapan dokumen serta kesesuaian antara data yang diinput ke dalam sistem dengan dokumen yang diunggah (*upload*) oleh kreditor dan debitor.
- 5) Apabila hasil verifikasi menunjukkan bahwa seluruh persyaratan telah lengkap dan sesuai, proses dilanjutkan dengan penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik (SHT-el). Berdasarkan Standar Operasional Prosedur (SOP), jangka waktu penyelesaian penerbitan SHT-el adalah paling lama 7 (tujuh) hari kalender.
- 6) Apabila dalam proses verifikasi ditemukan adanya kekurangan atau ketidaksesuaian dokumen, permohonan akan ditangguhkan sampai kreditor melakukan perbaikan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Hasil akhir dari rangkaian pelayanan HT-el di Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang adalah dokumen elektronik yang diterbitkan oleh Sistem HT-el, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 15 Ayat (1) Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020. Dokumen tersebut mencakup Sertipikat Hak Tanggungan elektronik, pencatatan Hak Tanggungan pada Buku Tanah, serta Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Seluruh dokumen tersebut dikeluarkan dalam bentuk elektronik oleh Sistem Hak Tanggungan Elektronik dan dilengkapi dengan tanda tangan elektronik yang memberikan kepastian hukum atas keabsahannya. Penggunaan dokumen dan tanda tangan elektronik tersebut merupakan wujud modernisasi pelayanan pertanahan yang bertujuan meningkatkan efisiensi, akuntabilitas, serta kepastian hukum dalam penyelenggaraan pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik (Apriani dan Priyatno, 2022: 455-456).

Penerapan sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) di Kabupaten Pinrang menunjukkan sejumlah perbedaan mendasar apabila dibandingkan dengan

mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan secara konvensional yang telah berlangsung sebelumnya. Beberapa perbedaan signifikan antara pelaksanaan HT konvensional dan HT-el tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:

Tabel 2. Perbedaan Pelaksanaan HT Konvensional dengan HT Elektronik

No	Poin Perbandingan	HT Konvensional	HT Elektronik
1	Pengajuan Permohonan	Berkas diserahkan langsung ke Kantor Pertanahan	Permohonan diajukan melalui sistem HT-el secara online.
2	Pemeriksaan Berkas	Dilakukan secara manual	Dilakukan melalui sistem HT-el.
3	Pencatatan Hak Tanggungan	Dicatat pada buku tanah dan sertifikat	Dicatat secara elektronik
4	Sertipikat Hak Tanggungan	Diterbitkan dalam bentuk fisik	Diterbitkan dalam bentuk elektronik
5	Proses Penyelesaian	Bergantung proses manual (+ 7 hari)	Terintegrasi secara elektronik 7 hari kalender
6	Penyimpanan Arsip	Arsip fisik	Arsip elektronik dalam sistem HT-el.

Sumber: Diolah dari data Kantor Pertanahan Kab. Pinrang Tahun 2026

Ketentuan mengenai mekanisme persetujuan otomatis diatur dalam Pasal 14 Ayat (1) dan Ayat (2) Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020. Apabila Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk tidak menyelesaikan pemeriksaan hingga hari ketujuh dan sistem secara otomatis menerbitkan hasil layanan, maka hal tersebut dianggap sebagai bentuk persetujuan dan/atau pengesahan dari pejabat berwenang. Di Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang, mekanisme ini berperan sebagai instrumen perlindungan bagi pemohon agar proses pelayanan tidak terhambat akibat kelalaian atau keterlambatan aparatur. Mekanisme persetujuan otomatis (*auto approval*) merupakan salah satu bentuk penerapan asas kepastian dan efisiensi dalam pelayanan publik berbasis elektronik, karena memberikan jaminan bahwa permohonan tetap memperoleh kepastian penyelesaian dalam jangka waktu yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan (Santoso, 2021: 320). Meskipun demikian, Pasal 14 Ayat (2) menegaskan bahwa tanggung jawab administratif atas seluruh produk layanan yang diterbitkan tetap berada pada Kepala Kantor Pertanahan, sehingga pengawasan dan pengendalian mutu pelayanan sepenuhnya berada di tangan pimpinan kantor pertanahan setempat.

Dari hasil wawancara yang dilaksanakan hari Rabu tanggal 17 Juni 2026, Elmi Rosalia Fathony, selaku Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Hak Tanah dan Ruang, Tanah Komunal, dan Hukum Kelembagaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang, beliau mengatakan bahwa berdasarkan praktik di Kantor

Pertanahan Kabupaten Pinrang, penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik pada umumnya dapat diselesaikan pada hari pertama atau hari kedua. Keterangan tersebut didukung oleh data layanan HT-el yang menunjukkan bahwa sebagian besar permohonan diselesaikan dalam jangka waktu tersebut, sedangkan keterlambatan terjadi pada permohonan yang memerlukan perbaikan dokumen atau mengalami kendala lainnya.

Menurut analisis penulis, ditinjau dari Teori Efektivitas Hukum, kondisi tersebut menunjukkan bahwa pelaksanaan HT-el di Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang telah berjalan dengan cukup efektif dari aspek ketepatan waktu penyelesaian pelayanan. Efektivitas suatu aturan hukum sangat ditentukan oleh keseimbangan antara faktor substansi hukum, aparat penegak, sarana prasarana, masyarakat, dan budaya hukum yang saling memengaruhi satu sama lain (Soekanto, 1983: 8). Meskipun demikian, efektivitas tersebut belum sepenuhnya optimal karena masih terdapat beberapa kendala dalam pelaksanaannya.

Berdasarkan teori sistem hukum, pelaksanaan HT-el di Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang telah menunjukkan keterkaitan antara substansi hukum berupa Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, struktur hukum yang dijalankan oleh Kantor Pertanahan beserta para pemangku kepentingan, serta budaya hukum yang mulai beradaptasi dengan pelayanan berbasis elektronik. Meskipun demikian, hubungan ketiga unsur tersebut masih memerlukan penguatan agar penyelenggaraan HT-el dapat berlangsung lebih optimal. Hal ini sejalan dengan pendapat Lawrence M. Friedman yang menyatakan bahwa keberhasilan suatu sistem hukum ditentukan oleh keterpaduan antara substansi hukum, struktur hukum, dan budaya hukum (Friedman, 1975: 15-16).

Ditinjau dari Teori Perlindungan Hukum, pelaksanaan HT-el di Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang telah mengupayakan perlindungan hukum secara preventif melalui kewajiban PPAT untuk membuat Surat Pernyataan Pertanggungjawaban Keabsahan dan Kebenaran Dokumen sebelum pengunggahan serta pemeriksaan oleh Kantor Pertanahan sebelum penerbitan Sertipikat HT-el. Selain itu, dokumen HT-el yang diterbitkan dengan tanda tangan elektronik memiliki kekuatan hukum dan akibat hukum yang sah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga memperkuat perlindungan hukum bagi para pihak dalam penyelenggaraan HT-el. Philipus M. Hadjon yang menyatakan bahwa perlindungan hukum preventif bertujuan mencegah terjadinya sengketa melalui pengaturan dan prosedur yang jelas sebelum suatu keputusan atau tindakan hukum dilakukan (Hadjon, 1987: 2-5).

Secara normatif, Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 telah mengatur secara rinci setiap tahapan pelayanan HT-el, mulai dari pengajuan, verifikasi, hingga penerbitan Sertipikat HT-el dengan tanda tangan elektronik yang sah secara hukum dan mekanisme persetujuan otomatis pada hari ke-7. Kepastian hukum yang dijamin secara normatif ini pada dasarnya bertujuan untuk memberikan jaminan bahwa

setiap subjek hukum memperoleh haknya secara jelas, konsisten, dan dapat diprediksi (Rahardjo, 2000: 45). Namun, kepastian hukum tersebut belum sepenuhnya optimal karena dalam praktiknya masih ditemukan beberapa kendala yang memengaruhi kelancaran proses pelayanan.

Transformasi digital dalam pelayanan pertanahan di Indonesia menandai babak baru bagi lembaga jaminan Hak Tanggungan, yang secara konvensional telah lama diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Puncak dari modernisasi ini adalah lahirnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Permen HT-el), yang mencabut dan menyempurnakan peraturan sebelumnya. Implementasi sistem elektronik dalam pelayanan Hak Tanggungan dipandang sebagai upaya reformasi birokrasi yang tidak hanya menyederhanakan prosedur administrasi, tetapi juga meningkatkan efisiensi pelayanan serta memberikan kepastian dalam proses pendaftaran jaminan kebendaan (Vinata dan Nurjannah, 2022: 745-758). Regulasi ini mengubah secara fundamental mekanisme pendaftaran, peralihan, hingga penghapusan Hak Tanggungan dari prosedur manual berbasis fisik menjadi sistem terintegrasi yang sepenuhnya elektronik, dengan tujuan utama menciptakan layanan yang lebih cepat, transparan, dan akuntabel di era digital.

Kendala yang dihadapi dalam Pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) di Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang

Dalam pelayanan hak tanggungan Elektronik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang data yang diperoleh pada bulan Januari sampai dengan Juni Tahun 2026 adalah sebagai berikut:

Tabel 3. Rekapitulasi Pelayanan Hak tanggungan Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang Periode Bulan Januari-Juni

TAHUN 2026				
Bulan	Masuk	Selesai	Ditutup	Persentase Penyelesaian
Januari	130	128	2	98,46%
Februari	90	89	1	98,89%
Maret	111	111	0	100%
April	130	128	2	98,46%
Mei	50	48	2	96,00%
Juni	120	115	5	95,83%
Jumlah	631	619	12	97,94%

Sumber data : Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang Tahun 2026

Berdasarkan rekapitulasi pelayanan HT-el (Januari–Juni 2026), dari 631 permohonan yang masuk, sebanyak 619 permohonan (97,94%) berhasil diselesaikan, sedangkan 12 permohonan ditutup. Hal ini menunjukkan bahwa terdapat faktor-faktor tertentu yang menghambat kelancaran proses pelayanan, sebagaimana efektivitas suatu kebijakan publik tidak hanya diukur dari capaian kuantitatif, melainkan juga dari kemampuannya mengatasi hambatan yang muncul dalam implementasi (Dunn, 2003: 132). Oleh karena itu, meskipun tingkat penyelesaian pelayanan HT-el tergolong tinggi, masih terdapat sejumlah permohonan yang tidak dapat diselesaikan sehingga menjadi indikator adanya kendala dalam pelaksanaan HT-el.

Dalam pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) di Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang, terdapat berbagai kendala yang dihadapi oleh para pemangku kepentingan. Kendala-kendala tersebut dapat diklasifikasikan ke dalam beberapa jenis, yaitu:

1) Kendala Yuridis (Hukum)

Kendala yuridis merupakan hambatan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan itu sendiri atau ketidakselarasan regulasi. Salah satu kendala yuridis dalam pelaksanaan HT-el yaitu beban tanggung jawab PPAT yang tidak hanya membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), tetapi juga bertanggung jawab atas keabsahan dokumen elektronik yang diunggah melalui Surat Pernyataan Pertanggungjawaban Keabsahan dan Kebenaran Dokumen. Pengaturan tersebut dinilai memperluas tanggung jawab PPAT dibandingkan dengan sistem konvensional, sehingga menimbulkan perdebatan mengenai batas pertanggungjawaban jabatan PPAT dalam penyelenggaraan HT-el (Santoso, 2021: 318). Menurut So'Ima R. Pida, selaku PPAT di Kabupaten Pinrang, saat wawancara pada hari Kamis tanggal 25 Juni 2026, diperoleh keterangan bahwa kewajiban membuat Surat Pernyataan Pertanggungjawaban Keabsahan dan Kebenaran Dokumen dalam pelayanan HT-el menambah beban tanggung jawab PPAT. Sebelum dokumen diunggah ke sistem, PPAT harus memastikan seluruh dokumen telah sesuai dengan dokumen asli karena apabila di kemudian hari ditemukan ketidaksesuaian atau dokumen dinyatakan tidak benar, PPAT dapat diminta pertanggungjawabannya sebagai pihak yang mengunggah dokumen. Kondisi tersebut mengharuskan PPAT bekerja lebih cermat dan berhati-hati dalam setiap proses pendaftaran HT-el.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan pada hari Rabu tanggal 17 Juni 2026, dengan Ibu Elmi Rosalia Fathony, SE selaku Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Hak Tanah dan Ruang, Tanah Komunal, dan Hukum Kelembagaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang, mengatakan bahwa Surat Pernyataan Pertanggungjawaban Keabsahan dan Kebenaran Dokumen merupakan salah satu persyaratan dalam penyelenggaraan HT-el. Ketentuan tersebut diterapkan sebagai bentuk pertanggungjawaban pengirim dokumen

agar data yang digunakan sebagai dasar penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik benar, lengkap, dan dapat dipertanggungjawabkan.

2) Kendala Teknis

Kendala Teknis adalah kendala yang berkaitan dengan infrastruktur teknologi, jaringan, dan sistem aplikasi pendukung dalam pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik.

a. Masalah Jaringan dan Sistem

Ketidakstabilan jaringan internet maupun gangguan pada sistem HT-el dapat menghambat proses pengajuan, verifikasi, dan penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik, sehingga berdampak pada keterlambatan penyelesaian layanan serta berkurangnya efektivitas penyelenggaraan HT-el sesuai mekanisme pelayanan secara elektronik yang diatur dalam Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020. Hal ini berkaitan dengan validasi data sebagai salah satu kesiapan BPN dalam memberikan pelayanan HT Elektronik. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan pada hari Jumat tanggal 19 Juni 2026, dengan A. Muh. Fachri Al Ahya, selaku Pelaksana Hak Tanggungan Elektronik (Staf Pendaftaran Hak Tanah dan Ruang), dijelaskan bahwa gangguan yang sering terjadi pada awal penerapan HT-el meliputi *website error*, *server* yang tidak stabil, dan kegagalan *upload* dokumen. Menurut beliau, apabila terjadi gangguan sistem, petugas hanya dapat menunggu hingga sistem kembali normal atau melaporkannya kepada Pusat Data dan Informasi (Pusdatin) Kementerian ATR/BPN karena perbaikannya menjadi kewenangan pemerintah pusat.

b. Penutupan Berkas Otomatis

Salah satu kendala dalam penyelenggaraan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) adalah mekanisme penutupan berkas secara otomatis (*auto closed*) apabila pengguna tidak melakukan pembayaran Surat Perintah Setor (SPS) atau tidak melengkapi dokumen dalam jangka waktu yang ditentukan oleh sistem. Kondisi tersebut mengakibatkan permohonan dibatalkan sehingga pemohon harus mengajukan kembali dari awal. Dalam praktiknya, mekanisme ini sering menimbulkan kendala apabila terjadi gangguan sistem atau *server*, sehingga pengguna tidak dapat menyelesaikan tahapan permohonan meskipun bukan karena kelalaiannya (Apriyani dan Priyatno, 2022: 456-458). Menurut Sri Rahmawati, selaku PPAT di Kabupaten Pinrang pada saat wawancara pada hari Selasa tanggal 23 Juni 2026, beliau menyatakan bahwa ketentuan batas waktu sering menjadi kendala karena pada kondisi tertentu sistem HT-el mengalami *error* atau *server down*, sehingga PPAT tidak dapat melakukan pembayaran maupun perbaikan dokumen tepat waktu. Akibatnya, meskipun keterlambatan bukan disebabkan oleh kelalaian pengguna, sistem tetap menutup berkas secara otomatis dan proses permohonan harus diulang dari awal.

3) Kendala Administratif

Kendala administratif adalah kendala yang bersumber dari faktor kelalaian manusia dan kelemahan prosedur.

a. Kesalahan Input dan Unggah Dokumen

Kesalahan dalam penginputan dan unggah dokumen merupakan salah satu kendala yang dapat memengaruhi kelancaran penyelenggaraan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el). Kesalahan input data terjadi ketika data yang diketik oleh PPAT dalam formulir elektronik tidak sesuai dengan dokumen fisik yang diunggah, seperti identitas para pihak, nilai tanggungan, atau uraian objek hak atas tanah yang tidak cocok dengan sertifikat, sementara salah unggah dokumen terjadi ketika PPAT mengunggah dokumen yang keliru, misalnya APHT milik orang lain atau dokumen yang tidak sesuai dengan data yang telah diinput. Akibat hukum dari kesalahan tersebut sangat signifikan, karena PPAT hanya diberikan waktu 7 (tujuh) hari untuk melakukan perbaikan, dan jika melampaui batas waktu tersebut, permohonan dinyatakan batal sehingga akta dapat kehilangan kekuatan autentiknyanya dan permohonan harus diulang dari awal dengan pembayaran PNPB baru. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa ketelitian pengguna sistem menjadi faktor yang sangat menentukan efektivitas penyelenggaraan pelayanan HT-el. Berdasarkan hasil wawancara dengan A. Muh. Fachri Al Ahya, selaku Pelaksana Hak Tanggungan Elektronik (Staf Pendaftaran Hak Tanah dan Ruang) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang pada hari Jumat tanggal 19 Juni 2026, diperoleh keterangan bahwa kesalahan input data maupun unggah dokumen masih ditemukan dalam pelaksanaan HT-el, antara lain berupa ketidaksesuaian identitas, kesalahan pengisian data objek hak, serta dokumen yang tidak lengkap atau kurang jelas. Apabila ditemukan kesalahan tersebut, permohonan akan dikembalikan melalui sistem untuk diperbaiki sebelum dapat diproses lebih lanjut. Menurut beliau, ketelitian PPAT maupun kreditor dalam melakukan pemeriksaan dokumen sebelum diunggah sangat menentukan kelancaran pelayanan HT-el.

b. Dokumen Persyaratan Tidak Lengkap

Pelaksanaan HT-el menuntut setiap pihak, baik PPAT maupun kreditor, untuk memastikan bahwa dokumen yang diajukan telah lengkap, benar, dan sesuai dengan ketentuan sebelum diunggah ke dalam sistem. Ketidaklengkapan persyaratan administrasi maupun ketidaksesuaian dokumen menyebabkan permohonan tidak dapat diproses lebih lanjut sehingga harus dilakukan perbaikan terlebih dahulu. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa tertib administrasi merupakan salah satu faktor yang menentukan efektivitas penyelenggaraan HT-el (Buditama, dkk., 2024: 31-50). Berdasarkan hasil wawancara dengan A. Muh. Fachri Al Ahya, selaku Pelaksana Hak Tanggungan Elektronik pada Kantor Pertanahan Kabupaten

Pinrang, diperoleh keterangan bahwa masih terdapat permohonan HT-el yang dikembalikan karena dokumen persyaratan yang diunggah belum lengkap atau tidak sesuai dengan ketentuan. Menurut beliau, apabila ditemukan kekurangan tersebut, permohonan tidak dapat diproses lebih lanjut dan harus diperbaiki terlebih dahulu oleh PPAT atau kreditor sebelum dilakukan pemeriksaan lanjutan. Kondisi ini menyebabkan penyelesaian permohonan menjadi lebih lama dibandingkan apabila seluruh dokumen telah dipenuhi sejak awal.

4. Kendala Sosiologis

Kendala sosiologis menyangkut kesiapan sumber daya manusia dan adaptasi masyarakat terhadap sistem baru.

a. Kendala koordinasi antara PPAT, kreditor, dan Kantor Pertanahan

Dalam pelaksanaan HT-el, setiap pihak memiliki peran yang saling berkaitan sehingga diperlukan komunikasi dan koordinasi yang baik agar proses pelayanan dapat berjalan secara efektif. Menurut Soerjono Soekanto, keberhasilan pelaksanaan hukum dipengaruhi oleh beberapa faktor, antara lain faktor penegak hukum dan faktor masyarakat, yang menuntut adanya hubungan kerja sama dan komunikasi yang baik dalam pelaksanaan suatu ketentuan hukum.¹ Oleh karena itu, koordinasi yang efektif menjadi salah satu unsur yang mendukung keberhasilan penyelenggaraan HT-el. Menurut Bapak Fandy selaku *Relationship Officer* PT Bank HasaMitra Cabang Pinrang pada wawancara yang dilaksanakan hari Kamis, 02 Juli 2026, koordinasi dengan Kantor Pertanahan dalam beberapa kondisi masih mengalami kendala, terutama ketika diperlukan konfirmasi mengenai perbaikan dokumen sehingga proses tindak lanjut terhadap permohonan tidak dapat segera dilakukan.² Kondisi tersebut mengakibatkan keterlambatan dalam penyelesaian proses HT-el. Hal ini juga diperkuat oleh hasil wawancara dengan Bapak Muhammad Arwin selaku debitor, yang menyatakan bahwa beliau tidak mengetahui secara pasti penyebab keterlambatan proses HT-el karena seluruh tahapan administrasi ditangani oleh pihak bank dan PPAT. Menurut beliau, informasi yang diterima hanya berkaitan dengan pemberitahuan bahwa proses pendaftaran Hak Tanggungan masih dalam tahap penyelesaian, sehingga debitor hanya menunggu hasil akhir tanpa mengetahui kendala yang terjadi selama proses berlangsung.

b. Kurangnya Sosialisasi dan Pelatihan

Kurangnya pelatihan dan pendampingan bagi pengguna merupakan salah satu kendala sosiologis dalam penyelenggaraan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el). Penerapan sistem pelayanan berbasis elektronik tidak hanya memerlukan

¹ Soerjono Soekanto, op. cit.

² Wawancara Bapak Fandy, Relationship Officer dari PT Bank HasaMitra Cabang Pinrang (wawancara pada tanggal 02 Juli 2026).

dukungan regulasi dan teknologi, tetapi juga kesiapan sumber daya manusia yang mengoperasikannya. Menurut Soerjono Soekanto, efektivitas pelaksanaan hukum dipengaruhi oleh faktor masyarakat, yaitu tingkat pengetahuan dan kemampuan para pelaksana dalam memahami serta menerapkan ketentuan yang berlaku. Oleh karena itu, pelatihan dan peningkatan kapasitas menjadi aspek penting agar pelaksanaan HT-el dapat berjalan secara efektif. Berdasarkan hasil wawancara dengan So'Ima R. Pida, selaku PPAT di Kabupaten Pinrang, pada hari Kamis, 25 Juni 2026, diperoleh keterangan bahwa hingga saat ini belum terdapat pelatihan khusus mengenai pelaksanaan HT-el yang diselenggarakan oleh instansi terkait bagi PPAT yang telah terdaftar sebagai pengguna HT-el. Menurut beliau, pemahaman mengenai mekanisme HT-el selama ini lebih banyak diperoleh informasi yang disampaikan antar sesama PPAT, pengalaman dalam menggunakan sistem serta bimbingan yang dibentuk sendiri oleh PPAT. Kondisi tersebut menyebabkan proses adaptasi terhadap mekanisme HT-el memerlukan waktu dan berpotensi menimbulkan kekeliruan dalam pelaksanaan apabila tidak diimbangi dengan pemahaman yang memadai.

Menurut analisis penulis, kendala yang masih dijumpai dalam pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el), seperti gangguan sistem dan jaringan, kesalahan penginputan data, ketidaklengkapan dokumen, serta koordinasi antar pihak, menunjukkan bahwa efektivitas penyelenggaraan HT-el belum sepenuhnya optimal, meskipun secara umum pelayanan telah terlaksana dengan baik. Kendala tersebut lebih berkaitan dengan faktor sarana dan prasarana, sumber daya manusia, serta koordinasi antarpelaksana, bukan karena lemahnya substansi hukum yang mengatur HT-el. Sebagaimana dikemukakan oleh Soerjono Soekanto, efektivitas hukum dipengaruhi oleh lima faktor, yaitu hukum, penegak hukum, sarana atau fasilitas, masyarakat, dan kebudayaan. Dengan demikian, tingginya tingkat penyelesaian pelayanan HT-el di Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang menunjukkan bahwa kendala yang ada hanya memengaruhi tingkat optimalisasi pelayanan dan belum mengurangi efektivitas pelaksanaan HT-el secara keseluruhan.

Berdasarkan teori sistem hukum, kendala dalam pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) di Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang menunjukkan bahwa keterpaduan antara substansi hukum, struktur hukum, dan budaya hukum belum sepenuhnya berjalan secara optimal. Substansi hukum melalui Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 telah memberikan landasan yang jelas, namun pada aspek struktur hukum masih ditemukan kendala berupa gangguan sistem, keterbatasan koordinasi antarpihak, serta kesalahan administratif, sedangkan pada aspek budaya hukum masih terdapat perbedaan tingkat pemahaman dan kemampuan pengguna dalam mengoperasikan sistem HT-el. Dalam perspektif teori sistem hukum, keberhasilan implementasi suatu kebijakan hukum sangat bergantung pada sinergi antara substansi hukum, struktur hukum, dan

budaya hukum (Damanto dan Silviana, 2024: 1039-1041). Oleh karena itu, kendala yang terjadi dalam pelaksanaan HT-el di Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang tidak menunjukkan kegagalan sistem hukum, melainkan menjadi indikator bahwa setiap unsur sistem hukum masih perlu diperkuat agar penyelenggaraan HT-el dapat berlangsung lebih optimal tanpa mengurangi keberhasilan implementasinya secara umum.

Kendala dalam pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) di Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang menunjukkan bahwa kepastian hukum yang telah diatur secara normatif dalam Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 belum sepenuhnya terwujud secara optimal dalam praktik. Gangguan sistem dan jaringan, mekanisme penutupan berkas secara otomatis (*auto closed*), kesalahan penginputan data, serta ketidaklengkapan dokumen persyaratan berpotensi menyebabkan keterlambatan penyelesaian permohonan bahkan mengharuskan pemohon mengajukan kembali permohonan dari awal. Kondisi tersebut tidak menunjukkan adanya ketidakjelasan norma hukum, melainkan memperlihatkan bahwa kepastian hukum dalam penyelenggaraan HT-el masih dipengaruhi oleh kesiapan sistem elektronik, ketelitian para pengguna, dan kepatuhan terhadap prosedur yang telah ditetapkan. Dengan demikian, kendala yang ditemukan lebih merupakan hambatan dalam implementasi pelayanan daripada kelemahan pengaturan hukumnya, sehingga diperlukan peningkatan kualitas sistem dan kapasitas para pemangku kepentingan agar tujuan kepastian hukum dalam penyelenggaraan HT-el dapat terwujud secara lebih optimal.

KESIMPULAN DAN SARAN

Pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) di Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Proses pelayanan meliputi pengajuan permohonan oleh kreditor, pengunggahan dokumen oleh PPAT, pembayaran PNBK, verifikasi dokumen oleh Kantor Pertanahan, hingga penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik yang dilengkapi tanda tangan elektronik. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyelenggaraan HT-el telah meningkatkan efisiensi, transparansi, dan kepastian waktu pelayanan dibandingkan sistem konvensional. Hal tersebut dibuktikan dengan tingkat penyelesaian pelayanan sebesar 97,94% selama periode Januari–Juni 2026, bahkan sebagian besar permohonan dapat diselesaikan dalam 1–2 hari, meskipun secara normatif batas waktu penyelesaian adalah paling lama 7 hari kalender. Dengan demikian, pelaksanaan HT-el di Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang pada umumnya telah berjalan efektif, memberikan kepastian hukum, serta mewujudkan perlindungan hukum bagi para pihak, walaupun masih memerlukan penyempurnaan pada aspek teknis dan administratif.

Kendala dalam pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) di Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang meliputi kendala yuridis, teknis, administratif, dan sosiologis. Kendala yuridis berupa bertambahnya tanggung jawab PPAT atas keabsahan dokumen elektronik melalui Surat Pernyataan Pertanggungjawaban Keabsahan dan Kebenaran Dokumen. Kendala teknis meliputi gangguan jaringan dan sistem HT-el serta mekanisme penutupan berkas secara otomatis (*auto closed*) yang dapat mengakibatkan permohonan harus diajukan kembali. Kendala administratif berupa kesalahan penginputan data, kesalahan unggah, dan ketidaklengkapan dokumen persyaratan yang menyebabkan proses verifikasi tertunda. Sementara itu, kendala sosiologis meliputi belum optimalnya koordinasi antara PPAT, kreditor, dan Kantor Pertanahan serta masih terbatasnya sosialisasi dan pelatihan bagi pengguna HT-el. Meskipun berbagai kendala tersebut memengaruhi kelancaran dan optimalisasi pelayanan, kendala tersebut tidak menghambat secara signifikan penyelenggaraan HT-el, sebagaimana tercermin dari tingginya tingkat penyelesaian permohonan. Oleh karena itu, peningkatan kualitas infrastruktur teknologi, penguatan koordinasi antarpemangku kepentingan, serta peningkatan kapasitas sumber daya manusia diperlukan agar penyelenggaraan HT-el dapat berlangsung lebih optimal dan berkelanjutan.

DAFTAR PUSTAKA

- Andi Saputra, (2022), Variasi Kendala Teknis dan Administratif dalam Digitalisasi Layanan Pertanahan di Indonesia. *Jurnal Hukum dan Teknologi*, 6(1), 88-102.
- Boedi Harsono, (2008), *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Dianastuti Damanto dan Ana Silviana, (2024), APHT Menurut Sistem Hak Tanggungan Elektronik. *Notarius*, 17(2), 1039–1041.
- Dyah Ayu Paramita, (2020), Digitalisasi Pelayanan Publik di Indonesia: Tantangan dan Strategi Implementasi. *Jurnal Ilmu Administrasi Negara*, 8(2), 112-125.
- Fitriya Nurmayuvita Buditama, Indah Wahyuni Olli, dan Theanya Putri Azizah, (2024), Batasan Pertanggungjawaban PPAT Terhadap Ketidakabsahan Dokumen Kelengkapan Persyaratan dalam Sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT-EL). *Jurnal Hukum Caraka Justitia*, 4(1), 31–50.
- Gunawan Widjaja dan Kartini Mulyadi, (2008), *Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana.
- Herlien Budiono, (2017), *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- I Kadek Adi Surya, (2022), Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan. *Vidya Wertta*, 5(2), 13.
- Khalisha Nabila Winanti, (2024), Perlindungan Hukum terhadap Kreditor dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik. *Demokrasi: Jurnal Riset Ilmu Hukum, Sosial dan Politik*, 1(2), 210–212.

Reslaj: Religion Education Social Laa Roiba Journal

Volume 8 Nomor 7 (2026) 990 – 1010 P-ISSN 2656-274x E-ISSN 2656-4691

DOI: 10.47476/reslaj.v8i7.13195

- Lawrence M. Friedman, (1975), *The Legal System: A Social Science Perspective*, Russell Sage Foundation. New York.
- Nugroho dan Lestari, (2021), Dampak Pelayanan HT-el terhadap Kepastian Waktu Pencairan Kredit Perbankan. *Jurnal Hukum Bisnis dan Perbankan*, 11(2), 88-90.
- Philipus M. Hadjon, (1987), *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu.
- Rachmadi Usman, (2017), *Hukum Jaminan Kebendaan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Rani Apriani dan Dwidja Priyatno, (2022), Pelaksanaan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dan Permasalahan Hukumnya. *Jurnal Dinamika Hukum*, 22(3), 456–458.
- Ria Tri Vinata dan Siti Nurjannah, (2022), Pelaksanaan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dalam Mewujudkan Kepastian Hukum. *Jurnal Notarius*, 15(2), 745–758.
- Satjipto Rahardjo, (2000), *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Soerjono Soekanto, (2019), *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Urip Santoso, (2021), *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- William N. Dunn, (2003), *Pengantar Analisis Kebijakan Publik*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press