



Homepage Journal: <https://jurnal.unismuhpalu.ac.id/index.php/JKS>

## Kedudukan Hak Tanggungan Elektronik (HT-EL) Terhadap Asas Publisitas Dan Spesialitas Dalam Sistem Jaminan Kebendaan Di Indonesia

*The Position of Electronic Mortgage Rights (HT-EL) Against the Principles of Publicity and Speciality in the Property Collateral System in Indonesia*

Febrihadi Suparidho<sup>1\*</sup>, I Gusti Bagus Sakah Sumaragatha<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup>Fakultas Hukum Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Mataram

\*Corresponding Author: E-mail: [febrihadi.s27@staff.unram.ac.id](mailto:febrihadi.s27@staff.unram.ac.id)

### Artikel Penelitian

#### Article History:

Received: 24 Feb, 2026

Revised: 07 Apr, 2026

Accepted: 28 Apr, 2026

#### Kata Kunci:

Hak Tanggungan Elektronik, asas publisitas, asas spesialitas, jaminan kebendaan

#### Keywords:

*Electronic Mortgage Rights, principle of publicity, principle of specialization, material guarantee*

DOI: [10.56338/jks.v9i4.10402](https://doi.org/10.56338/jks.v9i4.10402)

### ABSTRAK

Hak Tanggungan merupakan jaminan kebendaan atas tanah yang berfungsi memberikan jaminan kepastian dan prioritas pelunasan bagi kreditur. Salah satu prinsip mendasar dalam hukum jaminan kebendaan adalah asas publisitas dan asas spesialitas, yang menuntut agar beban jaminan dapat diketahui umum serta ditujukan pada objek dan utang tertentu. Perkembangan teknologi informasi mendorong Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) untuk mengadopsi layanan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) berdasarkan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Kebijakan ini membawa perubahan signifikan dari sistem konvensional menuju sistem pendaftaran elektronik, yang pada gilirannya menimbulkan pertanyaan mengenai kedudukan HT-el terhadap asas publisitas dan asas spesialitas. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan, konseptual, dan secara terbatas pendekatan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara normatif HT-el telah mengadopsi prinsip publisitas melalui pendaftaran dan pemeliharaan data hak tanggungan dalam sistem elektronik yang terintegrasi. Namun, keterbatasan akses langsung masyarakat terhadap data elektronik dan ketergantungan pada sistem internal BPN menimbulkan diskursus mengenai sejauh mana publisitas tersebut benar-benar terwujud bagi pihak ketiga. Dari sisi asas spesialitas, sistem HT-el mensyaratkan pencantuman data yang rinci mengenai subjek, objek, dan nilai utang, sehingga pada prinsipnya mendukung pemenuhan asas spesialitas. Meski demikian, potensi kesalahan input data, gangguan sistem, dan keterbatasan pengaturan mengenai tanggung jawab atas kesalahan elektronik masih menjadi titik lemah.

### ABSTRACT

*Mortgage Rights are collateral for land that serve to provide certainty and priority of repayment for creditors. One of the fundamental principles in collateral law is*

---

*the principle of publicity and the principle of specialization, which require that the collateral burden be publicly known and directed to specific objects and debts. The development of information technology has encouraged the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency (ATR/BPN) to adopt Electronic Mortgage Rights (HT-el) services based on Regulation of the Minister of ATR/Head of BPN Number 5 of 2020 concerning Electronically Integrated Mortgage Rights Services. This policy brings significant changes from the conventional system to an electronic registration system, which in turn raises questions regarding the position of HT-el in relation to the principles of publicity and specialization. The research method used is normative juridical with a statutory regulatory approach, conceptual, and limited case approach. The results of the study indicate that normatively HT-el has adopted the principle of publicity through the registration and maintenance of mortgage data in an integrated electronic system. However, limited direct public access to electronic data and reliance on the BPN's internal systems have raised questions about the extent to which this publicity is truly realized for third parties. In terms of the principle of specialization, the e-HT system requires the inclusion of detailed data regarding the subject, object, and value of the debt, thus in principle supporting the fulfillment of the principle of specialization. However, the potential for data input errors, system disruptions, and limited regulations regarding liability for electronic errors remain weaknesses.*

---

## **PENDAHULUAN**

Perkembangan kegiatan ekonomi modern menuntut adanya lembaga jaminan yang memberikan kepastian bagi kreditur sekaligus melindungi kepentingan debitur dan pihak ketiga. Dalam konteks hukum Indonesia, tanah memegang peranan penting sebagai objek jaminan mengingat sifatnya yang relatif stabil dan bernilai tinggi. Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan kebendaan atas tanah diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan), yang dirancang untuk memberikan kepastian, kemudahan, dan kecepatan dalam penjaminan kredit dengan objek tanah. Hak Tanggungan merupakan implementasi dari amanat pada Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria sebagai upaya untuk dapat menampung serta sekaligus mengamankan kegiatan perkreditan dalam upaya memenuhi kebutuhan tersedianya dana untuk menunjang kegiatan pembangunan.

Secara doktrinal, hak jaminan kebendaan, termasuk Hak Tanggungan, dibangun di atas beberapa asas fundamental, antara lain asas publisitas dan asas spesialisitas. Asas publisitas menghendaki agar pembebanan jaminan terhadap suatu benda dapat diketahui oleh pihak ketiga melalui sarana yang sah dan mudah diakses. Dalam konteks Hak Tanggungan, publisitas diwujudkan melalui pendaftaran pada kantor pertanahan, sehingga pihak ketiga dapat mengetahui bahwa suatu bidang tanah telah dibebani jaminan. Sementara itu, asas spesialisitas menuntut agar hak tanggungan hanya dibebankan atas utang tertentu dan objek tertentu secara jelas, sehingga memberikan batasan yang tegas mengenai cakupan hak dan kewajiban para pihak.

Di sisi lain, perkembangan teknologi informasi dan kebijakan reformasi birokrasi mendorong pemerintah, khususnya Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), untuk melakukan digitalisasi layanan pertanahan. Salah satu wujud nyata dari digitalisasi ini adalah lahirnya sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) yang diatur melalui Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Melalui regulasi ini, proses pendaftaran, perubahan, dan penghapusan Hak Tanggungan yang semula dilakukan secara manual beralih ke sistem elektronik yang terintegrasi.

Implementasi HT-el membawa sejumlah manfaat, antara lain percepatan proses pelayanan, peningkatan efisiensi administrasi, dan pengurangan potensi penyimpangan dalam pelayanan pertanahan. Sistem ini memungkinkan bank atau kreditur dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

melakukan pendaftaran hak tanggungan secara daring tanpa harus hadir secara fisik ke kantor pertanahan. Sertipikat Hak Tanggungan pun diterbitkan dalam bentuk elektronik (sertipikat HT-el), yang digunakan sebagai alat bukti hak tanggungan dan dasar pelaksanaan eksekusi apabila debitur wanprestasi.

Namun, perubahan ke arah sistem elektronik tidak luput dari berbagai persoalan yuridis dan praktis. Salah satu isu utama adalah bagaimana menempatkan HT-el dalam kerangka asas publisitas dan asas spesialisitas yang telah lama menjadi fondasi hukum jaminan kebendaan. Pada sistem konvensional, publisitas hak tanggungan relatif mudah dipahami karena adanya buku tanah dan sertipikat fisik yang dapat dilihat dan diperiksa oleh pihak ketiga. Dalam sistem elektronik, publisitas diwujudkan melalui pencatatan dalam basis data digital yang dikelola oleh BPN, yang aksesnya tidak sepenuhnya terbuka bagi masyarakat umum. Kondisi ini mengundang pertanyaan, apakah asas publisitas masih terpenuhi secara optimal dalam konteks HT-el.

Demikian pula, asas spesialisitas menuntut agar subjek, objek, dan utang yang dijamin oleh Hak Tanggungan ditentukan secara jelas dan rinci. Sistem HT-el memang mensyaratkan pengisian data secara rinci, tetapi ketergantungan pada sistem elektronik menimbulkan risiko baru berupa kesalahan input data, gangguan sistem, atau bahkan serangan siber yang dapat mengganggu integritas data. Dalam konteks ini, perlu dianalisis apakah pengaturan teknis dalam Permen ATR/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020 telah cukup menjamin terpenuhinya asas spesialisitas serta menyediakan mekanisme koreksi dan pertanggungjawaban yang memadai apabila terjadi kesalahan.

Selain itu, belum adanya perubahan eksplisit terhadap UU Hak Tanggungan untuk menyesuaikan dengan kedatangan HT-el juga menimbulkan pertanyaan mengenai harmonisasi regulasi. UU Hak Tanggungan disusun dalam konteks sistem pendaftaran manual dan penerbitan sertipikat fisik. Meskipun secara teleologis tujuan HT-el sejalan dengan UU tersebut, terdapat ruang diskusi apakah perubahan substansial dalam prosedur dan bentuk sertipikat tidak semestinya diiringi oleh pembaruan pada tingkat undang-undang, bukan hanya melalui peraturan menteri.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini mengangkat permasalahan utama mengenai kedudukan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) terhadap asas publisitas dan asas spesialisitas dalam sistem jaminan kebendaan di Indonesia. Pertanyaan penelitian yang hendak dijawab adalah: (1) bagaimana pengaturan dan implementasi HT-el dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia; (2) sejauh mana HT-el memenuhi asas publisitas dan asas spesialisitas hak jaminan kebendaan.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif (normative legal research) yang berfokus pada pengkajian norma-norma hukum positif, asas-asas hukum, serta doktrin yang berkaitan dengan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el), asas publisitas, dan asas spesialisitas.

Pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan masalah hukum yang sedang ditangani sedangkan pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Hak Tanggungan dan Prinsip-prinsip Dasar Jaminan Kebendaan**

Hak Tanggungan merupakan hak jaminan kebendaan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagaimana diatur dalam UU Hak Tanggungan. Sebagai hak kebendaan, Hak Tanggungan memiliki karakteristik utama berupa sifat absolut, *droit de suite* (hak mengikuti), dan memberikan kedudukan preferen bagi kreditur pemegang hak tanggungan dibandingkan kreditur lainnya. Untuk menjamin kepastian dan transparansi bagi pihak ketiga, UU Hak Tanggungan menetapkan bahwa hak ini lahir sejak didaftarkan pada kantor pertanahan dan dicatat dalam buku tanah,

serta dibuktikan dengan sertipikat hak tanggungan. Pembebanan Hak Tanggungan pada dasarnya dilakukan melalui dua tahapan utama. Tahap pertama adalah pemberian Hak Tanggungan yang dilaksanakan di hadapan pejabat yang berwenang, umumnya setelah adanya perjanjian utang-piutang antara para pihak. Tahap berikutnya adalah proses pendaftaran yang dilakukan pada instansi pertanahan terkait agar Hak Tanggungan tersebut memperoleh kekuatan hukum yang mengikat terhadap pihak ketiga.

Asas publisitas dalam konteks Hak Tanggungan bertujuan agar pihak ketiga dapat mengetahui bahwa suatu bidang tanah telah dibebani jaminan, sehingga mereka dapat mempertimbangkan risiko sebelum melakukan transaksi. Pendaftaran pada kantor pertanahan dan penerbitan sertipikat merupakan perwujudan asas tersebut. Tanpa publisitas, pembebanan hak tanggungan dapat merugikan pihak ketiga yang beritikad baik karena tidak mengetahui adanya beban jaminan. Oleh karena itu, publisitas menjadi syarat penting yang tidak hanya menyangkut lahirnya hak tanggungan, tetapi juga menyangkut perlindungan terhadap lalu lintas hukum atas tanah.

Sementara itu, asas spesialitas menuntut agar Hak Tanggungan hanya dibebankan atas objek dan utang tertentu yang disebutkan secara jelas dalam akta pembebanan hak tanggungan (APHT) serta pendaftaran. Spesialitas objek memastikan bahwa tanah yang dijadikan jaminan dapat diidentifikasi secara tepat, termasuk luas, batas, dan nomor identifikasi bidang. Spesialitas utang menjamin bahwa hak tanggungan tidak meliputi seluruh kewajiban debitur, tetapi hanya terbatas pada kewajiban tertentu sampai jumlah tertentu, sehingga memberikan kepastian bagi debitur dan kreditur.

Dengan demikian, asas publisitas dan asas spesialitas adalah dua pilar utama yang memastikan Hak Tanggungan berfungsi sebagai lembaga jaminan kebendaan yang transparan, pasti, dan adil bagi semua pihak. Setiap perubahan dalam mekanisme pendaftaran dan pembuktian Hak Tanggungan, termasuk peralihan ke sistem elektronik, harus diuji sejauh mana perubahan tersebut tetap menjaga dan tidak mengingkari kedua asas fundamental tersebut.

### **HT-el Ditinjau dari Asas Publisitas dan Asas Spesialitas**

Dalam sistem konvensional, asas publisitas Hak Tanggungan diwujudkan melalui pendaftaran pada kantor pertanahan dan penerbitan sertipikat fisik yang dapat dijadikan alat bukti di hadapan pengadilan. Pihak ketiga dapat memeriksa status suatu bidang tanah melalui layanan informasi pertanahan di kantor pertanahan setempat. Dengan adanya HT-el, pencatatan tidak lagi hanya terwujud dalam bentuk buku tanah fisik, melainkan dalam basis data elektronik. Sertipikat HT-el hanya dapat diakses oleh pihak yang memiliki otorisasi, seperti pemegang hak dan pihak-pihak tertentu yang terdaftar dalam sistem.

Secara normatif, pendaftaran HT-el dalam basis data elektronik tetap dapat dianggap memenuhi asas publisitas, sepanjang hukum mengakui sistem elektronik sebagai sarana resmi pendaftaran dan informasi pertanahan, serta tersedia mekanisme bagi pihak ketiga untuk memperoleh informasi status hak atas tanah. Permen ATR/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020 pada dasarnya mengakui sertipikat HT-el sebagai tanda bukti hak yang sah. Namun, tantangan muncul ketika akses data dibatasi pada kalangan tertentu, sehingga pihak ketiga yang berkepentingan tidak dapat secara langsung memverifikasi status beban tanggungan tanpa melalui perantara.

Pembatasan akses ini dapat menimbulkan kesan bahwa publisitas menjadi lebih sempit dibanding sistem konvensional. Dalam praktik, masyarakat umum yang hendak melakukan transaksi atas tanah tetap dapat meminta informasi kepada kantor pertanahan, tetapi ketergantungan pada petugas dan sistem internal membuka ruang terjadinya keterlambatan atau kesalahan informasi. Selain itu, gangguan teknis seperti downtime sistem, kegagalan jaringan, atau serangan siber dapat mengganggu kemampuan masyarakat untuk memperoleh informasi yang akurat dan terkini mengenai status hak atas tanah.

Dari perspektif perlindungan pihak ketiga, idealnya asas publisitas menuntut keterbukaan informasi yang memadai tanpa mengorbankan perlindungan data pribadi. Oleh karena itu, penguatan regulasi mengenai hak akses publik atas data HT-el menjadi penting, misalnya melalui pengembangan layanan informasi daring yang terstandar, transparan, dan terproteksi, sehingga setiap orang yang berkepentingan dapat memeriksa status hak tanggungan dengan mudah dan cepat.

Asas spesialisitas mensyaratkan bahwa Hak Tanggungan hanya dibebankan atas objek dan utang tertentu yang ditentukan secara jelas. Dalam sistem HT-el, spesialisitas diwujudkan melalui pengisian data elektronik yang terstruktur mengenai subjek (debitur dan kreditur), objek (tanah dan bangunan yang menjadi jaminan), serta nilai dan sifat utang yang dijamin. Sistem mewajibkan pencantuman nomor sertipikat, luas bidang, letak, dan data teknis lainnya yang berasal dari basis data pertanahan.

Dibandingkan sistem manual, HT-el bahkan berpotensi memperkuat asas spesialisitas karena mengurangi kemungkinan terjadinya penulisan data yang tidak konsisten antara sertipikat dan buku tanah. Integrasi data dalam satu sistem meminimalkan perbedaan informasi dan memudahkan penelusuran riwayat perubahan hak. Selain itu, sistem elektronik dapat dirancang untuk menolak pengajuan pendaftaran apabila data yang diinput tidak sesuai dengan data dasar pertanahan yang telah tercatat sebelumnya.

Namun demikian, sistem elektronik juga memiliki titik lemah. Kesalahan input data oleh operator atau PPAT, gangguan sistem, atau kerusakan basis data dapat berakibat pada tercatatnya informasi yang tidak akurat. Dalam konteks asas spesialisitas, kesalahan ini dapat berimplikasi serius karena mengaburkan identitas objek jaminan atau nilai utang yang dijamin. Belum lagi jika tidak tersedia pengaturan yang jelas mengenai pertanggungjawaban atas kerugian yang timbul akibat kesalahan elektronik tersebut, baik dari sisi negara maupun pengguna sistem.

Oleh sebab itu, penguatan asas spesialisitas dalam HT-el memerlukan pengaturan rinci mengenai mekanisme verifikasi dan koreksi data, serta penyusunan standar operasional prosedur (SOP) yang ketat bagi PPAT dan petugas pertanahan. Di samping itu, perlu ditegaskan kedudukan sertipikat HT-el sebagai alat bukti yang mengandung praduga kebenaran data, serta prosedur yang jelas bagi pihak yang merasa dirugikan untuk mengajukan keberatan dan perbaikan.

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan uraian dan analisis yang telah dikemukakan, dapat disimpulkan bahwa Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) merupakan bentuk modernisasi lembaga jaminan kebendaan atas tanah yang sejalan dengan perkembangan teknologi informasi dan kebutuhan akan layanan pertanahan yang cepat dan efisien. Secara normatif, HT-el telah diatur melalui Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020 dan diintegrasikan dalam sistem pendaftaran tanah nasional. Kebijakan ini membawa perubahan penting dalam mekanisme pendaftaran, penerbitan sertipikat, dan pemeliharaan data hak tanggungan yang semula bersifat manual menjadi elektronik.

Ditinjau dari asas publisitas, pendaftaran HT-el dalam basis data elektronik pada prinsipnya dapat dianggap memenuhi tuntutan agar Hak Tanggungan dapat diketahui oleh pihak ketiga, sepanjang tersedia mekanisme informasi yang memadai dan diakui secara hukum. Namun, keterbatasan akses publik dan ketergantungan pada sistem internal BPN masih menyisakan pertanyaan mengenai optimalisasi asas publisitas tersebut. Di sisi lain, ditinjau dari asas spesialisitas, sistem HT-el justru berpotensi memperkuat kepastian mengenai identitas objek dan utang yang dijamin melalui integrasi data dan struktur penginputan yang rinci. Meski demikian, risiko kesalahan input dan gangguan sistem tetap memerlukan pengaturan yang jelas mengenai mekanisme koreksi dan pertanggungjawaban.

Dengan demikian, dapat ditegaskan bahwa HT-el pada dasarnya tidak bertentangan dengan asas publisitas dan asas spesialisitas, sepanjang didukung oleh kerangka regulasi dan infrastruktur yang memadai. Tantangan utama bukan terletak pada digitalisasi itu sendiri, melainkan pada sejauh mana sistem hukum mampu menyesuaikan diri dan memberikan jaminan perlindungan yang setara, bahkan lebih baik, dibandingkan sistem konvensional. Digitalisasi Hak Tanggungan melalui HT-el pada

akhirnya diharapkan tidak hanya menjadi instrumen administratif, tetapi juga instrumen yang memperkuat kepastian dan keadilan dalam hubungan jaminan kebendaan atas tanah di Indonesia.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Maria. S.W Sumardjono, Prinsip Dasar dan Beberapa Isu Di Seputar Undang-Undang Hak Tanggungan, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1996
- Habib Adjie, Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah, Edisi Revisi, Bandung, Mandar Maju, 2018.
- P.N.H. Simanjuntak, Hukum Perdata Indonesia, Jakarta: Prenamedia Group, 2019
- Arba, H.M. & Mulada, DA. Hukum Hak Tanggungan. Jakarta, Sinar Grafika. 2020
- Sutedi, Adrian. Implikasi Hak Tanggungan terhadap Pemberian Kredit oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah. Jakarta, BP Cipta Jaya, 2006.
- Soetjipto Rahardjo, Permasalahan Hukum di Indonesia, Bandung, Alumni, 1983
- Neng Yani Nurhayani, Hukum Perdata, Pustaka Setia, Bandung, 2018
- Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata. Jakarta: PT. Intermedia 2002
- Muhaimin, Metode Penelitian Hukum, Mataram , Mataram University Press, 2020
- Komariah, Hukum Perdata, Malang: UMM Press, 2019
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik
- Undang-undang (UU) Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah