

## KEBERADAAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK (HT-EL) DALAM PROSES PENDAFTARAN TANAH

**Fedri C. Pratama Tampubolon**

Kantor Notaris & PPAT Adriana, S.H., M.M., M.Kn.  
tampubolon.fedri@gmail.com

**Ari Budi Susetyo**

PT Bank Rakyat Indonesia  
arisusetyo89@gmail.com

### ***Abstract***

The existence of Electronic Mortgage is currently regulated in the Minister of ATR/BPN Regulation Number 5 of 2020 concerning Electronic Mortgage Services. Since the promulgation of the regulation, Mortgage Rights which were previously carried out conventionally have shifted to electronic mortgages. This causes various obstacles that lead to the question of the effectiveness of the electronic mortgage. The purpose of this research is to identify and analyze related to the benefits, the role of PPAT and the advantages for PPAT in the Electronic Mortgage Rights system. This research is a normative juridical research using the approach of legislation, concepts, and comparisons. This study uses primary, secondary, tertiary legal materials with literature study tracing techniques and uses qualitative descriptive techniques. From the results of the study, it can be concluded that the benefits of electronically integrated Mortgage services are timeliness of Mortgage registration, Economical, Royal and credit overtake can be done quickly, ease of access management, reporting and monitoring of the number and value of Mortgage in all branches. The main task of PPAT in terms of electronic mortgage services is to make APHT. Prior to making APHT, PPAT is obliged to carry out certificate checks both online and manually according to the readiness of the respective Land Office data. PPAT registers APHT with the Land Office through an online system. Through the Partner Application, PPAT uploads several required documents into the system until the issuance of the Introduction to the Deed (SPA). Electronic Mortgage Rights make it easy for users, especially for PPATs because Electronic Mortgage Rights aim to provide timeliness, speed, convenience, and affordability with the principle of openness in the context of public services.

**Keywords:** Electronic Mortgage Rights; Presence; PPAT

### **Abstrak**

Adanya Pembebanan Hak Tanggungan Elektronik saat ini telah diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik. Semenjak diundangkannya peraturan tersebut Pembebanan Hak Tanggungan yang dulunya dijalankan secara konvensional beralih ke hak tanggungan elektronik. Hal tersebut menyebabkan berbagai kendala yang menyebabkan dipertanyakannya efektifitas adanya hak tanggungan elektronik tersebut. Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengidentifikasi dan menganalisis terkait dengan manfaat, peranan PPAT dan keuntungan bagi PPAT dalam sistem Hak Tanggungan Elektronik. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan, konsep, dan perbandingan. Penelitian ini menggunakan jenis bahan hukum primer, sekunder, tersier dengan teknik penelusuran studi kepustakaan dan menggunakan teknik deskriptif kualitatif. Dari hasil penelitian disimpulkan bahwa manfaat pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik adalah ketepatan waktu pendaftaran Hak Tanggungan, Ekonomis, Royal dan

*overtake* kredit bisa dilakukan dengan cepat, kemudahan manajemen akses, reporting dan monitoring jumlah dan nilai Hak Tanggungan di seluruh cabang. Tugas utama PPAT dalam hal pelayanan hak tanggungan elektronik adalah membuat APHT. Sebelum pembuatan APHT, PPAT wajib melaksanakan pengecekan Sertipikat baik secara *online* maupun manual menyesuaikan dengan kesiapan data Kantor Pertanahan masing-masing. PPAT mendaftarkan APHT ke Kantor Pertanahan melalui sistem *online*. Melalui Aplikasi Mitra Kerja, PPAT mengunggah beberapa dokumen yang dipersyaratkan kedalam sistem sampai dengan terbitnya Surat Pengantar Akta (SPA). Hak Tanggungan elektronik memudahkan para penggunanya terutama bagi PPAT karena Hak Tanggungan Elektronik bertujuan untuk memberi ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan, dan keterjangkauan dengan asas keterbukaan dalam rangka pelayanan publik.

**Kata Kunci:** Hak Tanggungan Elektronik; Keberadaan; PPAT

## **A. Pendahuluan**

Memasuki era digital dalam perkembangan teknologi, Kementerian ATR/BPN telah meluncurkan layanan pertanahan secara elektronik. Layanan elektronik yang dimaksud mengenai pelayanan hak tanggungan secara digital atau elektronik. Hal ini ditandai dengan adanya perjalanan layanan Hak Tanggungan Elektronik ini sesungguhnya sudah dimulai sejak diberlakukannya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 7 Tahun 2019 tentang perubahan kedua Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, juga Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Selanjutnya terdapat Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik yang diundangkan sejak 8 April 2020 tersebut, maka Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik diatas dicabut. Setelah terbit peraturan Menteri ATR/BPN terbaru tersebut selanjutnya terbit petunjuk teknis sebagai pedoman dalam Pelaksanaan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik tertanggal 29 April 2020. Berdasar Peraturan Menteri ATR/BPN tersebut di atas, sejak 8 Juli 2020 serentak dilaksanakan dan harus diimplementasikan Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik di seluruh Kantor Pertanahan yang ada di Indonesia.

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.<sup>1</sup>

Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik yang menjadi pengguna layanan sistem Hak Tanggungan Elektronik yang pertama yaitu PPAT sebagai pejabat yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). PPAT yang dapat menggunakan sistem Hak Tanggungan Elektronik ini adalah PPAT yang sudah terdaftar di Aplikasi Mitra Kerja PPAT pada [mitra.atrbpn.go.id](http://mitra.atrbpn.go.id) dan sudah melakukan validasi data serta telah diverifikasi oleh Kantor Pertanahan setempat. Selanjutnya, yang menjadi pengguna layanan sistem Hak Tanggungan Elektronik yang kedua yaitu Kreditor, biasanya merupakan institusi keuangan Perbankan dan bisa juga perseorangan, kreditor dalam pelayanan Hak Tanggungan Elektronik adalah pihak yang berpiutang dalam satu hubungan utang piutang tertentu, sama halnya dengan PPAT maka Kreditor yang dapat menggunakan sistem Hak Tanggungan Elektronik adalah kreditor yang terdaftar di aplikasi Mitra Jasa Keuangan pada [mitra.atrbpn.go.id](http://mitra.atrbpn.go.id) dan sudah melakukan validasi data serta telah diverifikasi oleh Kementerian ATR/BPN.

Penerbitan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 mendapatkan beberapa permasalahan setelah diterapkannya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 yakni terkait lahirnya Sertipikat Hak Tanggungan menjadi kabur dan tidak disebutkan dalam Peraturan tersebut. Hal tersebut dikarenakan hanya kreditor yang dapat mencetak sendiri Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh sistem Hak Tanggungan Elektronik kemudian melekatkannya pada sertifikat hak atas tanah, namun tidak serta-merta menjadikan hak tanggungan lahir, apabila belum dilakukan pencatatan pada buku tanah oleh kepala kantor pertanahan sebab pencatatan dalam buku tanah tersebut dilakukan guna memenuhi asas publisitas yang menjadikan Hak Tanggungan itu terbuka dan umum.<sup>2</sup>

Selain itu kendala yang dihadapi oleh PPAT dan Kreditor terkait keadaan darurat. Dalam hal terjadi keadaan darurat di luar kendali manusia (*force majeure*) dan/atau keadaan tertentu yang menyebabkan Sistem Hak tanggungan elektronik terganggu dan hasil Pelayanan Hak tanggungan elektronik tidak dapat diterbitkan, maka permohonan Pelayanan Hak tanggungan elektronik dinyatakan batal.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Mulyadi, *Hak Tanggungan* (Jakarta: Kencana, 2008), 213.

<sup>2</sup> Nadia Imanda, "Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik," *Notaire* 3, no. 1 (2020): 162, <https://doi.org/10.20473/ntr.v3i1.17536>.

<sup>3</sup> Pasal 25 *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*.

Selain itu Pasal 20 ayat (3) Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 mengatur bahwa dalam hal terdapat dokumen yang dinyatakan palsu dan digunakan sebagai dasar penerbitan Sertipikat Hak tanggungan elektronik, maka pegawai Kantor Pertanahan tidak dapat dikenai pertanggungjawaban secara hukum.<sup>4</sup> Pasal 20 ayat (4) Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 mengatur pula dokumen yang dinyatakan palsu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), sepenuhnya menjadi tanggung jawab pengirim dokumen baik pidana maupun perdata.<sup>5</sup>

Pada praktik di lapangan, meskipun Hak Tanggungan Elektronik untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya atau yang dikenal dengan *droit de preference* dalam hal ini selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada atau disebut dengan *droit de suite*. Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah<sup>6</sup> mengatur bahwa meskipun objek hak tanggungan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain, kreditur pemegang hak tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum jika debitur cedera janji.

*Problem* yang dihadapi para PPAT dan Kreditor dalam Layanan Hak Tanggungan Elektronik ini antara lain masalah waktu Pengecekan Sertipikat sebelum melakukan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang sering terkendala dengan belum di validasinya Sertipikat Hak Atas Tanah yang dijadikan objek pemberian Hak Tanggungan (bisa tiga hari atau kadang lebih), sehingga PNPB pengecekan tersebut baru bisa dibayar sehari setelah validasi selesai.

*Problem* kemudian akan muncul lagi saat setelah APHT di tandatangani, para pihak selanjutnya didaftarkan melalui sistem elektronik, gangguan *server* sering muncul saat PPAT mengunggah dokumen Akta dan lainnya. Padahal PPAT hanya punya waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah APHT ditandatangani untuk segera mendaftarkan dalam sistem tersebut. Dari Kreditor *problem* yang sering dihadapi karena belum terdaftar dan belum tervalidasi pada sistem layanan Hak Tanggungan Elektronik.<sup>7</sup>

---

<sup>4</sup> Pasal 20 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

<sup>5</sup> Pasal 20 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

<sup>6</sup> Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

<sup>7</sup> Pandam Nurwulan, "Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah," *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM* 28, no. 1 (Januari 2021): 185, <https://doi.org/10.20885/iustum.vol28.iss1.art9>.

Kendala gangguan *server* pusat data dan informasi ATR/BPN, permasalahan penginputan data pada sistem, data-data tanah yang belum lengkap dan terbatasnya sumber daya manusia yang terampil mengoperasikan sistem dapat berakibat pada tidak terpenuhinya syarat ketentuan jangka waktu pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana yang disyaratkan oleh ketentuan perundang-undangan tentang Hak Tanggungan. Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 tersebut juga memisahkan kebiasaan yang berlaku selama ini, yaitu perbuatan permohonan pendaftaran APHT dengan penyampaian APHT yang dilakukan oleh PPAT. Penyampaian APHT merupakan kewajiban PPAT dengan diancam sanksi apabila lalai. Sedangkan permohonan pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan bertindak selaku kuasa yang bertindak mewakili penerima Hak Tanggungan atau kreditur. Kemudian hal yang menarik untuk dikaji adalah perbedaan yang signifikan dalam pengaturan antara kebijakan penjaminan Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Hak tanggungan dan penjaminan Hak Tanggungan berdasarkan Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020.<sup>8</sup>

Berdasarkan kompleksitas permasalahan tersebut di atas maka rumusan permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana manfaat Hak Tanggungan Elektronik bagi dunia pendaftaran tanah di Indonesia?
2. Bagaimana peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Hak Tanggungan Elektronik?
3. Bagaimana keuntungan yang didapatkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik?

Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengidentifikasi dan menganalisis terkait dengan manfaat, peranan PPAT dan keuntungan bagi PPAT dalam sistem Hak Tanggungan Elektronik. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan, konsep, dan perbandingan. Penelitian ini menggunakan jenis bahan hukum primer, sekunder, tersier dengan teknik penelusuran studi kepustakaan dan menggunakan teknik deskriptif kualitatif.

## **B. Pembahasan**

### **B.1 Kemanfaatan Hak Tanggungan Elektronik dalam Dunia Pendaftaran Tanah di Indonesia**

---

<sup>8</sup> *Ibid.*, 7.

Hak tanggungan diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah. Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, memberikan pengertian dari Hak Tanggungan adalah:<sup>9</sup>

“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 1960 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 kreditor tertentu terhadap kreditor- kreditor lain.”

Hak Tanggungan tersebut dengan kata lain memiliki arti yaitu hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain, dengan objek jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria.<sup>10</sup>

Pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah berupa Hak Tanggungan telah dikembangkan dari konvensional menjadi elektronik sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Kemudian ditindaklanjuti dengan Petunjuk Teknis Nomor 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.<sup>11</sup>

Sistem hak tanggungan elektronik sebagaimana dimaksud pada Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 merupakan serangkaian proses pelayanan Hak Tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Beberapa jenis layanan yang terdapat di dalam Sistem Hak Tanggungan Elektronik ini meliputi pendaftaran Hak Tanggungan, peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama kreditor dan penghapusan Hak Tanggungan.<sup>12</sup>

Manfaat pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik adalah:<sup>13</sup>

- 1) Ketepatan waktu pendaftaran Hak Tanggungan;
- 2) Ekonomis;

---

<sup>9</sup> Pasal 1 angka 1 *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah*.

<sup>10</sup> Suardi, *Hukum Agraria* (Jakarta: Badan Penerbit IBLAM, 2005), 163.

<sup>11</sup> Akur Nurasa dan Dian Aries Mujiburohman, *Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah* (Yogyakarta: STPN Press, 2020), 58.

<sup>12</sup> IGA Gangga Santi Dewi dan Mira Novana, “Kebijakan Penjaminan Tanah Melalui Hak Tanggungan di Indonesia (Studi Penjaminan Hak Tanggungan Elektronik di Kabupaten Badung Provinsi Bali),” *Law, Development & Justice Review* 3, no. 1 (2020): 5, <https://doi.org/10.14710/ldjr.v3i1.7835>.

<sup>13</sup> Hasil Wawancara dengan PPAT pada tanggal 1 November 2021.

- 3) Roya dan *overtake* kredit bisa dilakukan dengan cepat;
- 4) Kemudahan manajemen akses (tidak perlu memindai Hak Tanggungan);
- 5) *Reporting* dan *monitoring* jumlah dan nilai Hak Tanggungan di seluruh cabang; serta
- 6) Perwujudan dari nilai-nilai Kementerian ATR/BPN yaitu Melayani, Profesional dan Terpercaya.

Dokumen Elektronik, Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Sistem Hak Tanggungan Elektronik diberikan tanda tangan elektronik. Tanda Tangan Elektronik adalah tanda tangan yang terdiri atas Informasi Elektronik yang dilekatkan, tersosiasi atau terkait dengan Informasi Elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentikasi. Tanda Tangan Elektronik dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan elektronik.<sup>14</sup>

## **B.2 Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Hak Tanggungan Elektronik**

PPAT berperan sangat penting dalam bidang pertanahan, salah satunya yang berhubungan dengan data yuridis dalam proses pencatatan tanah, termasuk perubahan atas data yuridis yang sudah tercatat sebelumnya. PPAT dapat dikatakan memiliki kewenangan yang cukup kompleks dalam bidang pertanahan, baik dari sisi tanah maupun pemegang hak. Kemampuan dan kecakapan PPAT akan sangat dibutuhkan dalam hal pembuatan akta tertentu dalam menjalankan wewenang PPAT.<sup>15</sup>

Mengacu pada Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 seluruh pelaksanaan Layanan Hak Tanggungan Elektronik, mulai dari proses pendaftaran permohonan sampai terbitnya sertipikat Hak Tanggungan Elektronik, sepenuhnya dilakukan melalui sistem *online* sehingga meniadakan proses interaksi langsung antar Kantor Pertanahan sebagai pelaksana Layanan Hak Tanggungan Elektronik serta Pihak Kreditur dan PPAT sebagai Pengguna Layanan Hak Tanggungan Elektronik. Sehingga dapat dikatakan bahwa pada sistem Hak Tanggungan Elektronik tersebut secara sistematis terdapat pembagian tugas dan wewenang yang tegas antara Kreditur dan PPAT selaku pengguna Hak Tanggungan Elektronik.<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup> Nelly Azwarni Sinaga, "Jaminan Kepastian Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan Terhadap Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik Yang Melebihi Ketentuan Jangka Waktu Terkait Dengan Perlindungan Kreditur" (Tesis, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2021), 57, Repositori Institusi Universitas Sumatera Utara, <https://repositori.usu.ac.id/handle/123456789/40889>.

<sup>15</sup> *Ibid.*

<sup>16</sup> *Ibid.*

Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, Perkabtan Nomor 9 Tahun 2019 tersebut dinyatakan tidak berlaku. Konsideran huruf a Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tersurat bahwa peraturan ini ditujukan untuk menerapkan pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik guna meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan untuk pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat. Hak Tanggungan Elektronik menyangkut hubungan Pendaftaran dari PPAT dan/atau kreditor pada Kantor Pertanahan setempat. Hubungan antara PPAT, kreditor dan debitor dalam prosedur pembuatan aktanya secara fisik tidak berubah. Hal tersebut dapat dilihat dari Pasal 10 Peraturan Menteri ATR/BPN RI Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik sebagai berikut:<sup>17</sup>

- 1) “PPAT menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat (2) melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan Sistem HT-el.
- 2) Penyampaian dokumen dilengkapi dengan surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan.
- 3) Seluruh dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disimpan oleh PPAT.
- 4) Format Surat Pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.”

Demikian hasil layanan Hak Tanggungan melalui Sistem Hak Tanggungan Elektronik akan diperoleh Sertipikat Hak Tanggungan dan Catatan Hak Tanggungan pada Buku Tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun berupa dokumen elektronik yang diterbitkan oleh Sistem Hak Tanggungan Elektronik.<sup>18</sup>

Terdapat pengaturan dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik bahwa PPAT juga bertanggung jawab mengenai kebenaran materiil dokumen yang disampaikannya ke dalam sistem Hak Tanggungan elektronik. Hal ini ditegaskan dalam pasal 20 ayat (4) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik yang menyatakan bahwa dokumen yang digunakan sebagai dasar penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan elektronik dinyatakan palsu, maka pengirim dokumen, termasuk di dalamnya adalah PPAT selaku pengirim dokumen dalam layanan pendaftaran dan/atau

---

<sup>17</sup> Pandam Nurwulan, *Op.Cit.*, 185–186.

<sup>18</sup> *Ibid.*

peralihan hak tanggungan elektronik, bertanggung jawab baik secara pidana maupun perdata. Realisasi Pasal 20 ayat (4) ini dibuktikan dengan keharusan bagi PPAT membuat dan menandatangani Surat Pernyataan sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (2) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik, yang mengatur bahwa penyampaian dokumen dilengkapi dengan Surat Pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan. Format Surat Pernyataan tersebut tercantum dalam lampiran I yang tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ATR/BPN nomor 5 tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik tersebut.<sup>19</sup>

### **B.3 Keuntungan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik**

Layanan Hak Tanggungan Elektronik yang berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 ini bertujuan untuk memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan. Selain itu juga untuk meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang efektif dan efisien dengan menyesuaikan perkembangan hukum dan teknologi informasi. Objek Hak Tanggungan yang dapat diproses adalah objek Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. *Output* dari layanan Hak Tanggungan Elektronik ini adalah Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik bagi pengguna yaitu Kreditor (bisa institusi/Lembaga Keuangan Perbankan, bisa juga Perseorangan) sebagai penerima Hak Tanggungan Elektronik.<sup>20</sup>

Dengan layanan serentak secara Nasional yang berlaku sejak 8 Juli 2020 maka dapat diperbandingkan pelayanan Hak Tanggungan Elektronik dengan pelayanan Hak Tanggungan Konvensional bagi penggunanya (PPAT dan Kreditor) sebagai berikut: pada Hak Tanggungan Konvensional Kreditor memberikan kuasa pada PPAT, menitipkan biaya pendaftaran HT, menerima sertipikat dari PPAT, menerima sertipikat hak tanggungan setelah hari ke tujuh, produk sertipikat hak tanggungan analog dalam media Kertas, dan menerima Sertipikat Hak Atas Tanah yang sudah diberikan catatan pembebanan dari PPAT. Pada pelayanan Hak Tanggungan Elektronik PPAT mengunggah akta ke BPN, menyerahkan salinan akta dan sertipikat Tanah kepada Bank, sedangkan Bank membuat berkas permohonan secara elektronik (tanpa perlu datang ke BPN), membayar biaya pendaftaran, menerima sertipikat Hak

---

<sup>19</sup> Nelly Azwarni Sinaga, *Op.Cit.*, 98.

<sup>20</sup> Pandam Nurwulan, *Op.Cit.*, 194.

tanggungannya Elektronik pada hari ke tujuh, produk sertipikat Hak Tanggungan berupa *file* PDF dengan tanda tangan digital selanjutnya Kreditor mencetak dan melekatkan catatan pendaftaran pada sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi objek jaminan.<sup>21</sup>

Sejatinya secara praktis Hak Tanggungan elektronik memudahkan para penggunanya karena Hak Tanggungan Elektronik bertujuan untuk memberi ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan, dan keterjangkauan dengan asas keterbukaan dalam rangka pelayanan publik. Semula pengurusan Hak Tanggungan melalui Kantor Pertanahan terlebih dahulu untuk mendaftar dan apabila terdapat kekurangan berkas harus kembali melengkapi keesokan harinya. Berbeda dengan Hak Tanggungan elektronik yang bisa mendaftar tanpa harus keluar kantor dan jika ada kekurangan berkas tidak perlu menyerahkan kekurangan berkas ke Kantor Pertanahan. Namun dibalik kelebihan dari Hak Tanggungan elektronik juga muncul problematika.<sup>22</sup>

### C. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah peneliti uraikan tersebut di atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa Hak Tanggungan elektronik adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu guna untuk pelunasan utang tertentu dengan serangkaian proses hak tanggungan yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Hak Tanggungan elektronik diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi Secara Elektronik. Manfaat pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik adalah hal-hal yang berkaitan dengan ketepatan waktu pendaftaran Hak Tanggungan, Ekonomis, Royalti dan *overtake* kredit bisa dilakukan dengan cepat, kemudahan manajemen akses (tidak perlu memindai Hak Tanggungan), *reporting* dan *monitoring* jumlah dan nilai Hak Tanggungan di seluruh cabang, serta perwujudan dari nilai-nilai Kementerian ATR/BPN yaitu Melayani, Profesional dan Terpercaya. Tugas utama PPAT dalam hal pelayanan hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik adalah membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Sebelum pembuatan APHT, PPAT wajib melaksanakan pengecekan Sertipikat baik secara *online* maupun manual menyesuaikan dengan kesiapan data Kantor Pertanahan masing-

---

<sup>21</sup> *Ibid.*, 195–196.

<sup>22</sup> Nelly Azwarni Sinaga, *Op.Cit.*, 75.

masing. PPAT mendaftarkan APHT ke Kantor Pertanahan melalui sistem *online* dengan melakukan *login* pada Aplikasi Mitra Kerja (<https://mitra.atrbpn.go.id>). Melalui Aplikasi Mitra Kerja, PPAT mengunggah beberapa dokumen yang dipersyaratkan kedalam sistem sampai dengan terbitnya Surat Pengantar Akta (SPA). Sejatinya secara praktis Hak Tanggungan elektronik memudahkan para penggunanya terutama bagi PPAT karena Hak Tanggungan Elektronik bertujuan untuk memberi ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan, dan keterjangkauan dengan asas keterbukaan dalam rangka pelayanan publik.

Diharapkan dengan adanya penelitian ini diharapkan bahwa kementerian ATR/BPN sebagai pembuat sistem aplikasi mitra kerja dapat menjaga dengan baik dan meningkatkan kualitas sistem pelayanan di dalam aplikasi. Dan diharapkan di dalam aplikasi tersebut tidak hanya pihak kreditur yang dapat melakukan pengunduhan data sertipikat hak tanggungan dan melakukan roya atas hak tanggungan namun diharapkan di kemudian hari terdapat menu bagi PPAT untuk melakukan kegiatan tersebut guna mempermudah pelayanan dan menjaga ketertiban atas pengadministrasian serta menjadi dual kontrol atas hal-hal yang tidak diinginkan yang jika dilakukan oleh pihak kreditur.

## DAFTAR PUSTAKA

### Peraturan Perundang-undangan

*Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.*

*Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.*

### Buku

Nurasa, Akur dan Dian Aries Mujiburohman. *Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah*. Yogyakarta: STPN Press, 2020.

Suardi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Badan Penerbit IBLAM, 2005.

Widjaja, Gunawan dan Kartini Mulyadi. *Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana, 2008.

### Jurnal Ilmiah

Dewi, IGA Gangga Santi dan Mira Novana. "Kebijakan Penjaminan Tanah Melalui Hak Tanggungan di Indonesia (Studi Penjaminan Hak Tanggungan Elektronik di Kabupaten Badung Provinsi Bali)." *Law, Development & Justice Review* 3, no. 1 (2020): 57–69, <https://doi.org/10.14710/ldjr.v3i1.7835>

Imanda, Nadia. “Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.” *Notaire* 3, no. 1 (2020): 151–164. <https://doi.org/10.20473/ntr.v3i1.17536>.

Nurwulan, Pandam. “Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.” *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM* 28, no. 1 (Januari 2021): 183–202. <https://doi.org/10.20885/iustum.vol28.iss1.art9>.

### **Laporan Hasil Penelitian**

Sinaga, Nelly Azwarni. “Jaminan Kepastian Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan Terhadap Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik Yang Melebihi Ketentuan Jangka Waktu Terkait Dengan Perlindungan Kreditor.” Tesis, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2021. Repositori Institusi Universitas Sumatera Utara. <https://repository.usu.ac.id/handle/123456789/40889>.