

## **Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Kantor Pertanahan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik**

**Anton Sofian Adiyatma, Edith Ratna M.S., Irma Cahyaningtyas**

Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
Email : [antonsofian44@gmail.com](mailto:antonsofian44@gmail.com)

### **Abstract**

One way to obtain additional funds for business capital is to apply for a loan from a bank by providing collateral in the form of a land certificate. The process is that the debtor is required to sign a debt and credit agreement, followed by the imposition of the Mortgage Rights, which is implemented in a notarized manner before the PPAT. Currently, regulations have been issued regarding the registration of mortgage rights electronically. This study aims to determine what must be prepared and to determine the authority of the parties involved in the implementation of electronic mortgage registration. This article uses normative legal research methods. The results of this article indicate that in order to register electronic mortgages, the related parties must have a user first. The PPAT's authority is to check the certificate, make a Deed of Granting Mortgage Rights and upload it into the system. The creditor's authority is to register electronic mortgages through partner applications, pay SPS PNBPNBP, print and attach registration records to the Land Certificate. The authority of the Land Office is to verify the documents that have been uploaded to the partners' application until the issuance of the Certificate of Mortgage Rights.

**Keywords :** Guarantee; Authority; Registration of Electronic Mortgage Rights

### **Abstrak**

Salah satu cara memperoleh tambahan dana untuk modal usaha adalah mengajukan pinjaman pada bank dengan memberikan jaminan berupa Sertipikat Tanah. Prosesnya adalah debitor wajib menandatangani perjanjian utang piutang, kemudian diikuti proses pembebanan Hak Tanggungan yang pelaksanaannya dilakukan secara notariil dihadapan PPAT. Saat ini telah terbit aturan mengenai pendaftaran hak tanggungan secara elektronik. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui hal yang harus dipersiapkan serta mengetahui kewenangan dari pihak terkait dalam pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik. Artikel ini menggunakan metode penelitian hukum normatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa untuk melakukan pendaftaran hak tanggungan elektronik pihak-pihak terkait harus mempunyai user terlebih dahulu. Kewenangan PPAT adalah melakukan pengecekan sertipikat, membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan dan mengunggahnya ke dalam sistem. Kewenangan Kreditor adalah melakukan pendaftaran hak tanggungan elektronik melalui aplikasi mitra kerja, membayar SPS PNBPNBP, mencetak dan melekatkan catatan pendaftaran pada Sertipikat Tanah. Kewenangan Kantor Pertanahan adalah melakukan verifikasi atas dokumen-dokumen yang sudah diunggah ke dalam aplikasi mitra kerja hingga proses penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan.

**Kata kunci :** Jaminan; Kewenangan; Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik

## A. Pendahuluan

Di era millennial dan digital banyak sekali masyarakat dan swasta yang mencoba peruntungannya dengan memulai suatu usaha. Masyarakat dan swasta ini sering disebut sebagai pengusaha. Sebagai pengusaha maka mereka senantiasa akan mengembangkan kegiatan usahanya tersebut semaksimal mungkin. Dalam pengembangan atau peningkatan usaha tersebut diperlukan modal atau tambahan dana yang cukup besar, hal ini sering menjadi kendala di kalangan pengusaha terutama bagi pengusaha kecil dan menengah, dimana sumber dana dari internal tidak ada atau tidak mencukupi, sehingga dalam mengembangkan usaha tersebut tidak bisa serta merta hanya bergantung pada modal sendiri. Untuk mengatasi kekurangan dana tersebut, maka banyak pelaku usaha yang mengajukan pinjaman atau utang.

Pada dunia usaha, utang merupakan suatu faktor yang tidak dapat dipisahkan, hampir tidak ada pengusaha yang saat ini tidak mempunyai utang, baik utang jangka pendek ataupun jangka panjang. Utang yang diberikan dalam bentuk kredit adalah berarti suatu kepercayaan. Seorang nasabah yang mendapatkan kredit dari bank memang adalah seseorang yang mendapat kepercayaan dari bank (Subekti, 1989).

Salah satu kegiatan usaha perbankan adalah berupa pemberian kredit. Pemberian kredit merupakan pemberian pinjaman uang oleh bank kepada anggota masyarakat yang umumnya disertai dengan penyerahan jaminan kredit oleh debitor (peminjam). Terhadap penerimaan jaminan kredit tersebut terkait dengan berbagai ketentuan hukum jaminan (Bahsan, 2012).

Jaminan merupakan segala sesuatu berupa benda atau barang (aset) milik debitor yang diserahkan kepada kreditor untuk memberikan keyakinan bahwa debitor akan memenuhi kewajibannya yang timbul melalui perikatan. Jaminan kebendaan dapat digolongkan menjadi 5 (lima) macam, yang salah satunya adalah Hak Tanggungan.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) mengatur macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada orang per orang, sekelompok orang secara bersama-sama dan badan-badan hukum. Pemegang hak atas tanah diberikan kewenangan untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasainya. Salah satu hak yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah terhadap tanah yang dikuasainya adalah menjaminkan hak atas tanah untuk suatu utang tertentu dengan dibebani dengan Hak Tanggungan (Santoso, 2010).

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT) dijelaskan bahwa 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 UUPA, 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.

Pengertian tersebut memberikan beberapa unsur penting dari hak tanggungan antara lain (Satrio, 2002) : 1) Hak, yaitu hak jaminan, 2) Yang dibebankan, 3) Atas tanah, sebagai yang dimaksud oleh UUPA, 4) berikut atau tidak berikut dengan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, 5) Untuk pelunasan utang tertentu, 6) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor yang lain. Dengan demikian, pada dasarnya hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA (Muljadi & Widjaja, 2005).

Perkembangan teknologi dan informasi di beberapa negara berkembang saat ini sudah semakin pesat dan sangat dominan sekali. Saat ini Pemerintah Indonesia telah melakukan berbagai macam perubahan khususnya dalam percepatan di bidang pelayanan dengan cara elektronik, yang bertujuan untuk meningkatkan pelayanan kepada publik dan mempermudah setiap masyarakat untuk mengakses segala informasi melalui perangkat elektroniknya sesuai dengan kebutuhannya. Mengapa demikian? Karena, perangkat elektronik di zaman sekarang ini telah dijadikan sebagai gaya hidup baru oleh masyarakat. Teknologi mempunyai peran penting baik positif atau negatif, sehingga era digital ini merupakan tantangan baru. Tantangan pada era ini, seperti Politik, sosial budaya, pertahanan, dan teknologi informasi itu sendiri. Teknologi Digital lahir dengan adanya jaringan internet khususnya teknologi informasi Komputer. Kemampuan media selalu dijadikan hal terdepan oleh masyarakat dalam menerima informasi. Teknologi akan terus bergerak ibarat arus laut yang terus berjalan ditengah-tengah kehidupan manusia. Maka, tidak ada pilihan selain menguasai dan mengendalikan teknologi dengan baik dan benar agar memberi manfaat yang sebesar-besarnya (Sugianto & Handoko, 2019).

Sebagai contoh bahwa dalam 1 (satu) tahun terakhir ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut Kementerian ATR/BPN) telah

menerbitkan aturan dan melakukan perubahan aturan terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik (selanjutnya disebut Pendaftaran HT-el) yakni berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (selanjutnya disebut Permen ATRBPN No. 9/2019) yang berlaku mulai tanggal 21 Juni 2019 sebagaimana telah diubah oleh Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang berlaku mulai tanggal 8 April 2020 (selanjutnya disebut Permen ATRBPN No. 5/2020).

Berdasarkan uraian tersebut, maka permasalahan yang dapat dirumuskan adalah: *Pertama*, hal apa sajakah yang harus dipersiapkan oleh Kantor Pertanahan, PPAT, dan Kreditor agar dapat melakukan pendaftaran HT-el dan *Kedua*, apa saja kewenangan dari PPAT, Kreditor dan Kantor Pertanahan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran HT-el.

Beberapa artikel yang sebelumnya telah meneliti mengenai pendaftaran hak tanggungan elektronik adalah artikel yang ditulis oleh Iga Gangga Santi Dewi dan Mira Novana yang berjudul “Kebijakan Penjaminan Tanah Melalui Hak Tanggungan di Indonesia (Studi Penjaminan Hak Tanggungan Elektronik di Kabupaten Badung Provinsi Bali)”, membahas mengenai bagaimana mekanisme penjaminan Hak Tanggungan di Kabupaten Badung Provinsi Bali dan apakah perbedaan mekanisme penjaminan Hak Tanggungan menurut UUHT dengan penjaminan Hak Tanggungan menurut Permen ATRBPN No. 9/2019? (Dewi & Novana, 2020). Selanjutnya artikel yang ditulis oleh I Wayan Jody Bagus Wiguna yang berjudul “Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik”, membahas mengenai bagaimanakah proses pendaftaran HT-el dan bagaimanakah pemberlakuan pendaftaran HT-el ditinjau dari Undang-Undang Hak Tanggungan (Wiguna, 2020).

Artikel ini memiliki perbedaan dengan kedua artikel tersebut. Adapun letak perbedaan pada artikel jurnal ini lebih fokus membahas mengenai hal apa sajakah yang harus dipersiapkan oleh Kantor Pertanahan, PPAT, dan Kreditor agar dapat melakukan proses pendaftaran HT-el dan apa saja kewenangan dari PPAT, Kreditor dan Kantor Pertanahan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran HT-el berdasarkan Permen ATRBPN No. 5/2020. Sedangkan kedua artikel jurnal sebelumnya lebih fokus membahas mengenai mekanisme penjaminan hak tanggungan atau proses pendaftaran HT-el berdasarkan Permen ATRBPN No. 9/2019, yang

mana saat ini Permen ATRBPN No. 9/2019 sudah tidak berlaku sebagaimana disebutkan dalam Pasal 37 Permen ATRBPN No. 5/2020.

## **B. Metode Penelitian**

Metode penelitian dalam artikel ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif pada hakikatnya mengkaji hukum yang di konsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat, dan menjadi acuan perilaku acuan setiap orang (Ishaq, 2017). Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji mendefinisikan penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka (Soekanto & Mamudji, 2010). Teknik pengumpulan datanya adalah penelusuran kepustakaan. Sumber data penelitiannya adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer yaitu UUHT, Permen ATRBPN No. 5/2020 dan Petunjuk Teknis Nomor 2/Juknis-400HR.02/IV/2020 tentang Pelayanan HT-el. Bahan hukum sekunder adalah semua publikasi hukum yang bukan merupakan dokumen resmi yang meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan (Marzuki, 2009). Metode analisis yang digunakan dalam artikel ini adalah analisis deskriptif kualitatif, yaitu dengan menggunakan dan mengambil kebenaran yang diperoleh dari bahan kepustakaan, peraturan perundang-undangan, buku-buku serta bahan kepustakaan lainnya yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti kemudian didiskusikan dengan data yang diperoleh dari objek yang diteliti sebagai kesatuan yang utuh sehingga dapat ditarik sebuah kesimpulan.

## **C. Hasil Penelitian Dan Pembahasan**

### **1. Persiapan Kantor Pertanahan, PPAT dan Kreditor Agar Dapat Melakukan Proses Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik.**

Dalam 1 (satu) tahun terakhir ini Kementerian ATRBPN telah menerbitkan aturan dan melakukan perubahan aturan terkait Pendaftaran HT-el yakni berdasarkan Permen ATRBPN No. 9/2019 yang berlaku mulai tanggal 21 Juni 2019 sebagaimana telah diubah oleh Permen ATRBPN No.5/2020 yang berlaku mulai tanggal 8 April 2020.

Terdapat pro dan kontra selama masa transisi peralihan dari pendaftaran hak tanggungan secara manual menjadi secara elektronik. Tidak sedikit dari kalangan PPAT, Kreditor (Lembaga Perbankan), dan bahkan Kantor Pertanahan pun sempat kebingungan dengan adanya aturan ini, karena mereka tidak tahu harus melakukan apa, oleh karenanya

untuk mencari langkah aman agar tidak salah dalam melaksanakan jabatannya banyak PPAT dan Kreditor masih menerapkan proses pendaftaran hak tanggungan secara manual, dikarenakan kurangnya sosialisasi atas tata cara proses pelaksanaan pendaftaran HT-el.

Pada tanggal 8 Juli 2020, pelaksanaan Pelayanan Pendaftaran HT-el telah diterapkan dan diberlakukan secara nasional di seluruh Kantor Pertanahan di wilayah Republik Indonesia. Dengan pemberlakuan tersebut, maka tidak ada pilihan lain bagi para PPAT, Kreditor dan Kantor Pertanahan untuk memahami dan menguasai mengenai pendaftaran HT-el.

Berdasarkan Pasal 5 ayat (1) Permen ATRBPN No. 5/2020 disebutkan bahwa terdapat 3 (tiga) komponen penyelenggaraan Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik yaitu : a). Kantor Kementerian sebagai penyelenggara; b). Kantor Pertanahan sebagai pelaksana; dan c). Kreditor, PPAT atau pihak lain sebagai pengguna. Oleh karena telah diketahui siapa saja pihak terkait dalam pelaksanaan pelayanan hak tanggungan elektronik, maka diperlukan beberapa persiapan penyelenggaraan hak tanggungan elektronik, diantaranya adalah :

**a. Pendaftaran Akun Kantor Pertanahan dan Pembuatan Tanda Tangan Elektronik**

**1) Pendaftaran Akun**

Seluruh petugas pelaksana dan pejabat struktural yang akan menjalankan Pelayanan HT-el ini wajib memiliki akun sebagai berikut:

- a. Akun *email* kedinasan bagi seluruh pelaksana HT-el. Alamat *email* kedinasan saat ini dapat diakses melalui domain <https://mail.atrbpn.go.id>.
- b. Akun aplikasi Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP) yang telah divalidasi bagi seluruh pelaksana HT-el. Validasi akun KKP dapat dilakukan melalui <https://app.atrbpn.go.id/akun/pertanahan>.
- c. Akun Tanda Tangan Elektronik, bagi pejabat struktural maupun pejabat fungsional yang menandatangani Sertipikat HT-el. Proses penerbitan akun elektronik dapat dilakukan melalui <https://app.atrbpn.go.id/akun/sertifikatelektronik>.

**2) Pembuatan Tanda Tangan Elektronik**

- a. Sertifikat Elektronik adalah sertifikat bagi pemilik Tanda Tangan Elektronik yang memuat Tanda Tangan Elektronik dan identitas yang menunjukkan status subjek hukum para pihak dalam Transaksi Elektronik yang dikeluarkan oleh Penyelenggara Sertifikasi Elektronik.
- b. Sertifikat Elektronik diperoleh dengan mengajukan permohonan pendaftaran Tanda Tangan Elektronik kepada Kepala Pusat Data dan Informasi Pertanahan, Tata Ruang dan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan selaku Otoritas Pendaftaran melalui unit kerja yang mempunyai tugas di bidang kepegawaian.
- c. Permohonan dimaksud harus dilengkapi dengan:
  - 1) KTP;
  - 2) Surat Keputusan pengangkatan jabatan terakhir;
  - 3) Data email kedinasan dan/atau nomor telepon seluler yang telah terverifikasi;
  - 4) Surat pernyataan pemenuhan persyaratan dan kriteria serta persetujuan ketentuan sebagai Pengguna Terdaftar.
- d. Kepala Pusat Data dan Informasi Pertanahan, Tata Ruang dan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan menindaklanjuti permohonan pendaftaran Tanda Tangan Elektronik dengan menyusun data pembuatan Tanda Tangan Elektronik.
- e. Hasil penyusunan data pembuatan Tanda Tangan Elektronik kemudian disampaikan kepada Penyelenggara Sertifikasi Elektronik.
- f. Penyelenggara Sertifikasi Elektronik menerbitkan Sertifikat Elektronik.
- g. Tanda Tangan Elektronik melekat pada individu Pemilik Sertifikat Elektronik (*subscriber*).
- h. Apabila terjadi penyalahgunaan Sertifikat Elektronik oleh pihak lain yang tidak berhak, maka yang bertanggung jawab atas penyalahgunaan tersebut adalah Penyelenggara Sistem Elektronik di mana penandatanganan elektronik dilakukan.

**b. Pendaftaran Akun PPAT**

PPAT wajib membuat akun melalui aplikasi yang sudah disediakan oleh Kementerian dengan tata cara sebagai berikut:

1. PPAT mengakses link atau tautan melalui <https://mitra.atrbpn.go.id/datappat/login/?menu=daftar> dan mengisi formulir pendaftaran yang telah tersedia dengan memasukkan data sebagai berikut:
  - a. NIK adalah Nomor Induk Kependudukan sesuai KTP PPAT;
  - b. Nama lengkap adalah nama yang tertera pada KTP PPAT tanpa gelar;
  - c. Nomor Surat Keputusan adalah nomor Surat Keputusan pengangkatan PPAT pertama kali;
  - d. Tanggal Surat Keputusan adalah tanggal Surat Keputusan pengangkatan PPAT pertama kali;
  - e. *Email* dan nomor HP harus aktif untuk menerima kode aktivasi akun PPAT;
  - f. Membuat nama pengguna dan kata sandi; atau
  - g. Lainnya, apabila diperlukan.
2. PPAT akan menerima kode aktivasi untuk masuk ke Aplikasi Mitra Kerja PPAT melalui nomor HP dan *email* aktif.
3. Selanjutnya PPAT melengkapi biodata yang terdiri dari:
  - a. Identitas PPAT sesuai KTP;
  - b. Mengisi wilayah kerja PPAT;
  - c. Mengunggah *file* pas foto yang memperlihatkan keseluruhan wajah dengan jelas;
  - d. Riwayat pendidikan untuk menampilkan gelar yang diinput sesuai tahun lulus;
  - e. Surat Keputusan Pengangkatan Pertama Kali dan Berita Acara Pengangkatan Sumpah Jabatan PPAT berikut Surat Keputusan pengangkatan kembali/perpanjangan (apabila PPAT yang bersangkutan pernah pindah/berhenti dengan hormat/perpanjangan masa jabatan);
  - f. Data kantor PPAT meliputi:
    - 1) Foto kantor dan papan nama PPAT;
    - 2) Tanggal mulai aktif;
    - 3) Alamat lengkap;
    - 4) Nomor telepon kantor.
4. PPAT melakukan validasi dan bertanggung jawab penuh terhadap data yang diinput.



5. PPAT berkoordinasi dengan Kantor Pertanahan sesuai wilayah kerja PPAT untuk mendapatkan verifikasi akun mitra.

**c. Pendaftaran Akun Kreditor**

Kreditor mengakses link atau tautan melalui <https://mitra.atrbpn.go.id/jasakeuangan/login/?menu=daftar> dengan tata cara sebagai berikut:

**1) Pendaftaran Akun Kreditor Perorangan**

- a. Syarat Kreditor Perorangan adalah terdaftar sebagai pengguna Aplikasi Sentuh Tanahku yang sudah terverifikasi.
- b. Kreditor Perorangan mengakses Sistem HT-*el* menggunakan akun Aplikasi Sentuh Tanahku.

**2) Pendaftaran Akun Kreditor Badan Hukum**

Kreditor Badan Hukum dapat berdiri sendiri atau mempunyai cabang sebagai kantor operasional yang melayani kredit.

- Kreditor Badan Hukum yang mempunyai cabang mendaftarkan akun admin pusat, akun admin kantor cabang, akun Supervisor/Penyelia dan akun operator.
- Kreditor Badan Hukum yang berdiri sendiri mendaftarkan akun admin pusat, akun Supervisor/Penyelia dan akun operator.

**a) Pendaftaran Akun Admin Pusat**

Admin pusat adalah pegawai yang ditunjuk oleh pejabat yang berwenang minimal setingkat Direktur Utama, dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

1. Calon admin pusat dari Kreditor melakukan pendaftaran akun kantor/perusahaan dan akun admin pusat melalui Aplikasi Mitra Jasa Keuangan.
2. Calon admin pusat melengkapi data registrasi akun yaitu:
  - a) NPWP adalah NPWP Badan Hukum;
  - b) Nama Badan Hukum;
  - c) Nomor Akta Pendirian Badan Hukum dan Tanggal Akta Pendirian;
  - d) Nomor Induk Berusaha (NIB);
  - e) *Email* adalah *email* Badan Hukum;

- f) Nomor *handphone* (HP) adalah nomor HP admin jasa keuangan;
  - g) Alamat Badan Hukum;
  - h) ID pengguna tanpa spasi; dan
  - i) Kata sandi dibuat minimal 6 karakter.
3. Nama kreditor pada Sistem HT-*el* mengikuti isian Nama Badan Hukum pada Akta Pendirian badan hukum.
  4. Kode Kantor Kreditor Pusat akan terbuat secara otomatis dari Aplikasi Mitra Jasa Keuangan dalam format alfanumerik 4 karakter.
  5. Calon admin Pusat mengunduh, melengkapi formulir permohonan verifikasi admin pusat (format terlampir) dan ditandatangani oleh pimpinan atau direktur perusahaan atau direktur perkreditan.
  6. Setelah memiliki ID pengguna dan kata sandi, calon admin pusat *login* ke Aplikasi Mitra Jasa Keuangan untuk melengkapi data akun jasa keuangan, dengan mengunggah dokumen pendukung (format PDF / format JPEG) sebagai berikut:
    - a) Akta Pendirian badan hukum beserta akta perubahan lainnya (apabila ada) yang telah mendapat pengesahan/persetujuan dari instansi berwenang;
    - b) NPWP Badan Hukum;
    - c) KTP;
    - d) Surat penunjukan admin pusat;
    - e) Surat Keputusan pengangkatan sebagai pegawai.
  7. Calon admin pusat melakukan validasi data kantor dan data *user* yang sudah lengkap dan mencetak data akun jasa keuangan sebagai lampiran formulir permohonan verifikasi admin pusat (contoh formulir terlampir).
  8. Setelah dilakukan validasi oleh calon admin pusat, formulir dan lampiran ditandatangani dan dikirim ke:
    - a) Kantor Pertanahan tempat kedudukan Kreditor apabila Kreditor merupakan bank/jasa keuangan dengan lingkup daerah; atau
    - b) Kementerian ATR/BPN apabila Kreditor merupakan Kantor Cabang Bank Asing (KCBA) atau jasa keuangan dengan lingkup nasional.

9. Setelah Admin pusat terverifikasi maka tugas admin pusat selanjutnya adalah :
  - a) Menambahkan akun admin pusat lain;
  - b) Menambahkan atau menonaktifkan akun supervisor atau penyelia di kantor pusat;
  - c) Menambahkan atau menonaktifkan akun operator di kantor pusat;
  - d) Masa berlaku akun admin pusat sampai akhir tahun berjalan dan dapat diperpanjang melalui tautan yang dikirim ke *email* admin pusat.
  - e) Jika admin pusat mengundurkan diri, harus ada admin pusat pengganti.
10. Jika Kreditor mempunyai kantor cabang/kantor operasional maka admin pusat:
  - a) Membuat akun kantor cabang/operasional beserta kode kantor cabang/operasional dengan format numerik 5 digit; dan
  - b) Menambahkan atau menonaktifkan akun admin kantor cabang.

**b) Pendaftaran Akun Admin Kantor Cabang/Operasional**

Admin Kantor Cabang/Operasional adalah pegawai yang ditunjuk oleh jasa keuangan sebagai admin kantor cabang/operasional Pelayanan HT-*el* dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

1. Admin cabang dapat merubah data kantor cabang/operasional jika ada perubahan.
2. Admin cabang mengunggah dokumen kantor cabang/operasional (format PDF) sebagai berikut:
  - a) Akta Pendirian badan hukum beserta akta perubahan lainnya (apabila ada) yang telah mendapat pengesahan/persetujuan dari instansi berwenang;
  - b) NPWP Badan Hukum selaku Kreditor.
3. Admin cabang mengunggah dokumen pendukung (format PDF / format JPEG) sebagai berikut:
  - a) Pas foto ukuran 4x6;
  - b) Fotokopi KTP;
  - c) Surat penunjukan admin cabang;

- d) Surat Keputusan pengangkatan sebagai pegawai;
4. Melakukan validasi data jika sudah lengkap;
5. Setelah admin cabang tervalidasi, selanjutnya:
  - a) Menambahkan atau menonaktifkan akun supervisor atau penyelia di kantor cabang.
  - b) Menambahkan atau menonaktifkan akun operator di kantor cabang.
6. Admin cabang dapat lebih dari 1 (satu) orang.
7. Masa berlaku akun admin cabang sampai akhir tahun berjalan.
8. Masa berlaku akun admin cabang diperpanjang oleh admin pusat.

**c) Pendaftaran Akun Supervisor**

Supervisor/Penyelia adalah pegawai yang ditunjuk oleh jasa keuangan untuk monitoring layanan pertanahan pada Sistem HT-*el* dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

1. Akun Supervisor/Penyelia Pusat dibuat oleh Admin Pusat dan Akun Supervisor/Penyelia Cabang dibuat oleh Admin Cabang.
2. Supervisor/Penyelia mengunggah dokumen pendukung (format PDF / format JPEG) sebagai berikut:
  - a) Pas foto ukuran 4x6;
  - b) Fotokopi KTP;
  - c) Surat penunjukan sebagai Supervisor/Penyelia;
  - d) Surat Keputusan pengangkatan sebagai pegawai;
3. Supervisor/Penyelia melakukan validasi data jika sudah lengkap.
4. *Email* Supervisor/Penyelia pusat dan cabang digunakan untuk menerima Surat Perintah Setor biaya Pelayanan HT-*el* dan menerima Sertipikat HT-*el*.
5. *Email* Supervisor/Penyelia pusat dan cabang dapat diubah dengan mengirimkan surat permohonan ganti *email*.
6. Supervisor/Penyelia pusat dan cabang dapat lebih dari 1 (satu) orang.
7. Masa berlaku akun Supervisor/Penyelia pusat dan cabang sampai akhir tahun berjalan.
8. Masa berlaku akun Supervisor/Penyelia pusat diperpanjang oleh admin pusat.

9. Masa berlaku akun Supervisor/Penyelia cabang diperpanjang oleh admin cabang.

**d) Pendaftaran Akun Operator**

Operator adalah pegawai yang ditunjuk oleh jasa keuangan sebagai pelaksana layanan pertanahan pada Sistem HT-*el* dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

1. Akun Operator Pusat dibuat oleh admin pusat dan Operator Cabang dibuat oleh admin cabang.
2. Operator mengunggah dokumen pendukung (format PDF / format JPEG) sebagai berikut:
  - a) Pas foto ukuran 4x6;
  - b) Fotokopi KTP;
  - c) Surat penunjukan operator;
  - d) SK pengangkatan sebagai pegawai.
3. Operator melakukan validasi data jika sudah lengkap.
4. Masa berlaku akun operator sampai akhir tahun berjalan.
5. Masa berlaku akun operator pusat diperpanjang oleh admin pusat.
6. Masa berlaku akun operator cabang diperpanjang oleh admin cabang.

**2. Kewenangan PPAT, Kreditor dan Kantor Pertanahan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik.**

Hak Jaminan Atas Tanah adalah hak-hak penguasaan atas tanah yang beraspek perdata yang member kewenangan kepada kreditor untuk menjual lelang tanah tertentu yang dijadikan agunan, jika dalam hubungan utang piutang tertentu debitor ingkar janji, maka kreditor berwenang untuk mengambil seluruh atau sebagian hasil pelelangan tersebut guna melunasi piutangnya, dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya. Hak penguasaan ini dinamakan hak jaminan atas tanah dengan sebutan “Hak Tanggungan” (Setiawan, 2019).

Sebagaimana telah diketahui bahwa di dalam Hak Tanggungan menganut beberapa asas hukum jaminan yaitu Asas Publisitas dan Asas Spesialitas. Asas Publisitas yaitu asas bahwa semua hak, baik hak tanggungan, hak fidusia dan hak hipotek harus didaftarkan. Hal ini dimaksudkan agar para pihak ketiga mengetahui bahwa benda jaminan tersebut

sedang dilakukan pembebanan jaminan, sedangkan Asas Spesialitas yaitu bahwa hak tanggungan, hak fidusia dan hipotek hanya dapat dibebankan atas percil atau atas barang-barang yang sudah terdaftar atas orang tertentu (Rustam, 2017).

Terdapat 2 (dua) tahap pembebanan hak tanggungan, yaitu : *Pertama*, Tahap Pemberian Hak Tanggungan; *Kedua*, Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan. Pemberian hak tanggungan didahului dengan adanya janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan suatu utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut (Rustam, 2017). Pasal 10 ayat (2) UUHT disebutkan bahwa pemberian hak tanggungan wajib dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT).

Setiap APHT wajib dilakukan pendaftaran melalui Kantor Pertanahan setempat. Dalam pelaksanaan pendaftaran HT-el, para pihak terkait seperti PPAT, Kreditor dan Kantor Pertanahan memiliki kewenangan yang berbeda-beda.

Berdasarkan Pasal 9 ayat (1) Permen ATRBPN No. 5/2020 disebutkan bahwa Kreditor wajib membuat berkas permohonan pendaftaran HT-el serta melakukan penginputan data digital kedalam aplikasi mitra kerja yang disediakan oleh Kementerian. Pasal 9 ayat (2) Permen ATRBPN No. 5/2020 disebutkan bahwa setiap persyaratan kelengkapan dokumen tentang pendaftaran HT-el wajib disampaikan oleh PPAT.

Berdasarkan Pasal 10 ayat (1) Permen ATRBPN No. 5/2020 disebutkan bahwa PPAT wajib mengunggah APHT serta kelengkapan dokumen lainnya melalui aplikasi yang disediakan oleh Kementerian. Pasal 10 ayat (2) Permen ATRBPN No. 5/2020 disebutkan bahwa setiap berkas permohonan HT-el yang telah diunggah harus disertai dengan pembuatan surat pernyataan keabsahan dan kebenaran atas dokumen yang telah diunggah.

Berdasarkan Pasal 11 ayat (1) Permen ATRBPN No. 5/2020 disebutkan bahwa setiap permohonan HT-el yang telah diunggah, maka sistem HT-el akan menerbitkan tanda bukti pendaftaran permohonan. Pasal 11 ayat (2) disebutkan bahwa pelayanan HT-el akan dikenakan biaya PNBPN yang berlaku pada Kementerian.

Berdasarkan Pasal 13 ayat (1) Permen ATRBPN No. 5/2020 disebutkan sebelum hasil pelayanan HT-el terbit, maka Pejabat Berwenang di lingkungan Kantor Pertanahan

wajib memeriksa persyaratan dokumen dan konsep Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik.

Berdasarkan penjabaran pasal-pasal tersebut, maka dengan ini secara singkat akan disimpulkan masing-masing kewenangan dari PPAT, Kreditor dan Kantor Pertanahan. Adapun penjelasannya adalah sebagai berikut : bahwa kewenangan PPAT hanya sebatas melakukan pengecekan sertipikat baik itu secara mandiri ataupun secara elektronik, membuat APHT, melakukan proses scanning dokumen APHT tersebut dan mengunggahnya kedalam aplikasi mitra kerja disertai dengan pembuatan surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen yang diunggah.

Kewenangan Kreditor dalam pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik adalah membuat berkas permohonan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik tanpa perlu datang ke Kantor Pertanahan, melakukan penginputan data digital kedalam aplikasi mitra kerja, membayar biaya pendaftaran yakni SPS PNBP (Surat Perintah Setoran Penerimaan Negara Bukan Pajak), menerima sertipikat hak tanggungan elektronik secara otomatis pada hari ketujuh, kemudian mencetak dan melekatkan catatan pendaftaran pada sertipikat tanah.

Kantor Pertanahan selaku pelaksana dalam hal ini hanya memiliki kewenangan berupa melakukan validasi seluruh buku tanah dan surat ukur, melakukan pemeriksaan atau verifikasi terhadap dokumen-dokumen yang sudah diunggah oleh Kreditor kedalam aplikasi mitra kerja, menerbitkan sertipikat hak tanggungan elektronik.

#### **D. Simpulan**

Berdasarkan pembahasan sebelumnya dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik memerlukan-beberapa persiapan yang harus dilakukan oleh Kantor Pertanahan, PPAT dan Kreditor diantaranya adalah sebagai berikut, yaitu Kantor Pertanahan membuat Akun dan Tanda Tangan Elektronik; Pendaftaran Akun PPAT; Pendaftaran Akun Kreditor, yang dalam hal ini akun kreditor bisa berbentuk kreditor perorangan ataupun akun kreditor badan hukum. Jika pendaftaran akun telah diselesaikan kemudian akun terdaftar tersebut wajib terverifikasi pada aplikasi mitra kerja. Khusus untuk akun kreditor badan hukum, maka wajib dilakukan pendaftaran akun Admin Pusat,

pendaftaran akun Admin Kantor Cabang/Operasional, pendaftaran akun Supervisor dan pendaftaran akun Operator.

Pada pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik, kewenangan PPAT hanya sebatas melakukan pengecekan sertipikat baik itu secara mandiri ataupun secara elektronik, membuat APHT, melakukan proses scanning dokumen APHT tersebut dan mengunggahnya kedalam aplikasi mitra kerja disertai dengan pembuatan surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen yang diunggah. Sedangkan kewenangan Kreditor adalah membuat berkas permohonan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik tanpa perlu datang ke Kantor Pertanahan, melakukan penginputan data digital kedalam aplikasi mitra kerja, membayar biaya pendaftaran yakni SPS PNBPN (Surat Perintah Setoran Penerimaan Negara Bukan Pajak), menerima sertipikat hak tanggungan elektronik secara otomatis pada hari ketujuh, kemudian mencetak dan melekatkan catatan pendaftaran pada sertipikat tanah. Kemudian Kantor Pertanahan selaku pelaksana dalam hal ini hanya memiliki kewenangan berupa melakukan validasi seluruh buku tanah dan surat ukur, melakukan pemeriksaan atau verifikasi terhadap dokumen-dokumen yang sudah diunggah oleh Kreditor kedalam aplikasi mitra kerja, menerbitkan sertipikat hak tanggungan elektronik.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku :

- Bahsan, M. (2012). *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Ishaq. (2017). *Metode Penelitian Hukum & Penulisan Skripsi, Tesis, Serta Disertasi*. Bandung: CV. Alfabeta.
- Marzuki, P. (2009). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Muljadi, K., & Widjaja, G. (2005). *Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Rustam, R. (2017). *Hukum Jaminan*. Yogyakarta: UII Press.
- Santoso, U. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: PT. Adhitya Andrebina Agung.
- Satrio, J. (2002). *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Setiawan, I. K. O. (2019). *Hukum Pendaftaran Tanah & Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2010). *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Subekti, R. (1989). *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.



**Artikel Jurnal :**

- Dewi, I. G. S., & Novana, M. (2020). Kebijakan Penjaminan Tanah Melalui Hak Tanggungan di Indonesia (Studi Penjaminan Hak Tanggungan Elektronik di Kabupaten Badung Provinsi Bali). *Law, Development & Justice Review*, Vol.05,(No.1), pp-79-88.
- Sugianto, Q. F., & Handoko, W. (2019). Peluang Dan Tantangan Calon Notaris Dalam Menghadapi Perkembangan Disrupsi Era Digital. *NOTARIUS*, Vol.12,(No.2), pp-656-668.
- Wiguna, I. W. J. B. (2020). Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik. *Acta Comitatus*, Vol.05,(No.1), pp-79-88.

**Peraturan Perundang-Undangan**

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.
- Petunjuk Teknis Nomor 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.