

**PERAN PPAT DALAM PROSES PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN  
SECARA ELEKTRONIK BERDASARKAN PERMEN ATR/BPN NOMOR 5  
TAHUN 2020**

**Tagor Mulya Parinduri**  
tagormulya680@gmail.com

Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

**Abstrak**

Pihak perbankan selalu memerlukan jaminan terhadap dana yang dipinjam dalam pemberian fasilitas kredit. Jaminan tersebut digunakan untuk mendapatkan kepastian pengembalian pinjaman debitur tersebut jika terjadi hambatan dalam pengembalian kredit oleh debitur. Lembaga jaminan hak tanggungan digunakan untuk mengikat objek jaminan hutang yang berupa tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan. Menteri ATR / Kepala BPN menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 TAHUN 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang mulai berlaku sejak diundangkan tanggal 21 Juni 2019 (Permen ATR/KBPN 9/2019). Peran dan wewenang PPAT menjadi sangat krusial terhadap kuatnya (secara hukum) kedudukan pemegang Hak Tanggungan dalam konteks pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik. Pasal 7 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 mengatur bahwa PPAT sebagai salah satu pengguna layanan Hak Tanggungan secara elektronik, namun kewenangan PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik jelas disebutkan dalam Pasal 10 yaitu PPAT berwenang menyampaikan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan.

**Kata kunci: peran, pendaftaran, hak tanggungan, elektronik**

---

**Pendahuluan**

Dana yang dipinjamkan oleh bank dalam pemberian fasilitas kredit kepada debitur adalah dana yang berasal dari simpanan nasabah yang harus dikembalikan berikutan dengan bunganya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Untuk mendapatkan kepastian pengembalian pinjaman debitur tersebut, dibutuhkan jaminan yang pasti, sehingga jaminan memiliki peranan yang sangat penting bagi bank dalam memberikan fasilitas kredit jika suatu hari nanti terjadi hambatan dalam pengembalian kredit oleh debitur.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>Yulia Risa, "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan", *Normative Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 5, No. 2, Tahun 2017, hlm. 79.

Pada dasarnya jaminan adalah sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur untuk memberikan keyakinan kepada kreditur bahwa debitur akan membayar hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.<sup>2</sup> Lembaga jaminan mempunyai tempat yang sangat penting dalam kegiatan perkreditan. Lembaga jaminan hak tanggungan digunakan untuk mengikat objek jaminan hutang yang berupa tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan.<sup>3</sup>

Berkenaan dengan pemberian jaminan dalam perjanjian pinjam-meminjam antara debitur dengan kreditur berkaitan dengan benda tetap berupa tanah dilakukan dengan pemasangan Hak Tanggungan (HT). Di era percepatan teknologi elektronik, Menteri ATR / Kepala BPN menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 TAHUN 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang mulai berlaku sejak diundangkan tanggal 21 Juni 2019 (Permen ATR/KBPN 9/2019). Ketentuan ini dikeluarkan karena mempertimbangan peningkatan pelayanan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan dalam rangka pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat maka perlu memanfaatkan teknologi informasi agar prosedur pelayanan hak tanggungan dapat terintegrasi secara elektronik sehingga menjadi lebih efektif dan efisien. Ketentuan tentang Hak Tanggungan sebelumnya telah diatur dalam UU Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda lain yang berkaitan dengan Tanah.

Transformasi pelayanan hak tanggungan ini dipicu karena adanya kemajuan teknologi, khususnya teknologi informasi yang membawa banyak perubahan dalam kehidupan masyarakat. Dalam bidang pemerintahan, munculnya teknologi internet juga memicu tumbuhnya transparansi pelaksanaan pemerintah. Banyak inovasi yang dilakukan pemerintah, di antaranya melalui *e-government* dan birokrasi digital. Layanan digital ini tentunya akan memaksa birokrasi agar berlaku lebih transparan dan akuntabel. Percepatan laju teknologi informasi juga akan membantuk terbentuknya budaya berbagi data dan informasi di antara instansi pemerintah dalam pengambilan keputusan. Tak hanya transparansi semata, kemajuan teknologi juga menjadi awal langkah perbaikan dan penyempurnaan layanan publik untuk meningkatkan pelayanan dan efisiensi.<sup>4</sup>

### **Peran Bank dalam Proses Pendaftaran Hak Tanggungan**

Ketentuan yang termaktub dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, mengatakan bahwa "Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya kemasayarakat, dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak". Artinya bahwa bank dalam kegiatan sehari-hari umumnya selalu berusaha menghimpun sebanyak-banyaknya dana dari masyarakat dan bentuk simpanan dan kemudian mengelola dana tersebut untuk disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pinjaman.

---

<sup>2</sup>Hartono Hadisaputro, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Jaminan*, Yogyakarta, Liberty, 2011, hlm. 31

<sup>3</sup>Eugema Liliawati Mulyono, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Jakarta: Haryarindo, 2003, hlm. 1.

<sup>4</sup>Yasonna H. Laoly, *Birokrasi Digital*, Jakarta: PT Pustaka Alvabet, 2019, hlm. 32.

Ditinjau dari sudut perkembangan perekonomian nasional dan internasional dapat diketahui betapa besarnya peranan yang terkait dengan kegiatan pinjam-meminjam uang saat ini. Lembaga yang dapat memenuhi kebutuhan tersebut adalah bank. Berbagai lembaga keuangan terutama bank konvensional telah membantu memenuhi kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian, dengan memberikan pinjaman uang antara lain dalam bentuk kredit perbankan. Kredit perbankan merupakan salah satu usaha bank konvensional yang telah banyak dimanfaatkan oleh anggota masyarakat yang memerlukan dana menurut Pasal 1 butir 2 UU Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat (*surplus of funds*) dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak, bank berfungsi sebagai *financial intermediary* yang bertujuan: a) Menunjang pembangunan nasional bukan pembangunan perorangan; b) Meningkatkan pemerataan kesejahteraan rakyat banyak bukan kesejahteraan perorangan/kelompok; c) Meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional, bukan pertumbuhan perorangan/kelompok.<sup>5</sup>

Pemberian kredit kepada masyarakat dilakukan melalui suatu perjanjian kredit antara pemberi dengan penerima kredit sehingga terjadi hubungan hukum antara keduanya. Acap ditemui dalam perjanjian kredit dibuat oleh pihak kreditur atau dalam hal ini adalah bank, sedangkan debitur hanya mempelajari dan memahaminya. Meskipun demikian, perjanjian kredit ini perlu mendapatkan perhatian khusus dari kedua belah pihak dikarenakan perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaan dan penatalaksanaan kredit tersebut dalam kesepakatan yang dilakukan antara debitur dengan kreditur, apabila debitur menandatangani kredit yang dianggap kedua belah pihak dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi keduanya.<sup>6</sup>

Pemberian kredit yang dilakukan oleh bank tentu saja tidaklah selalu berjalan sesuai dengan harapan, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus berhati-hati. Bank harus dapat bersikap bijak dalam memberikan pinjaman atau kredit kepada masyarakat sehingga dalam hal ini pihak bank harus memerhatikan prinsip-prinsip penyaluran atau pemberian kredit. Prinsip penyaluran kredit adalah prinsip kepercayaan, tenggang waktu, *degree of risk* (risiko), prestasi/objek kredit. Indikator dari pemberian kredit ini adalah kepercayaan moral, komersial, finansial dan agunan (ketentuan Pasal 1 butir 11 UU No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan).

Sektor perkreditan merupakan salah satu sarana bagi pebisnis dalam upaya penambahan modal. Bagi pengusaha, mengambil hutang (kredit atau pinjaman) sudah merupakan faktor yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan bisnis. Memang sangat sulit untuk melepaskan dunia bisnis tanpa pinjaman kredit bank. Bagi pihak perbankan sendiri, setiap pemberian kredit yang disalurkan kepada pengusaha selalu mengandung risiko. Berdasarkan kondisi itu, maka perlu unsur pengamanan dalam pengembaliannya. Unsur pengaman (*safety*) adalah salah satu prinsip dasar dalam peminjaman kredit selain unsur keserasian (*suitability*) dan keuntungan (*profitability*). Bentuk pengamanan kredit dalam praktik perbankan dilakukan dengan pengikatan jaminan.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup>M. Yahya Harahap, *Beberapa Tinjauan Tentang Permasalahan Hukum Buku Kedua*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997, hlm. 210.

<sup>6</sup>Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Prenada Media, 2005, hlm. 19-20.

<sup>7</sup>Tan Kamello, *Hukum Jaminan Fidusia*, Bandung: PT. Alumni, 2014, hlm. 2.

Pasal 1131 KUH Perdata menerangkan fungsi jaminan sebagai upaya pemenuhan kewajiban debitur yang dinilai dengan uang, yaitu dipenuhi dengan melakukan pembayaran. Berdasarkan hal itu, jaminan memberikan hak kepada kreditur untuk mengambil pelunasan dari hasil penjualan kekayaan yang dijamin.<sup>8</sup>

Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, disebutkan istilah lain selain jaminan yaitu agunan yang dimaknai sebagai “Jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syari’ah”.

### **Peran PPAT dalam Pendaftaran Hak Tanggungan**

Dalam mendaftarkan hak tanggungan di Kantor Badan Pertanahan, baik Notaris/PPAT memiliki berbagai peranan yang sangat dominan. Dalam proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu:

1. Harus adanya pemberian Hak Tanggungan yang dalam hal ini sebelumnya harus terlebih dahulu dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT yang didahului oleh adanya suatu perjanjian hutang-piutang yang dijamin.
2. Selanjutnya harus didaftarkan di kantor Badan Pertanahan, dan setelah itu akan lahir suatu Hak Tanggungan yang dibebankan.

Dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, PPAT merupakan pejabat yang berwenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah serta akta-akta lainnya yang bentuk aktanya sudah ditetapkan.<sup>9</sup> (Setyaningsih, 2018: 190). Akta ini dibuat sebagai bukti dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak di dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam hal ini maka akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta otentik.<sup>10</sup>

Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Apabila pemberi Hak Tanggungan tidak bisa hadir, maka pemberi Hak Tanggungan harus memberikan kuasa kepada pihak lain sebagai kuasanya dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan surat ini berbentuk akta otentik.<sup>11</sup> Dalam pembuatan SKMHT pejabat yang berwenangan membuatnya adalah Notaris, tetapi boleh juga dibuat oleh PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka dapat memudahkan pelayanan kepada masyarakat apabila memang sangat dibutuhkan.<sup>12</sup>

---

<sup>8</sup>Burhan Sidabariba, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Depok: Papas Sinar Sinanti, 2019, hlm. 69.

<sup>9</sup>Setyaningsih, “Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan di Purwokerto”, *Jurnal Akta*, Magister Kenotariatan, Vol. 5, No. 1, 2018, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung, Semarang, hlm. 190.

<sup>10</sup>J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2007, hlm. 329.

<sup>11</sup>Putu Aris Punarbawa, “Kedudukan Hukum Akta Notaris Dalam Pembebanan Hak Tanggungan Atas Nama Warga Negara Asing”, *Jurnal Ilmu Hukum Kertha Semaya*, Vol. 6, No. 2, 2018, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar, hlm. 4.

<sup>12</sup>Kadek Octa Santa Wiguna, “Pelaksanaan Eksekswai Hak Tanggungan Berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah Pada PT. BPR Partha Kencana Tohpati”, *Jurnal Ilmu Hukum Kertha Semaya*, Vol. 5, No. 5 Tahun 2017, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar, hlm. 8.

Notaris peranannya antara lain: a) Melakukan pengecekan kecocokan foto copy dengan surat aslinya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Undang-Undang Jabatan Notaris yang seluruh warkah merupakan hasil dari foto copy harus disahkan dengan aslinya oleh Notaris. Dalam hal ini warkah yang dimaksud antara lain kartu identitas (KTP) Kreditur serta KTP suami atau istri pihak Debitur, Kartu Keluarga Debitur, Bukti Pembayaran Pajak dan Bangunan. b) Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dalam pembuatan surat ini dibuat oleh Notaris/PPAT, harus memenuhi beberapa syarat yang terdapat dalam Pasal 15 ayat (1) UU HT: 1) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan hak tanggungan; 2) Tidak membuat kuasa substitusi; 3) Mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah hutang, dan nama dan identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi hak tanggungan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, tugas pokok PPAT adalah untuk membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) tersebut ditentukan secara khusus pada Pasal 2 ayat (2) PP 37 Tahun 1998. Pasal 3 PP itu kemudian menentukan bahwa untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik terkiat dengan bidang pertanahan mengenai semua perbuatan hukum yang dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) terhadap hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang berada di dalam wilayah kerjanya.<sup>13</sup>

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam UU HT, pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap yaitu pembuatan APHT dan dilanjutkan dengan pendaftaran oleh Kantor Pertanahan. Pendaftaran ini adalah penting karena akan membuktikan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan. Setelah APHT dibuat oleh PPAT, maka dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja wajib didaftarkan lengkap dengan dokumen pendukungnya kepada Kantor Badan Pertahanan Nasional (BPN) setempat.<sup>14</sup>

Kewajiban jangka waktu pendaftaran ini tercantum dalam Pasal 40 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur “selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar. Pendaftaran APHT disertai dengan syarat-syarat administrasi lainnya ke Kantor Pertanahan (BPN) adalah hal yang bersifat wajib yang merupakan kewajiban PPAT. Apabila PPAT lalai dalam melakukan kewajiban tersebut dapat berakibat dikenakannya sanksi yang bersifat administratif yakni berupa teguran bahkan hingga yang lebih berat yakni diberhentikan dari jabatannya sebagai PPAT.

### **Peran PPAT dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik**

---

<sup>13</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*. (Tidak diterbitkan, Medan: Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 2021), hlm. 64.

<sup>14</sup>N.H. Nufus, *Proses Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Tanah Yang Belum Bersertifikat*, Semarang: Universitas Diponegoro, 2010, hlm. 24.

*E-Government* bertujuan untuk memperbaiki mutu (kualitas) pelayanan dengan cara melakukan suatu mekanisme interaksi baru antara pemerintah dengan masyarakat dan bagi pihak lain yang berkepentingan, dengan melibatkan penggunaan teknologi informasi (khususnya internet).<sup>15</sup> Rianto dan Lestari mengatakan bahwa kegunaan *e-government* adalah untuk memberikan peluang meningkatkan dan mengoptimalkan hubungan antar instansi pemerintah, hubungan antara pemerintah dengan dunia usaha dan masyarakat. Mekanisme hubungan itu melalui pemanfaatan teknologi informasi yang merupakan kolaborasi/penggabungan antara komputer dan sistem jaringan komunikasi.<sup>16</sup> Penerapan *e-government* merupakan amanat Instruksi Presiden Nomor 3 Tahun 2003 tentang Kebijakan dan Strategi Nasional Pengembangan *E-Government*, penyelenggaraan pemerintahan *e-government* meningkatkan akuntabilitas, efisiensi, efektifitas dan transparansi.<sup>17</sup>

Penerapan aplikasi *e-Government* telah dan sedang dilakukan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional untuk membangun pelayanan kepada khalayak umum dan mitra melalui layanan elektronik salah satunya adalah layanan hak tanggungan elektronik (Hak Tanggungan Elektronik). Nadira menegaskan bahwa layanan Hak Tanggungan Elektronik merupakan badan pemberian pelayanan untuk mempermudah pelayanan kepada masyarakat dengan memanfaatkan perkembangan teknologi informasi.<sup>18</sup>

Pengertian Hak Tanggungan Elektronik termaktub dalam Pasal 1 ayat (7) Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 yang menyebutkan bahwa “Hak Tanggungan Elektronik adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi”. Hak Tanggungan Elektronik merupakan layanan secara elektronik yang masih baru, diharapkan dapat memberikan kepastian waktu, transparansi biaya dan kemudahan untuk memonitorin proses dalam pelayanan hak tanggungan serta untuk meminimalisir adanya tatap muka secara langsung, sehingga terhindar dari tindakan yang dapat merugikan masyarakat dan negara seperti tindak korupsi, kolusi dan nepotisme.<sup>19</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, tugas pokok PPAT adalah untuk membuat akta sebagai alat bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Perbuatan hukum dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) itu ditentukan secara khusus pada Pasal 2 ayat (2) PP 37 Tahun 1998. Pasal 3 PP itu mengatur bahwa untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik terkait dengan bidang pertanahan mengenai semua perbuatan hukum yang dimaksud

---

<sup>15</sup>Richardus Eko Indrajit, *Buku Pintar Linux: Membangun Aplikasi e-Government*, Jakarta: PT Elex Media Komputindo, 2002, hlm. 36.

<sup>16</sup>Budi Rianto dan Tri Lestari, *Polri & Aplikasi E-Government dalam Pelayanan Publik*, Surabaya: CV. Putra Media Nusantara, 2012, hlm. 41.

<sup>17</sup>Krisnawan Andiyanto, Dian Arie Mujiburrohman, Haryo Budhiawan, “Penerapan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru”, *Acta Comitatus Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 6, No. 1, April, 2021, hlm. 199.

<sup>18</sup>Nurul Nadira, “Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Yang Akan Mulai Dilaksanakan Di Bidang Pertanahan”, *Fairness and Justice Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, Vol. 17, No. 11, 2019, hlm. 163.

<sup>19</sup>Krisnawan Andiyanto, Dian Arie Mujiburrohman, Haryo Budhiawan, *loc. cit.*

dalam Pasal 2 ayat (2) terhadap hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang berada di dalam wilayah kerjanya.

Berdasarkan UU HT, pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap, yaitu pembuatan APHT dan dilanjutkan dengan pendaftaran oleh Kantor Pertanahan. Pendaftaran ini adalah penting karena membuktikan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan. Setelah APHT dibuat oleh PPAT, maka dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja wajib didaftarkan lengkap dengan dokumen pendukungnya kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat.

Kewajiban jangka waktu pendaftaran ini termaktub dalam Pasal 40 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 mengatur bahwa “selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar”. Pendaftaran APHT disertai dengan syarat-syarat administrasi lainnya ke Kantor Pertanahan (BPN) adalah hal yang bersifat wajib yang merupakan kewajiban PPAT. Apabila PPAT lalai dalam melakukan kewajiban tersebut dapat berakibat dikenakannya sanksi yang bersifat administratif yakni berupa teguran bahkan hingga yang lebih berat yakni diberhentikan dari jabatannya sebagai PPAT.<sup>20</sup>

Apabila mengacu pada Peraturan Menteri Agrari dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020, seluruh layanan Hak Tanggungan elektronik (Hak Tanggungan Elektronik), mulai dari proses pendaftaran permohonan sampai terbitnya sertifikat 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. Artinya bahwa sistem Hak Tanggungan Elektronik tersebut secara sistematis terdapat pembagian tugas dan wewenang yang tegas antara Kreditur dan PPAT selaku pengguna Hak Tanggungan Elektronik.<sup>21</sup>

Pada sistem layanan Hak Tanggungan Elektronik, tugas utama PPAT adalah membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Sebelum pembuatan APHT, PPAT wajib melaksanakan pengecekan sertifikat baik secara *online* maupun manual menyesuaikan dengan kesiapan data Kantor Pertanahan masing-masing. PPAT mendaftarkan APHT ke Kantor Pertanahan melalui sistem *online* dengan melakukan login pada Aplikasi Mitra Kerja (<https://mitra.apbn.go.id>). Melalui Aplikasi Mitra Kerja, PPAT mengunggah beberapa dokumen yang dipersyaratkan kedalam sistem sampai dengan terbitnya Surat Pengantar Akta (SPA), adapun dokumen yang diunggah antara lain:

- a. Scan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT);
- b. Scan KTP Debitur;
- c. Scan KTP saksi-saksi;
- d. Scan KTP Persetujuan;
- e. Scan Kartu Keluarga;
- f. Scan Sertifikat Hak Atas Tanah;
- g. Scan Perjanjian Kredit;
- h. Scan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
- i. Scan Surat Pernyataan PPAT.<sup>22</sup>

---

<sup>20</sup> Nelly Azwarni Sinaga, *op. cit.*, hlm. 66.

<sup>21</sup>*Ibid.*

<sup>22</sup>*Ibid.*, hlm. 67-68.

Untuk lebih jelasnya terkait mekanisme pelayanan Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik diatur dalam prosedur sebagai berikut:

1. Pemohonan layanan Hak Tanggungan secara elektronik diajukan oleh pengguna terdaftar melalui sistem yang disiapkan kementerian serta dilengkapi persyaratan permohonan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. Permohonan harus membuat surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan yang dibuat dalam bentuk Dokumen Elektronik. Adapun dokumen elektronik tersebut meliputi: Kartu Tanda Penduduk (KTP) Debitur, Kartu Keluarga (KK) Debitur, Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pemberi Persetujuan, Kartu Keluarga (KK) Pemberi Persetujuan, Kartu Tanda Penduduk (KTP) Saksi-saksi, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Perjanjian Kredit, Sertifikat Hak Atas Tanah, dan foto copy Pajak Bumi dan Bangunan.
3. Khusus mengenai syarat Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, nama yang terantum di sertifikat harus nama debitur.
4. Sistem selanjutnya akan menerbitkan tanda bukti daftar setelah permohonan layanan telah diterima oleh Sistem Hak Tanggungan secara elektronik. Bukti pendaftaran permohonan dimaksud paling sedikit memuat antara lain nomor berkas dan tanggal pendaftaran; juga nama orang yang melakukan permohonan dan kode pembayaran biaya layanan.
5. Setelah biaya pendaftaran dan juga data permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik barulah permohonan diproses. Selanjutnya Sistem Hak Tanggungan secara elektronik akan menerbitkan hasil layanan hak tanggungan berupa Sertifikat Hak Tanggungan dan catatan hak tanggungan pada buku tanah dan Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.<sup>23</sup>

Proses pendaftaran Hak Tanggungan adalah hal yang sangat penting bagi para pemegang/penerima Hak Tanggungan karena proses pendaftaran tersebut memberikan jaminan kepastian hukum terhadap pemberi dan penerima Hak Tanggung dengan didaftarkan Hak Tanggungan di kantor pertanahan. Selain itu pendaftaran Hak Tanggungan juga akan memberi perlindungan hukum, khususnya ketika pihak debitur melakukan tindakan yang dapat merugikan pihak lainnya yaitu wanprestasi (cidera janji).<sup>24</sup>

Peran dan wewenang PPAT menjadi sangat krusial terhadap kuatnya (secara hukum) kedudukan pemegang Hak Tanggungan dalam konteks pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik. Pasal 7 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 mengatur bahwa PPAT sebagai salah satu pengguna layanan Hak Tanggungan secara elektronik, namun kewenangan PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik jelas disebutkan dalam Pasal 10 yaitu PPAT berwenang menyampaikan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan.

---

<sup>23</sup>Shirley Zerlinda Anggraeni dan Marwanto, "Kewenangan dan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik", *Acta Comitas Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 5, No. 2, 2020, hlm. 6.

<sup>24</sup>Nelly Azwarni Sinaga, *op. cit.*, hlm. 70.



Sebagai pihak yang berwenang menjalankan proses pendaftaran layanan Hak Tanggungan secara elektronik, PPAT diwajibkan terdaftar dalam Aplikasi Mitra Kerja yaitu aplikasi yang digunakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN dengan PPAT sebagai mitra kerjanya. Selain itu, sistem administrasi dan manajemen Kantor PPAT juga harus melakukan kesiapan dengan dukungan sarana yang memadai, misalnya jaringan internet. Sebelum diberlakukannya kebijakan terkait pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik, selama ini pendaftaran Hak Tanggungan dijalankan secara manual dengan cara dicatat terlebih dahulu oleh PPAT pada portal/*website* resmi dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN dan dilanjutkan dengan menyerahkan berbagai persyaratan administratif kepada Kantor Pertanahan. Terkait dengan permohonan pendaftaran dan penyampaian APHT diportal kementerian tersebut dapat dilakukan oleh PPAT atau oleh orang yang diberikan kuasa.<sup>25</sup>

Objek Hak Tanggungan yang dapat diproses dengan pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik merupakan objek Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat (2) Permen ATR/BPN No. 5/2020. Objek Hak Tanggungan dalam pelayanan Hak Tanggungan Elektronik adalah Hak Atas Tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menurut sifatnya dapat dibebani dengan Hak Tanggungan.<sup>26</sup>

Manfaat pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik adalah:

- a. Ketepatan waktu pendaftaran Hak Tanggungan;
- b. Ekonomis;
- c. Royal dan *overtake* kredit bisa dilakukan dengan cepat;
- d. Kemudahan manajemen aset (tidak perlu memindai Hak Tanggungan);
- e. *Reporting* dan monitoring jumlah dan nilai Hak Tanggungan di seluruh cabang; serta
- f. Perwujudan dari nilai-nilai Kementerian ATR/BPN yaitu Melayani, Profesional dan Terpercaya.

Menurut Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 proses mengenai pendaftaran Hak Tanggungan dibedakan atau dipisahkan antara kegiatan pembuatan penyampaian dokumen kepada Kantor Pertanahan dengan Sistem Hak Tanggungan Elektronik. Sebelum adanya Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, kedua kegiatan tersebut dilakukan oleh PPAT, namun dalam Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 ini dipisahkan kedua kegiatan tersebut menjadi:

1. Penyampaian akta dan dokumen kelengkapan kepada Kantor Pertanahan tetap menjadi tugas PPAT, dimana APHT berbentuk dokumen elektronik disampaikan melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan Sistem Hak Tanggungan dilengkapi dengan Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan (Pasal 10 Permen ATR/BPN No. 5/2020).
2. Permohonan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik menjadi kewajiban kreditur, sehingga apabila kreditur lalai dalam pendaftarannya/tidak mendaftarkannya, maka segala risiko dan akibat hukumnya terhadap jaminan yang diberikan oleh debitur tersebut tidak memberikan hak-hak istimewa yang diberikan oleh UU HT.

---

<sup>25</sup>*Ibid.*

<sup>26</sup>*Ibid.*

Pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik dapat diklasifikasikan sebagai transaksi elektronik dalam rangka pelayanan publik, sebab berdasarkan Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik mengatur bahwa “transaksi elektronik adalah perbuatan hukum yang dilakukan dengan menggunakan komputer, jaringan komputer, dan/atau media elektronik lainnya. Berdasarkan rumusan itu, maka pendaftaran Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik tersebut juga menggunakan komputer yang terkoneksi dengan jaringan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik dalam rangka pelayanan publik karena di dalam Pasal 17 UU ITE diatur bahwa “penyelenggaraan transaksi elektronik dapat dilakukan dalam lingkup publik ataupun privat, dengan dasar hukum tersebut terbukti bahwa Undang-Undang memberikan peluang terhadap pemanfaatan teknologi informasi oleh penyelenggara Negara, orang, badan usaha, dan/atau masyarakat. Artinya Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional dalam kaitannya dengan penyelenggaraan pendaftaran Hak Tanggungan elektronik, berposisi sebagai penyelenggara Negara yang melakukan transaksi elektronik dalam lingkup publik.<sup>27</sup>

## **Simpulan**

Peran dan wewenang PPAT menjadi sangat krusial terhadap kuatnya (secara hukum) kedudukan pemegang Hak Tanggungan dalam konteks pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik. Pasal 7 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 mengatur bahwa PPAT sebagai salah satu pengguna layanan Hak Tanggungan secara elektronik, namun kewenangan PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik jelas disebutkan dalam Pasal 10 yaitu PPAT berwenang menyampaikan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan. Sebagai pihak yang berwenang menjalankan proses pendaftaran layanan Hak Tanggungan secara elektronik, PPAT diwajibkan terdaftar dalam Aplikasi Mitra Kerja yaitu aplikasi yang digunakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN dengan PPAT sebagai mitra kerjanya. Selain itu, sistem administrasi dan manajemen Kantor PPAT juga harus melakukan kesiapan dengan dukungan sarana yang memadai, misalnya jaringan internet. Sebelum diberlakukannya kebijakan terkait pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik, selama ini pendaftaran Hak Tanggungan dijalankan secara manual dengan cara dicatat terlebih dahulu oleh PPAT pada portal/website resmi dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN dan dilanjutkan dengan menyerahkan berbagai persyaratan administratif kepada Kantor Pertanahan.

---

<sup>27</sup>*Ibid.*, hlm. 43.

## DAFTAR PUSTAKA

- Andriyanto, Krisnawan., Dian Arie Mujiburohman, Haryo Budhiawan. 2021. "Penerapan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru", *Acta Comitas Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 6, No. 1.
- Anggraeni, Shirley Zerlinda., dan Marwanto, 2020, "Kewenangan dan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik", *Acta Comitas Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 5, No. 2.
- Hadisaputro, Hartono, 2011, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Jaminan*. Yogyakarta: Liberty.
- Harahap, M. Yahya, 1997, *Beberapa Tinjauan Tentang Permasalahan Hukum Buku Kedua*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Hermansyah, 2005, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Prenada Media.
- Indrajit, Richardus Eko, 2002, *Buku Piintar Linux: Membangun Aplikasi e-Government*, Jakarta: PT Elex Media Komputindo.
- Kamello, Tan, 2014, *Hukum Jaminan Fidusia.*, Bandung: PT Alumni.
- Laoly, Yasonna H., 2019, *Birokrasi Digital*, Jakarta: PT Pustaka Alvabet.
- Mulyono, Eugema Liliawati, 2003, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*. Jakarta: Haryarindo.
- Nadira, Nurul, 2019, "Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Yang Akan Mulai Dilaksanakan Di Bidang Pertanahan", *Fairness and Justice Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, Vol. 17, No. 11.
- Nufus, N.H. 2010. *Proses Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Tanah Yang Belum Bersertifikat*, Semarang: Universitas Diponegoro Semarang.
- Punarbawa, Putu Aris, 2018, "Kedudukan Hukum Akta Notaris Dalam Pembebanan Hak Tanggungan Atas Nama Warga Negara Asing", *Jurnal Ilmu Hukum Kertha Semaya*, Vol. 6, No. 2, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar.
- Republik Indonesia Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 TAHUN 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.
- Republik Indonesia Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Republik Indonesia Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang. Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Republik Indonesia Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- Republik Indonesia Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.
- Republik Indonesia Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda lain yang berkaitan dengan Tanah.
- Rianto, Budi., dan Tri Lestari, 2012, *Polri & Aplikasi E-Government dalam Pelayanan Publik*, Surabaya: CV. Putra Media Nusantara.
- Risa, Yulia, 2017, "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan", *Normative Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 5, No. 2.

- Satrio, J., 2007, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Setyaningsih, 2018, "Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan di Purwokerto", *Jurnal Akta*, Magister Kenotariatan, Volume 5, Nomor 1, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang.
- Sidabariba, Burhan, 2019, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Depok: Papas Sinar Sinanti.
- Sinaga, Nelly Azwarni, 2021, "Jaminan Kepastian Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan Terhadap Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik Yang Melebihi Ketentuan Jangka Waktu Terkait Dengan Perlindungan Kreditur". *Tesis*. (Tidak diterbitkan, Medan: Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara).
- Wiguna, Kadek Octa Santa, 2017, "Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Pada PT. BPR Partha Kencana Tohpati", *Jurnal Ilmu Hukum Kertha Semaya*, Vol. 5, No. 5, TFakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar.