

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK  
TANGGUNGAN DALAM PELAYANAN HAK  
TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA  
ELEKTRONIK PADA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN TABANAN**

**I Kadek Adi Surya**  
**Fakultas Hukum Universitas Tabanan**  
**Email : suryaadysurya@gmail.com**

**ABSTRAK**

Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, Pembebanan jaminan Hak Tanggungan wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan Nasional, sebagai syarat mutlak lahirnya Hak Tanggungan. Untuk mewujudkan modernisasi pelayanan pertanahan guna meningkatkan indikator kemudahan berusaha dan pelayanan publik kepada masyarakat. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik salah satunya melalui Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, ini terbukti dengan diterbitkannya Permen ATR/BPN No. 9 Tahun 2019 yang kemudian diganti dengan Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang mulai berlaku sejak diundangkan yaitu tanggal 8 April 2020. Dengan diberlakukannya Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 ini maka Permen ATR/BPN No. 9 Tahun 2019 dicabut dan dinyatakan tidak berlaku. Penulisan Jurnal ini bertujuan untuk mendapatkan jawaban terhadap Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan. Berdasarkan kajian penelitian ini didapat bahwa Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Dalam

Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan berpedoman pada Petunjuk Teknis Nomor: 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 tentang pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik.

**Kata Kunci : Hak Tanggungan, Badan Pertanahan, Tabanan**

#### ABSTRACT

*Implementation of Mortgage Registration in the Electronic Integrated Mortgage Service At the Tabanan Regency Land Office, the imposition of Mortgage guarantees must be registered at the National Land Office, as an absolute requirement for the birth of Mortgage Rights. To realize the modernization of land services in order to improve indicators of ease of doing business and public services to the community. The Ministry of Agrarian and Spatial Planning/National Land Agency implements electronic-based land services, one of which is through the Electronically Integrated Mortgage Service. 9 of 2019 which was later replaced with Permen ATR/BPN No. 5 of 2020 concerning Electronically Integrated Mortgage Services which came into force from the date of promulgation, namely April 8, 2020. With the enactment of ATR/BPN Regulation No. 5 of 2020, the Ministerial Regulation of ATR/BPN No. 9 of 2019 is revoked and declared invalid. Writing this journal aims to obtain answers to the Implementation of Mortgage Registration in Integrated Electronic Mortgage Services at the Tabanan Regency Land Office. Based on this research study, it was found that the Implementation of Mortgage Registration in Integrated Electronic Mortgage Services at the Tabanan Regency Land Office was guided by Technical Instructions Number: 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 concerning electronically integrated mortgage services.*

**Keywords: Mortgage, Land Agency, Tabanan**

#### I. PENDAHULUAN

Perkembangan bisnis di Indonesia saat ini terus semakin meningkat dengan pesat seiring dengan perkembangan zaman. Banyak pelaku usaha muncul dari bisnis kecil hingga bisnis yang besar, hal tersebut tidak luput dari ambisi dan cita-cita para pelaku usaha yang terus berjuang demi melebarkan sayap bisnisnya, tentunya dalam mengembangkan usaha bisnisnya tersebut memerlukan modal dalam

jumlah yang besar, sementara dana yang tersedia sulit tercukupi, salah satu cara agar mendapatkan modal adalah melalui pinjaman kredit dari Bank.

Lembaga Perbankan merupakan lembaga keuangan di Indonesia yang memiliki peranan penting bagi kelangsungan perekonomian Indonesia. Lembaga Perbankan bekerja berdasarkan kepercayaan masyarakat untuk menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan, dan atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu. Kemudian dana tersebut disalurkan kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman.<sup>1</sup> Menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, selanjutnya dalam jurnal ini ditulis UU Perbankan, menyebutkan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara pihak Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Dalam memberikan kredit harus didasarkan pada persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam, atau dengan istilah lain harus didahului dengan Perjanjian Kredit. Perjanjian hutang piutang antara kreditor (pihak yang berpiutang) dengan debitor (pihak yang berhutang). Setelah perjanjian kredit disepakati, maka lahirlah hak dan kewajiban antara kedua belah pihak. Hak kreditor adalah menerima kembali pembayaran utang pokok disertai dengan bunga pinjaman jika diperjanjikan sebelumnya. Sedangkan kewajiban kreditor adalah menyediakan dana yang sudah dijanjikan. Sementara hak debitor adalah memperoleh dana yang sudah dijanjikan. Sedangkan kewajiban debitor adalah membayar utang pokok ditambah dengan bunga yang diperjanjikan.<sup>2</sup> Sebelum memberikan kredit bank harus menerapkan prinsip kehati-hatian yang mana dalam prinsip tersebut mencakup prinsip 5C yang berfungsi untuk mengetahui beberapa hal sebagai berikut :

- a. *Character* yaitu bahwa calon nasabah debitor memiliki watak, moral dan sifat pribadi yang baik. Penilaian terhadap karakter ini dilakukan untuk mengetahui tingkat kejujuran,

---

<sup>1</sup> Rusli, T, “*Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Terhadap Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan*”, Jurnal Keadilan Progresif Vol.7 No.1. 2016, hlm.2

<sup>2</sup> Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank ( Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, Mandar Maju, Bandung, 2004, h.10.

- integritas, dan kemauan dari calon debitur untuk memenuhi kewajiban dan menjalankan usahanya;
- b. *Capacity* yaitu kemampuan debitur untuk mengelola kegiatan usahanya dan mampu melihat prospektif masa depan, sehingga usahanya akan dapat berjalan dengan baik serta memberikan keuntungan yang menjamin bahwa ia mampu untuk melunasi kreditnya dalam jumlah dan jangka waktu yang telah ditentukan;
  - c. *Capital* yaitu dalam hal ini kreditor terlebih dahulu melakukan penelitian terhadap modal yang dimiliki oleh debitur. Hal ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pengelolaan modal ditepatkan oleh pengusaha tersebut, sehingga segala sumber yang telah ada dapat berjalan secara efektif;
  - d. *Collateral* merupakan jaminan yang digunakan sebagai tolak ukur persetujuan pemberian kredit yang merupakan sarana pengaman (*back up*) atas resiko apabila terjadi *wanprestasi* oleh debitur dikemudian hari;
  - e. *Condition of econom* yaitu untuk mengetahui usaha dari debitur tersebut memiliki masa depan yang bagus atau sebaliknya.<sup>3</sup>

Dari beberapa prinsip kehati-hatian bank tersebut diatas dapat diketahui bahwa salah satu hal yang dipersyaratkan bank sebagai kreditor dalam pemberian kredit yaitu adanya prinsip *Collateral* atau jaminan yang harus diberikan oleh debitur karena fungsi dari pemberian jaminan adalah memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang jaminan tersebut, bila debitur cidera janji (*wanprestasi*) atau tidak membayar hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.<sup>4</sup> Jaminan adalah sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditor untuk memberikan keyakinan kepada kreditor bahwa debitur akan membayar hutangnya sesuai dengan yang di perjanjikan.<sup>5</sup> Bentuk jaminan yang paling banyak digunakan sebagai agunan dalam perjanjian kredit bank adalah hak atas tanah, baik dengan status hak

---

<sup>3</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Prenada Media, Jakarta, 2014, hlm.64.

<sup>4</sup> Thomas Suyatno, *Kelembagaan Perbankan Edisi Kedua*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1994, hlm. 45.

<sup>5</sup> Hartono Hadisaputro, *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 1986, hlm. 31.

milik, hak guna usaha, hak guna bangunan maupun hak pakai, karena pada umumnya memiliki nilai atau harga yang tinggi dan terus meningkat.

Pemberian jaminan ini harus dengan perjanjian pembebanan jaminan, selaku perjanjian tambahan karena adanya perjanjian pokok. Perjanjian pembebanan jaminan ini berupa jaminan hak tanggungan. Perjanjian pembebanan hak tanggungan dituangkan dalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ( selanjutnya disebut PPAT) selaku pejabat berwenang dalam membentuk APHT. Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (selanjutnya disebut UUHT ) menyebutkan bahwa 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.

Pembebanan jaminan Hak Tanggungan ini wajib didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional, sebagai syarat mutlak lahirnya Hak Tanggungan dan guna memenuhi asas publisitas atas barang jaminan, dan mempermudah pihak ketiga mengontrol apabila terjadi pengalihan benda jaminan. Asas publisitas yakni pengumuman kepada masyarakat mengenai status pemilikan. Pengumuman hak atas benda tetap (tanah) terjadi melalui pendaftaran dalam buku tanah.<sup>6</sup> Asas publisitas membawa pengaruh penting terhadap perjanjian jaminan kebendaan yang dibuat oleh debitur dan kreditor, juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga kendati bukan merupakan pihak seperjanjian.

Pendaftaran hak tanggungan, awalnya dilaksanakan secara konvensional dimana pihak pemohon yaitu, PPAT mengirim APHT dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan paling lambat 7 hari setelah penandatanganan akta, sebagaimana diatur pada Pasal 13 ayat (2) UUHT. Seiring perkembangan teknologi untuk mewujudkan modernisasi pelayanan pertanahan guna meningkatkan indikator

---

<sup>6</sup> Dr. St. Laksanto Utomo, S.H.,M.Hum, *Buku Ajar Hukum Agraria* , LSHI, Jakarta, 2020, hlm. 72.

kemudahan berusaha dan pelayanan publik kepada masyarakat, perlu mengoptimalkan pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi dengan menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik, ini terbukti dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (selanjutnya disebut Permen ATR/BPN No. 9 Tahun 2019) yang mulai berlaku sejak diundangkan yaitu sejak tanggal 21 Juni 2019. Namun tidak lama kemudian, karena Permen ATR/BPN No. 9 Tahun 2019 dianggap masih terdapat kekurangan dan kelemahan, maka pada bulan April 2020 kembali diterbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (selanjutnya disebut Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020) yang mulai berlaku sejak diundangkan yaitu tanggal 8 April 2020. Dengan diberlakukannya Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 ini, maka Permen ATR/BPN No. 9 Tahun 2019 dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Sistem elektronik hak tanggungan terintegrasi yang selanjutnya disebut Sistem HT-*el* adalah sistem elektronik terintegrasi yang dikembangkan oleh unit teknis yang mempunyai tugas di bidang data dan informasi untuk memproses Pelayanan HT-*el*, berdasarkan ketentuan Pasal 7 ayat (1) Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, yang dapat menggunakan layanan sistem Hak Tanggungan Elektronik adalah :

- a. Kreditor; dan
- b. PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian.

Kreditor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan perseorangan/badan hukum sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Semenjak diberlakukannya dan ditetapkannya Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, saat ini masih kurang berjalan dengan efektif di wilayah Kabupaten Tabanan. Peraturan yang berlaku dibuat secara bertahap hal ini kelihatannya lebih banyak bersifat formal, sedangkan direalitasnya ternyata tidak semulus dengan apa yang diharapkan dan dibayangkan, serta dijumpai beberapa kendala-kendala yang dihadapi oleh para pihak.

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dijelaskan tersebut maka penulis tertarik untuk mengangkatnya menjadi suatu karya tulis ilmiah yang berupa jurnal dengan judul: “Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan”.

## **II. METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis. Dimana yang dimaksud yuridis disini adalah menggunakan ketentuan-ketentuan normatif, teori hukum yakni menganalisa atau mengkaji peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pendapat-pendapat dari para sarjana sebagai dasar teori pemecahan masalah. Sedangkan sosiologis disini dihubungkan dengan kenyataan yang terjadi di masyarakat atau dengan kata lain yaitu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya yang terjadi di lapangan/masyarakat. Penelitian yuridis sosiologis ini mengkaji peraturan perundang-undangan kemudian dibandingkan dengan kenyataan yang ada di lapangan.

## **III. PEMBAHASAN**

Pelaksanaan pendaftaran HT-*el* di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan dimulai pada bulan April 2020. Sebelum layanan dilaksanakan, terlebih dahulu dilakukan sosialisasi kepada PPAT dan Kreditor dalam hal ini adalah Perbankan sebagai mitra kerja Badan Pertanahan Nasional dengan mengundang PPAT dan Bank terkhusus bagi staff yang ditunjuk sebagai Operator dalam Pendaftaran Hak Tanggungan yang ada di Kabupaten Tabanan ke Hariss Hotel Coventions di Jalan Cokroaminoto No 23-25, Pemecutan Kaja, Kota Denpasar, untuk diberikan penjelasan terkait pengenalan, pemanfaatan dan penggunaan sistem HT-*el* yang digunakan dalam proses layanan HT-*el*. Adapun tujuan memberikan sosialisasi adalah memberikan pemahaman bahwa pelaksanaan HT-*el* dalam rangka memberikan pelayanan yang cepat, tepat, mudah, terjangkau serta terbuka bagi penggunaanya dengan memanfaatkan teknologi dan informasi sehingga dapat meningkatkan kualitas layanan serta mempermudah akses bagi penggunaanya.

Layanan HT-*el* di Kantor Pertanahan melibatkan beberapa pihak hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 7 ayat (1) Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan

Terintegrasi Secara Elektronik, yang dapat menggunakan layanan sistem Hak Tanggungan Elektronik adalah :

1. Perseorangan/Badan Hukum selaku kreditor sebagaimana diatur dalam perundang-undangan yang mengatur mengenai Hak Tanggungan
2. PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian

Pelaksanaan layanan HT-*el* dapat dilakukan apabila para pihak tersebut telah memiliki akun pendaftaran yang digunakan dalam proses pendaftaran HT-*el*. Oleh karena itu pelaksanaan HT-*el* diawali dengan melakukan verifikasi dan validasi akun pengguna bagi Kreditor dan PPAT. Pendaftaran akun untuk PPAT, terlebih dahulu melakukan pendaftaran pada aplikasi mitra kerja PPAT yang kemudian dilakukan verifikasi. Verifikasi akun PPAT dilakukan oleh Kantor Pertanahan sesuai dengan wilayah kerja PPAT, sedangkan untuk akun mitra kerja kreditor perorangan dan kreditor Badan Hukum diverifikasi oleh Kementerian ATR/BPN. Kreditor perorangan untuk dapat mengakses sistem HT-*el* dalam pendaftaran HT-*el* wajib terdaftar sebagai pengguna layanan pada Aplikasi Sentuh Tanahku dan telah berverifikasi, dan proses pendaftaran HT-*el* oleh kreditor perorangan dilaksanakan melalui Aplikasi Sentuh Tanahku. Kreditor berbentuk Badan Hukum harus terdaftar pada Aplikasi Mitra Jasa Keuangan, selain itu juga telah melakukan validasi data serta telah di verifikasi oleh Kementerian ATR/BPN.<sup>7</sup>

---

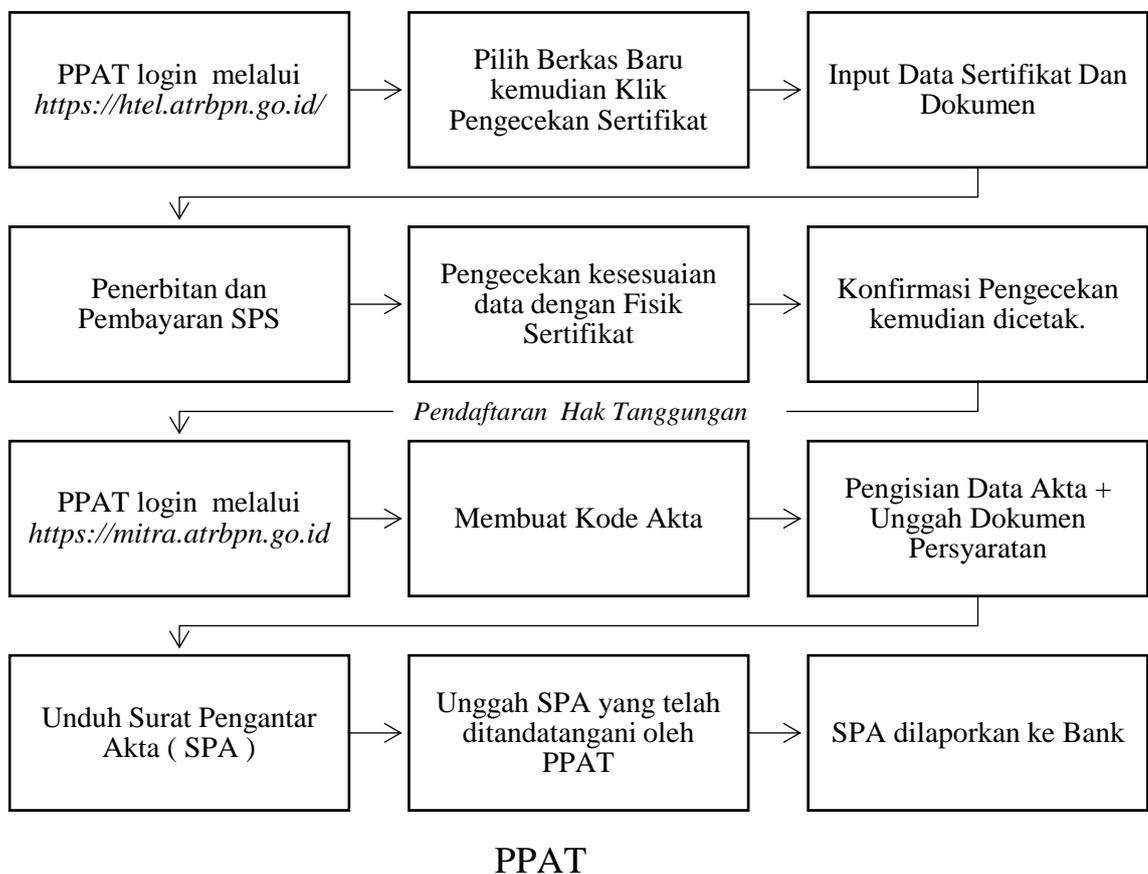
<sup>7</sup>Wawancara dengan Petugas Bagian Pendaftaran Hak Tanggungan, Ni Kadek Marlina, Senin, 4 April 2022 di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan

Berikut ini tahapan pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan dalam Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik:

**a. Pelaksanaan Pendaftaran HT- *el* oleh PPAT**

Berikut ini mekanisme pelaksanaan pendaftaran HT-*el* oleh PPAT :

Gambar 1. Alur Pendaftaran Pengecekan Sertifikat dan HT-*el* oleh



Sumber: Wawancara dengan Petugas Bagian Pendaftaran Hak Tanggungan, I Nyoman Arta Wijaya Senin, 4 April 2022 Pada Kantor Notaris/PPAT I Gusti Ngurah Kornea Anggara Dinata, S.H.,M.Kn

1. Dilakukan pengecekan terhadap sertifikat hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan, sesuai dengan Pasal 97 Permen

ATR/BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli. Namun dengan dikeluarkannya Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: DI.01.01/361-100/II/2020 tanggal 17 Februari 2020 perihal pengecekan secara elektronik terhadap bidang tanah, PPAT memiliki kewajiban melakukan pengecekan sertipikat tanah secara elektronik sehingga pengecekan sertipikat tanah secara manual ditutup pada tanggal 30 Juli 2020.<sup>8</sup> Pengecekan sertipikat secara elektronik dilakukan dengan mengakses <https://htel.atrbpn.go.id/>, kemudian menginput data sertipikat yang akan dilakukan proses pengecekan, mengunggah dokumen dalam format pdf yakni berupa scan sertipikat asli, surat permohonan, surat kuasa untuk dilakukan pengecekan, scan KTP asli, dan dokumen pendukung berupa surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen elektronik. Tujuan dari pengecekan untuk menghindari pembuatan dokumen PPAT yang salah secara hukum dan untuk menyelaraskan data yang ada pada sertipikat hak atas tanah dengan buku tanah.

2. Apabila hasil pengecekan telah sesuai dengan data fisik yang ada pada sertipikat hak atas tanah, maka dilanjutkan dengan mempersiapkan dokumen-dokumen sebagai persyaratan untuk pendaftaran hak tanggungan secara elektronik yang kemudian di scan dalam format pdf dengan ukuran setiap filenya tidak melebihi 5MB, dokumen yang dimaksud berupa :
  - a. Sertifiat asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek Hak Tanggungan
  - b. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) lembar kedua yang telah ditandatangani

---

<sup>8</sup>Andiyanto, K., Mujiburohman, D. A., & Budhiawan, H, *Penerapan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*. Acta Comitatus, Jurnal Hukum Kenotariatan, Vol.6 No.1, 2021, hlm.198 – 210

- c. Salinan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (opsional)
  - d. Fotocopy Perjanjian Kredit
  - e. Fotocopy Identitas Debitur maupun pemegang hak atas jaminan
  - f. Fotocopy Identitas pihak persetujuan, apabila debitur tidak memiliki pihak persetujuan, diwajibkan untuk membuat surat pernyataan tidak memerlukan persetujuan
  - g. Fotocopy Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
  - h. PPAT membuat surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan.
3. Setelah semua dokumen sebagai persyaratan dipersiapkan kemudian mengajukan permohonan layanan Hak Tanggungan secara elektronik melalui <https://mitra.atrbpn.go.id/> yang merupakan Sistem Hak Tanggungan Elektronik yang telah disediakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional
  4. Setelah berhasil *login* ke Sistem Hak Tanggungan Elektronik, permohonan diawali dengan membuat kode akta yang digunakan sebagai salah satu pengenal akta yang terdiri dari 6 (enam) digit alfanumerik yang secara otomatis akan diberikan oleh sistem , kode akta berbeda dengan nomor akta, contoh kode akta 5BG48X
  5. PPAT menginput data akta yang meliputi: Nomor akta, tanggal akta, nilai hak tanggungan, identitas debitur, pemegang hak tanggungan, objek hak tanggungan, serta mengunggah dokumen persyaratan dalam format pdf yang telah disiapkan sebelumnya.
  6. Permohonan layanan yang telah diterima oleh Sistem Hak Tanggungan Elektronik akan diberikan Surat Pengantar Akta (selanjutnya disebut SPA) yang diterbitkan oleh sistem.
  7. PPAT selanjutnya mengunduh SPA yang kemudian ditandatangani dan dibubuhi stempel PPAT, SPA tersebut discan dan diunggah pada Sistem HT-*el*, setelah diunggah SPA kemudian disampaikan kepada pihak Bank. SPA memuat nama PPAT, kode akta, nomor akta, tanggal pendaftaran permohonan, serta nilai hak tanggungan.<sup>9</sup>

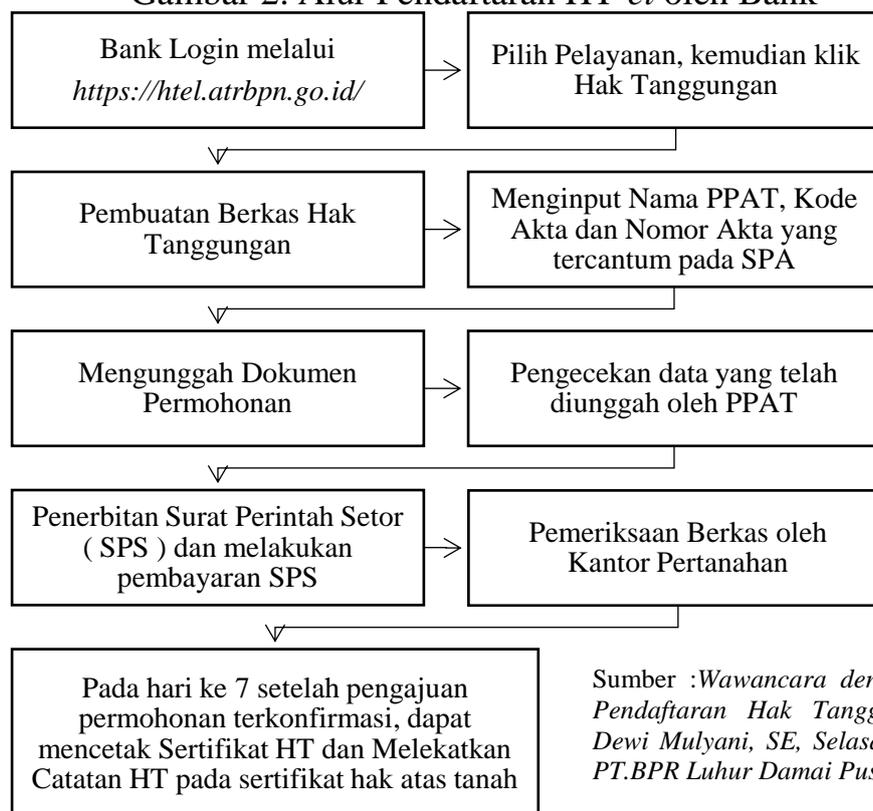
**b. Pelaksanaan Pendaftaran HT-*el* oleh Bank Selaku Kreditor**

---

<sup>9</sup> Wawancara dengan Petugas Bagian Pendaftaran Hak Tanggungan, I Nyoman Arta Wijaya, Senin, 4 April 2022 di Kantor Notaris/PPAT I Gusti Ngurah Kornea Anggara Dinata, S.H., M.kn

Pengguna Hak Tanggungan Elektronik selain PPAT dalam hal ini adalah Institusi Keuangan (Perbankan) selaku Kreditor. Bagi dunia perbankan tentu diharapkan dengan adanya layanan Hak Tanggungan Secara Elektronik dapat memberikan manfaat diantaranya adanya ketepatan waktu penerbitan sertifikat hak tanggungan dan catatan hak tanggungan. Berikut ini mekanisme pelaksanaan pendaftaran HT-*el* oleh Bank selaku Kreditor:

Gambar 2. Alur Pendaftaran HT-*el* oleh Bank



Sumber :Wawancara dengan Petugas Bagian Pendaftaran Hak Tanggungan, Ni Nyoman Dewi Mulyani, SE, Selasa, 5 April 2022 Pada PT.BPR Luhur Damai Pusat

1. Setelah menerima SPA dari PPAT, Bank mengajukan permohonan pendaftaran HT-*el* melalui <https://htel.atrbpn.go.id/> berdasarkan APHT yang telah dilaporkan oleh PPAT dari sistem HT-*el* dan mempersiapkan dokumen yang diperlukan berupa surat permohonan yang telah discan dalam format pdf. Bank melakukan pembuatan berkas HT, kemudian Bank menginput Kode Akta, Nomor Akta, Nama PPAT yang tercantum pada SPA untuk mencari berkas HT yang telah dilaporkan oleh PPAT, setelah berkas HT ditemukan, pihak Bank mengunggah surat permohonan yang telah disiapkan.
2. Tahap selanjutnya Bank melakukan pengecekan kesesuaian data dokumen yang telah diunggah oleh PPAT. Jika telah sesuai dan

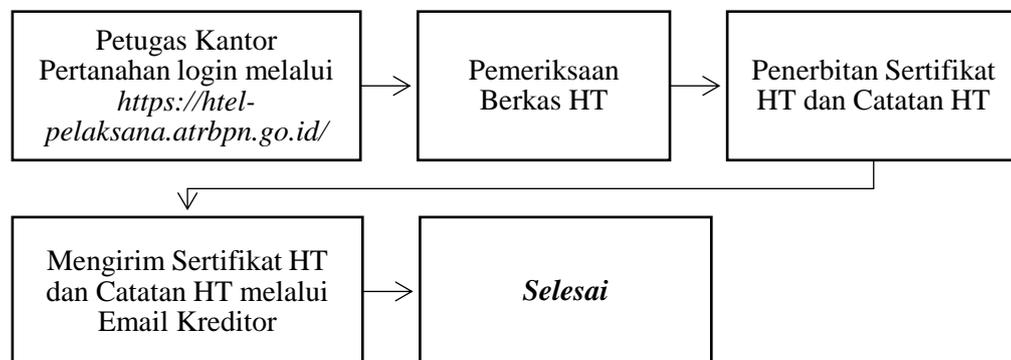
tidak terdapat perbaikan, maka Bank melakukan konfirmasi permohonan pendaftaran HT-*el* pada sistem HT-*el* dan selanjutnya Surat Perintah Setor (SPS) akan diterbitkan oleh sistem HT-*el* yang dikirim melalui email Bank.

3. Setelah mendapatkan SPS, pemohon melakukan pembayaran biaya melalui bank umum persepsi paling lambat 3 (tiga) hari setelah tanggal pendaftaran permohonan. Permohonan diproses setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik.
4. Pada hari ke 7 setelah pengajuan permohonan terkonfirmasi, maka Sertifikat Hak Tanggungan dan Catatan Hak Tanggungan yang telah dikirim melalui email Bank dapat dicetak, dan Catatan Hak Tanggungan dapat dilekatkan/ ditempel pada Sertifikat Hak Atas Tanah.<sup>10</sup>

**c. Pelaksanaan Pendaftaran HT- *el* oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan**

Berikut ini mekanisme pelaksanaan pendaftaran HT-*el* oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan :

Gambar 3. Alur Pendaftaran HT-*el* oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan



Petugas Bagian  
an, Ni Kadek  
2 Pada Kantor  
n

<sup>10</sup>Wawancara dengan Petugas Bagian Pendaftaran Hak Tanggungan, Ni Nyoman Dewi Mulyani, SE, Selasa, 5 April 2022 di PT.BPR Luhur Damai Pusat

1. Setelah dilakukan pembayaran SPS oleh pemohon dan permohonan telah terkonfirmasi, kemudian petugas yang ditunjuk harus memeriksa kesesuaian dokumen persyaratan dan konsep Sertipikat HT-*el* melalui <https://htel-pelaksana.atrbpn.go.id>. Dalam hal hasil pemeriksaan terdapat dokumen yang tidak lengkap atau tidak sesuai, diberitahukan kepada Bank selaku kreditor dan/atau PPAT untuk segera melengkapi berkas. Dokumen persyaratan harus dilengkapi paling lambat hari ke 5 (lima) sejak permohonan pelayanan diterima oleh Sistem HT-*el*. Dalam hal jangka waktu tersebut berakhir dan Bank dan/atau PPAT tidak melengkapi berkas, maka berkas tersebut akan ditutup secara otomatis dan jika ingin melanjutkan prosesnya maka harus melakukan pendaftaran ulang. Pendaftaran ulang permohonan HT-*el* dapat dilakukan apabila pada sistem HT-*el* permohonan tersebut telah dilakukan proses penutupan yaitu pada hari ke 7.
2. Apabila tidak terdapat lagi kesalahan dan berkas yang ditangguhkan telah diperbaiki, dilanjutkan dengan penerbitan Sertifikat HT-*el* dalam bentuk dokumen elektronik yang telah dibubuhi tanda tangan elektronik oleh pejabat yang berwenang. Penerbitan hasil layanan Hak Tanggungan dilakukan pada hari ke-7 (tujuh) setelah pengajuan permohonan terkonfirmasi. Sertipikat HT-*el* beserta catatan pembebanan hak tanggungan dikirim oleh petugas Kantor Pertanahan melalui email Bank.
3. Pencatatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun dapat dilakukan oleh Bank dengan cara mencetak catatan yang diterbitkan oleh Sistem Hak Tanggungan Elektronik yang telah dikirim melalui email Bank dan melekatkan hasil cetakan catatan tersebut pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun.
4. Dalam hal terjadi kesalahan pengisian data dalam permohonan pelayanan Hak Tanggungan melalui Sistem HT-*el* yang diketahui setelah sertipikat hak tanggungan diterbitkan, pemegang sertipikat hak tanggungan dapat mengajukan perbaikan atas sertipikat hak tanggungan, dapat diajukan

melalui Sistem HT-*el* paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal Sertipikat Hak Tanggungan diterbitkan.<sup>11</sup>

#### IV. PENUTUP

Berdasarkan uraian pada hasil penelitian dan pembahasan diatas penulis dapat menarik simpulan sebagai berikut : Pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan dalam pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan berpedoman pada Petunjuk Teknis Nomor: 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 tentang pelayanan hak tanggungan secara elektronik. Mekanisme pendaftaran HT-*el* dimulai dari pengecekan sertifikat dan penginputan berkas hak tanggungan sampai penerbitan dan pelaporan surat perintah setor (SPA) kepada pihak Bank melalui <https://mitra.atrbpn.go.id> yang dilakukan oleh PPAT kemudian dilanjutkan oleh Pihak Bank selaku kreditor melalui <https://htel.atrbpn.go.id/> sampai dengan terbit dan membayar Surat Perintah Setor (SPS). Setelah berkas terkonfirmasi ke Kantor Pertanahan maka akan dilakukan pengecekan atas berkas HT yang telah dimohon melalui <https://htel-pelaksana.atrbpn.go.id>. Pada hari ke 7 setelah berkas terkonfirmasi di Kantor Pertanahan, Sertifikat Hak Tanggungan dan catatan hak tanggungan akan dikirim oleh Kantor Pertanahan dalam bentuk data digital melalui email Bank, pihak Bank dapat mencetak sertifikat hak tanggungan dan melekatkan catatan hak tanggungan pada sertifikat hak atas tanah.

#### DAFTAR FUSTAKA

##### A. Buku

- Andiyanto, K., Mujiburohman, D. A., & Budhiawan, H, *Penerapan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*. Acta Comitatus, Jurnal Hukum Kenotariatan, Vol.6 No.1, 2021.
- Dr. St. Laksanto Utomo, S.H.,M.Hum, *Buku Ajar Hukum Agraria* , LSHI, Jakarta, 2020.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Prenada Media, Jakarta, 2014.
- Hartono Hadisaputro, *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Jaminan*,Liberty, Yogyakarta, 1986

---

<sup>11</sup>Wawancara dengan Petugas Bagian Pendaftaran Hak Tanggungan, Ni Kadek Marlina, Senin, 4 April 2022 di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan

Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank ( Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, Mandar Maju, Bandung, 2004.

Rusli, T, “*Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Terhadap Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan*”, Jurnal Keadilan Progresif Vol.7 No.1. 2016.

Thomas Suyatno, *Kelembagaan Perbankan Edisi Kedua*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1994.

## **B. Peraturan Perundang-undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

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 Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

## **DAFTAR INFORMAN**

1. Nama : Ni Kadek Marlina  
Umur : 32 tahun  
Jabatan : Operator Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan  
Alamat : Jl. Gatsu 1 Gang XI No. 4 Banjar Tegeh Sari, Desa Tonja,  
Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar
2. Nama : I Nyoman Arta Wijaya  
Umur : 32 tahun  
Jabatan : Operator Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Pada Kantor

Notaris/PPAT I Gusti Ngurah Kornea Anggara Dinata,  
SH.M.Kn

Alamat : Br. Dinas Bantiran Kelod, Desa Bantiran, Kecamatan  
Pupuan,  
Kabupaten Tabanan

3. Nama : Ni Nyoman Dewi Mulyani, SE

Umur : 49 tahun

Jabatan : Admin Kredit & Operator Pendaftaran Hak Tanggungan  
Elektronik pada PT. BPR Luhur Damai Pusat

Alamat : Br. Dinas Jegu Bale Agung, Desa. Jegu, Kec. Penebel,  
Kabupaten Tabanan