



# JURNAL PERSPEKTIF HUKUM

## TINJAUAN YURIDIS SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN YANG DI TERBITKAN MELALUI SISTEM ELEKTRONIK MENURUT PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NO. 5 TAHUN 2020 TENTANG PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK

Gratia Ariefa

Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara  
gratiaarief19@gmail.com

### ABSTRACT

*The registration system for Electronic Mortgage Rights (HT-el) is intended to improve service, timeliness, speed, convenience and affordability in the context of public services, as well as to adjust legal developments, technology and community needs. type of . HT-el services that can be delivered through the HT-el System include registration of HT, transfer of HT, change of creditor name, deletion of HT and data correction. Electronic HT certificate that has executive power and can be proven as evidence of HT in court. The results show that in conventional HT registration, the legal provisions of UUHT, PP 24/1997 and PP 37/1998 require PPAT to send physical documents to the land office and thus require the Land Office to receive and keep the mortgage registration documents in the original. HT registration through HT-el, PPAT has the role of submitting the deed and complete documents of registration requirements or transfer of HT requested by the Creditor through the PPAT Partner Application at [partner.atrbpn.go.id](http://partner.atrbpn.go.id) which is integrated with the HT-el System where the submission of documents is accompanied by a Statement Letter regarding accountability for the truth and validity of the data. Electronic Documents submitted. The HT-el certificate has executive powers as regulated in Article 14 of the HT Law and can be executed under Article 224 HIR. The HT-el service carried out by the Ministry of ATR/BPN is a form of Public Scope Electronic System Operation as regulated in UU ITE Jo. PP 7 I/2019. In addition, the ITE Law is the legal basis for HT-el certificates which are legal evidence of HT in the eyes of the law and can be used as evidence in court.*

*Keywords: HT-el, PPAT, HT certificate.*

### ABSTRAK

Sistem pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) dimaksudkan untuk meningkatkan pelayanan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan dalam rangka pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat. Jenis dari . Layanan HT-el yang dapat disampaikan melalui Sistem HT-el meliputi pendaftaran HT, pemindahtanganan HT, perubahan nama kreditur, penghapusan HT dan koreksi data. Sertifikat HT elektronik yang memiliki kekuatan eksekutif dan dapat dibuktikan sebagai alat bukti HT di pengadilan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam pendaftaran HT konvensional, ketentuan hukum UUHT, PP 24/1997 dan PP 37/1998 mengharuskan PPAT untuk mengirimkan dokumen fisik ke kantor pertanahan dan dengan demikian mengharuskan Kantor Pertanahan untuk

menerima dan menyimpan dokumen pendaftaran hipotek dalam aslinya. Pendaftaran HT melalui HT-el, PPAT berperan untuk menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan pendaftaran atau pengalihan HT yang diminta oleh Kreditur melalui Aplikasi Mitra PPAT di mitra.atrbpn.go.id yang terintegrasi dengan Sistem HT-el dimana penyampaian dokumen disertai dengan Surat Pernyataan mengenai pertanggungjawaban atas kebenaran dan keabsahan data. Dokumen Elektronik yang disampaikan. Sertifikat HT-el mempunyai kekuasaan eksekutif sebagaimana diatur dalam Pasal 14 UU HT dan dapat dieksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR. Pelayanan HT-el yang dilaksanakan oleh Kementerian ATR/BPN merupakan bentuk Penyelenggaraan Sistem Elektronik Ruang Lingkup Publik sebagaimana diatur dalam UU ITE Jo. PP 7 I/2019. Selain itu, UU ITE menjadi dasar sahnya sertifikat HT-el yang merupakan alat bukti HT yang sah di mata hukum dan dapat digunakan sebagai alat bukti di pengadilan.

Kata kunci: *HT-el, PPAT, sertifikat HT*

## I. PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Salah satu jenis lembaga penjaminan yang dikenal di Indonesia adalah lembaga Hak Tanggungan (selanjutnya disebut dengan HT). HT diharapkan mampu menjadi lembaga jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum. Purwahid Patrik dan Kashadi menjelaskan bahwa HT sebagai lembaga jaminan yang kuat mempunyai *droit de preference* (mempunyai kedudukan diutamakan bagi pemegangnya) dan *droit de suite* (mengikuti objek HT ditangan siapa pun objek itu berada) sebagai ciri-cirinya. (Purwahid Patrik dan Kashadi: 2019)

Berdasarkan ketentuan dalam UU HT, HT adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan 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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut dengan Kementerian ATR/BPN) terus melakukan berbagai upaya untuk mewujudkan pelayanan pertanahan yang prima kepada masyarakat. Untuk itu, diperlukan penyempurnaan sistem pelayanan publik yang menyangkut metode dan prosedur pelayanan dalam rangka memberikan pelayanan yang mudah, cepat, tepat, terjangkau dan akuntabel melalui penerapan dan pengembangan Teknologi Informasi dan Komunikasi (TIK) pada berbagai layanan pertanahan dengan cara memperluas akses lokal, membuka layanan interaktif, dan mendorong partisipasi masyarakat sehingga terwujud peningkatan akses dan kualitas layanan. Peningkatan kualitas layanan yang baik akan menciptakan sistem tata kelola pemerintahan menuju *good governance* yang transparan dan akuntabel. (Petunjuk Teknis Nomor 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020)

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional membangun sistem Pelayanan HT Terintegrasi Secara Elektronik. Sistem ini digunakan untuk memproses pelayanan HT dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah melalui sistem elektronik yang dapat diakses oleh masyarakat. Dengan adanya sistem ini diharapkan dapat membantu meningkatkan kinerja dan kualitas pelayanan pertanahan, khususnya dalam pelayanan HT. Hal ini ditandai dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (selanjutnya disebut dengan Permen ATR 9/2019).

Menurut Henry Sinaga, Permen ATR 9/2019 sebagai aturan pertama HT-*el* tidak sinkron dan tidak harmonis dengan UUHT, padahal UUHT dijadikan sebagai dasar hukum pembentukan Permen ATR 9/2019. Dikatakan tidak sinkron dan tidak harmonis karena UUHT sama sekali tidak mengenal sistem HT elektronik dan tidak mengenal penggunaan dokumen elektronik dalam pelayanan HT, yang dikenal dalam UUHT adalah sistem HT manual dan dengan menggunakan dokumen fisik. Selain itu, UU HT juga sama sekali tidak ada memerintahkan pembentukan Permen ATR 9/2019 tentang HT-*el*.

Namun demikian, ketentuan HT-*El* 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 HT dapat terintegrasi secara elektronik sehingga menjadi lebih efektif dan efisien.

Sebagai penyempurnaan Permen ATR 9/2019, Kementerian ATR/BPN kemudian menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (selanjutnya disebut dengan Permen ATR 5/2020). Pasal 3 ayat (2) Permen ATR 5/2020 menegaskan bahwa pelayanan HT dilaksanakan secara elektronik melalui Sistem HT-*el*. Pengguna layanan HT elektronik adalah kreditor penerima HT dan PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian ATR/BPN. Kreditor mengajukan permohonan Pelayanan HT-*el* melalui Sistem HT-*el* yang disediakan oleh Kementerian. Dalam hal permohonan Pelayanan HT-*el* berupa pendaftaran HT atau peralihan HT, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh PPAT. Dalam hal permohonan Pelayanan HT-*el* berupa perubahan nama Kreditor, penghapusan HT, atau perbaikan data, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh Kreditor.

Dari ketentuan pendaftaran HT-*el* terdapat suatu permasalahan mendasar terkait dengan peran PPAT selaku pejabat yang berwenang untuk memproses objek tanah yang para pemohon kehendaki untuk dipasangkan HT. Disatu sisi, PPAT wajib menyatakan pertanggungjawaban atas keabsahan dan kebenaran dokumen, namun disisi lain PPAT tidak diberikan akses terhadap sertipikat HT. Hal ini seolah-olah penyimpangan dari asas keterbukaan informasi mengingat PPAT adalah pihak yang terlibat didalamnya maka PPAT juga berhak untuk mengecek proses sertifikat hak tanggungan.

Kemudian jika dipandang dari kaca mata Undang-Undang Nomor 11 tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (selanjutnya disebut dengan UU 11/2008) sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 tahun 2016 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 11 tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (selanjutnya disebut dengan UU 19/2016) (secara bersama-sama UU 11/2008 dan UU 19/2016 disebut UU ITE), Sistem Elektronik HT-*el* tidak menyediakan informasi elektronik yang terbuka untuk umum. Selain itu, sertifikat HT-*el* juga tidak sejalan pengertiannya dengan Sertipikat Elektronik sebagaimana diatur dalam UU ITE dan tidak ada penyelenggara sertifikasi elektronik yang berwenang untuk mengaudit sertifikat HT-*el*.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut maka penulis merumuskan masalah yang akan dibahas dalam tulisan ini adalah sebagai berikut:

Bagaimana perbandingan peran PPAT dalam proses pendaftaran HT secara konvensional dengan HT-*el*.

## **II. METODE PENELITIAN**

### **2.1 Jenis Penelitian**

Penelitian ini akan disusun dengan menggunakan tipe penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-

norma dalam hukum positif. Yuridis normatif, yaitu pendekatan yang menggunakan konsepsi *legis positivis*. (Ronny Hanitijo Soemitro : 1988) Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute aproach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk mengetahui keseluruhan peraturan hukum khususnya hukum pidana di Indonesia.

Sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini berupa data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian adalah studi kepustakaan (*library research*), yaitu dengan mengumpulkan data dan informasi yang baik berupa buku, karangan ilmiah, peraturan perundang-undangan dan bahan tertulis lainnya yang berkenaan dengan penelitian, yaitu dengan cara mencari, mempelajari, dan mencatat serta menginterpretasikan hal-hal yang berkaitan dengan obyek penelitian. (Ronny Hanitijo Soemitro: 1994)

Analisis data adalah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke dalam pola, kategori, dan suatu uraian dasar sehingga, dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data. (Lexy J. Maleong : 1991) Metode analisis yang akan digunakan untuk penelitian hukum normatif ini adalah dengan menggunakan metode analisis kualitatif. Perolehan data dari analisis kualitatif ini ialah diperoleh dari berbagai sumber, dengan menggunakan teknik pengumpulan data yang bermacam-macam (triangulasi), (Sugiyono : 2013). Data kualitatif adalah data yang nonangka, yaitu berupa kata, kalimat, pernyataan dan dokumen. Dalam penelitian kualitatif, analisa data lebih difokuskan selama proses di lapangan bersamaan dengan pengumpulan data.

### **III. HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **3.1 Bagaimana perbandingan peran PPAT dalam proses pendaftaran HT secara konvensional dengan HT-el.**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu disebutkan sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Boedi Harsono menyebutkan bahwa pejabat umum adalah seseorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu, (Salim HS : 2016). Sri Winarsi juga menyebutkan bahwa PPAT merupakan pejabat umum yang mempunyai karakter yuridis, yaitu selalu dalam kerangka hukum publik. Sifat publiknya dapat dilihat dari pengangkatan, pemberhentian, dan kewenangan PPAT tersebut. Budi Untung menyebutkan PPAT merupakan pejabat umum yang menjadi mitra instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN) guna membantu menguatkan/mengukuhkan setiap perbuatan hukum atas bidang tanah yang dilakukan subjek hak yang bersangkutan yang dituangkan dalam suatu akta autentik termasuk pembebanan hak atas tanah. (Budi Untung: 2015)

Berdasarkan UU HT, proses pembebanan HT dilaksanakan melalui 2 tahap kegiatan yaitu:

- a. Tahap Pemberian HT. Pemberian HT didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian HT dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sesuai dengan sifat *accessoir* dari HT, pemberiannya harus merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu.

- b. Tahap Pendaftaran HT. Pemberian HT menurut Pasal 13 ayat (1) UUHT, wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Adapun yang menjadi tata cara pendaftaran HT adalah sebagai berikut:
- a) Setelah dilakukannya penandatanganan APHT yang dibuat oleh PPAT dilakukan oleh para pihak, PPAT mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan oleh Kantor Pertanahan. Pengiriman tersebut harus dilakukan oleh PPAT selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT itu.
  - b) Pendaftaran HT dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah HT dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek HT serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Tanggal buku tanah HT adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya. HT lahir pada hari tanggal buku tanah HT. Dengan dibuatnya buku tanah HT, asas publisitas terpenuhi dan HT itu mengikat juga pihak ketiga.
  - c) Sebagai tanda bukti adanya HT, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat HT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Sertipikat HT tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.
  - d) Setelah Sertipikat HT diterbitkan, Sertipikat HT diserahkan kepada pemegang HT.

Pembaharuan pendaftaran HT melalui sistem HT-*el* diselenggarakan berdasarkan Permen ATR 5/2020. PPAT merupakan salah satu komponen penyelenggaraan pelayanan HT-*el* yang memanfaatkan/menggunakan sistem HT-*el* yang disediakan oleh Kementerian ATR/BPN. Dalam pendaftaran HT yang dilakukan secara elektronik, permohonan pendaftaran diajukan oleh kreditor, sedangkan dokumen kelengkapan persyaratan pendaftaran disampaikan oleh PPAT dalam bentuk dokumen elektronik melalui sistem elektronik mitra kerja Kementerian ATR/BPN yang terintegrasi dengan sistem hak tanggungan elektronik.

Dalam urusan pertanahan, dokumen elektronik pertama dikenal dalam Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 7 Tahun 2019 Tentang Perubahan Kedua Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Permen ATR 7/2019). Diatur dalam Pasal 102 Permen ATR 7/2019, bahwa untuk keperluan pendaftaran, akta PPAT yang disampaikan dapat berupa dokumen elektronik, dan dalam hal akta PPAT disampaikan dalam bentuk dokumen elektronik, maka asli lembar kedua disimpan di kantor PPAT sebagai warkah. Yang dimaksud dengan dokumen elektronik adalah setiap informasi elektronik yang dibuat atau disimpan dalam bentuk digital yang dapat ditampilkan melalui komputer atau sistem elektronik.

Dengan demikian dapat dikatakan terdapat perbedaan mekanisme penyampaian akta dan dokumen warkah oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan dalam rangka pendaftaran HT. UUHT, PP 24/1997 dan PP 37/1998 mewajibkan PPAT untuk mengirimkan dokumen fisik kepada kantor pertanahan dan dengan demikian mewajibkan kantor pertanahan untuk menerima dan menyimpan dokumen pendaftaran HT dalam bentuk asli (fisik), sedangkan dewasa ini dengan adanya pengaturan mengenai HT-*el*, akta dan dokumen warkah hanya disampaikan dalam bentuk *scan* melalui sistem HT-*el* dan Kantor Pertanahan tidak lagi menerima dokumen fisik karena memang tujuan Kementerian ATR/BPN untuk mengurangi jumlah warkah di kantor pertanahan dan mewujudkan kantor pertanahan dengan konsep *zero* warkah dengan cara menerapkan warkah *online*.

Dalam Pelayanan HT-*el*, PPAT adalah pejabat yang membuat APHT. PPAT wajib terdaftar dan terverifikasi pada aplikasi mitra kerja PPAT. Secara teknis, tahapan yang dilaksanakan PPAT dalam kerangka pelayanan pendaftaran atau peralihan HT melalui Sistem HT-*el* adalah sebagai berikut: (Petunjuk Teknis Nomor 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020):

1. Pengecekan Sertipikat Hak atas Tanah. PPAT wajib melakukan pengecekan Sertipikat Hak Atas Tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun baik secara manual maupun elektronik sebelum pembuatan APHT.
2. Pelaporan APHT dilakukan melalui Aplikasi Mitra Kerja PPAT yang diakses melalui <https://mitra.atrbpn.go.id>. Pelaporan akta diawali dengan membuat kode akta yang digunakan sebagai salah satu pengenalan akta yang terdiri dari 6 (enam) digit alfanumerik berbeda dengan nomor akta.
3. PPAT menginput data akta yang meliputi: nomor akta, tanggal akta, pemegang HT, nilai tanggungan, objek HT, benda lainnya, dan/atau lainnya apabila diperlukan. Apabila di dalam APHT terdapat dua nilai yakni nilai pelunasan utang Debitor dan Nilai Tanggungan maka yang diinput adalah Nilai Tanggungan.
4. PPAT mengunggah APHT dan data pendukungnya dengan ukuran resolusi minimal 100 DPI dalam format *file* PDF, yang meliputi asli dari NPWP Debitor Perorangan/Badan Hukum, KTP saksi pembuatan APHT, KTP pihak persetujuan (jika ada), jika tidak ada maka mengunggah surat pernyataan tidak memerlukan persetujuan, SPPT PBB tahun berjalan atau SPPT PBB tahun sebelumnya apabila SPPT PBB tahun berjalan belum keluar, Sertipikat Hak Atas Tanah atau HM Sarusun, SKMHT apabila dikuasakan; dan formulir pernyataan dan pertanggung jawaban keabsahan dan kebenaran dokumen.
5. Selanjutnya PPAT mengunduh surat pengantar akta yang berisi nama PPAT, nomor akta dan kode akta. Surat pengantar akta dicetak sebanyak 3 rangkap dan di tandatangani serta di bubuhi stempel PPAT, dengan ketentuan:
  - 1) Satu Lembar menjadi satu kesatuan dengan asli APHT lembar pertama dan lembar kedua untuk disimpan di kantor PPAT;
  - 2) Satu lembar disampaikan kepada Kreditor berikut Salinan APHT dan data pendukung pembuatan APHT.
  - 3) Satu lembar berikut Salinan APHT disampaikan kepada Debitor.
6. PPAT memindai (*scan*) dan mengunggah (*upload*) surat pengantar akta yang telah di tandatangani dan di bubuhi stempel yang berfungsi sebagai tanda bukti penyampaian asli APHT dan data pendukungnya secara elektronik kepada Kepala Kantor Pertanahan melalui aplikasi mitra kerja PPAT pada <https://mitra.atrbpn.go.id>.
7. Apabila ada perbaikan/pencoretan/penggantian/penambahan (*renvoi*) APHT yang sudah diunggah (*upload*) dan mempunyai kode akta dapat dilakukan perubahan sebelum APHT didaftarkan dalam Sistem HT-*el* oleh Kreditor. Selanjutnya APHT yang direnvoi, diunggah (*upload*) melalui Aplikasi Mitra Kerja PPAT sebagai satu kesatuan dari laporan APHT yang telah mendapatkan kode akta.
8. Untuk Layanan Peralihan Hak Tanggungan berupa akta cessie, akta subrograsi, akta penggabungan/peleburan perseroan/koperasi yang dibuat oleh Notaris atau pewarisan yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, PPAT membuat surat pengantar akta dan melaporkan akta dimaksud disertai surat pengantar akta melalui Aplikasi Mitra Kerja PPAT sebagaimana mekanisme pelaporan APHT.
9. Untuk Kreditor Perorangan, PPAT mengajukan APHT dan memilih Kreditor Perorangan dengan mengisi informasi NIK dan *email* Kreditor Perorangan yang digunakan dalam Aplikasi Sentuh Tanahku.

Disamping itu, terdapat pengaturan dalam Permen ATR 5/2020 bahwa PPAT juga bertanggung jawab mengenai kebenaran materiil dokumen yang disampaiakannya ke dalam sistem hak tanggungan elektronik. Pasal 20 ayat (4) Permen ATR 5/2020 menyatakan bahwa dalam hal dokumen yang digunakan sebagai dasar penerbitan

sertipikat hak tanggungan elektronik dinyatakan palsu, maka pengirim dokumen, termasuk didalamnya adalah PPAT selaku pengirim dokumen dalam layanan pendaftaran dan/atau peralihan hak tanggungan elektronik, bertanggungjawab baik secara pidana maupun perdata.

Pasal 224 *Herzien Inlandsch Reglement* ("HIR") menentukan bahwa surat grosse daripada akte hipotek dan surat utang yang diperbuat di hadapan notaris di Indonesia dan yang kepalanya memakai perkataan "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" berkekuatan sama dengan putusan hakim. Jika surat yang demikian itu tidak ditepati dengan jalan damai, maka perihal menjalankannya dilakukan dengan perintah dan pimpinan ketua pengadilan negeri, yang dalam pegangannya orang yang berutang itu diam atau tinggal atau memilih kedudukannya, yaitu secara yang dinyatakan pada pasal-pasal di atas ini dalam bagian ini, akan tetapi dengan pengertian, bahwa paksa badan itu hanya boleh dilakukan, jika sudah diizinkan dengan putusan hakim. Jika hal melakukan putusan hakim itu harus dijalankan sama sekali atau sebahagiannya di luar daerah hukum pengadilan negeri, yang ketuanya menyuruh melakukan itu maka diturutlah peraturan pada Pasal 195 ayat kedua dan yang berikutnya.

Kronologis penggantian *grosse akte* hipotek sebagaimana disebutkan Pasal 224 HIR dengan sertifikat hipotek dimulai dari terbitnya Peraturan Menteri Agraria Nomor 15 Tahun 1961 tentang Pembebanan Dan Pendaftaran *Hypotheek* Serta *Credietverband* ("PMA 15/1961") pada tanggal 23 September 1961. Dalam Pasal 7 ayat (2) PMA 15/1961 dikatakan bahwa sertifikat hipotek dan *credietverband* mempunyai kekuatan eksekutorial, namun tidak disebutkan keharusan adanya titel eksekutorial pada kedua sertifikat tersebut. Ketentuan ini berbeda dengan mengatakan bahwa *grosse akte* hipotek dan surat-surat utang yang pada kepalanya memakai perkataan "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Dari ketentuan Pasal 224 HIR ini dapat ditarik kesimpulan bahwa adanya titel eksekutorial merupakan syarat utama bagi suatu *grosse akte* agar mempunyai kekuatan eksekutorial. (Ahmad Fikri Assegaf: 2011)

Pembentuk undang-undang melalui UU No. 4/1996 dengan membuat suatu konstruksi hukum baru, yaitu bahwa sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial setelah diberi irah-irah (Pasal 14 ayat 2). Sertifikat hak tanggungan tersebut dipersamakan kualitasnya dengan putusan hakim dan dapat dieksekusi secara paksa dengan menggunakan Pasal 224 HIR. Sertifikat hak tanggungan berlaku sebagai pengganti *grosse akte* hipotek sepanjang mengenai hak atas tanah (Pasal 14 ayat 3). Konstruksi hukum seperti itu sama dengan konstruksi hukum dalam Pasal 14 (5) UU Rusun yang juga memberikan titel eksekutorial pada sertifikat hipotek.

Lebih lanjut ketentuan pasal 224 HIR diadopsi dalam UU HT dimana salah satu ciri HT yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi HT dalam UU HT, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR. Sehubungan dengan itu pada sertipikat HT, yang berfungsi sebagai surat-tanda-bukti adalah HT, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Adapun hak tanggungan yang juga dapat disebut sebagai *grosse akte* harus memenuhi syarat sebagai berikut:

a. Syarat Materil:

- a) *Grosse akte* harus memuat jumlah utang yang harus dibayar oleh debitur kepada kreditur dan jangka waktu pengembalian/pelunasan secara jelas dan pasti serta dapat memuat ketentuan mengenai pembayaran denda apabila dapat ditentukan dengan mudah;

- b) Grosse akte tidak boleh memuat suatu perjanjian atau syarat-syarat lain selain kewajiban pembayaran sejumlah uang tertentu yang harus dilakukan oleh debitur kepada kreditur.
- b. Syarat Formil: Grosse akte harus berkepal/dibubuhi irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".  
Berdasarkan Permen ATR 5/2020 bentuk sertipikat HT-El adalah sebagai berikut:

- 22 -

LAMPIRAN II  
PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
NOMOR 5 TAHUN 2020  
TENTANG  
PELAYANAN HAK TANGGUNGAN  
TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK

BENTUK SERTIPIKAT HT-EL DAN CATATAN PEMBEBANAN HT-EL

A. BENTUK SERTIPIKAT HT-EL

 KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/ BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA		Logo Garuda Emas & nama institusi secara lengkap
xxxxxxx <sup>1)</sup>	Edisi ... <sup>2)</sup> DI. 208 ... <sup>3)</sup>	
DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN Nomor : ... <sup>4)</sup> Peringkat : ... <sup>5)</sup>		
Dengan syarat-syarat seperti tertera dalam Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor ... <sup>6)</sup> Tanggal ... <sup>7)</sup> Yang dibuat oleh ..... <sup>8)</sup>		
Untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah: Rp..... <sup>9)</sup> (.....) <sup>10)</sup>		
Pemegang Hak Tanggungan (Nama Kreditor) <sup>11)</sup> Berkedudukan di ..... <sup>12)</sup>		
Jenis dan Nomor Hak Beserta Benda Lain		
No. Urut	Jenis Hak	Nomor Hak
Wilayah	Nilai Parsial	
..... <sup>13)</sup>		
sesuai dengan berkas permohonan <sup>14)</sup>		
(Nama Pejabat Penanggung jawab) <sup>15)</sup>		
Keterangan: Asli dokumen ini berbentuk Dokumen Elektronik yang ditandatangani dengan Tanda Tangan Elektronik yang telah disertifikasi oleh BSR/E - Dilarang melakukan transmisi, penyebaran dan/atau penggandaan kepada pihak lain yang tidak terkait.		
..... <sup>16)</sup>		

Bentuk HT-El berdasarkan Permen ATR 5/2020

Terlihat digambar diatas bahwa didalam Sertipikat HT-el memuat jumlah utang, Akta PPAT yang menjadi dasar syarat-syarat kewajiban pembayaran utang serta irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Dengan adanya hal-hal pokok tersebut maka Sertipikat HT-el memiliki kekuatan eksekutorial sebagaimana diatur dalam Pasal 14 UU HT dan dapat dieksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR.

Salah satu ciri hak tanggungan dikatakan kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji (*Wansprestasi*). Dalam membicarakan masalah eksekusi tentunya tidak terlepas dari pengertian eksekusi itu sendiri. Ridwan Syahrani berpendapat bahwa eksekusi/pelaksanaan putusan Pengadilan tidak lain adalah realisasi dari pada apa yang merupakan kewajiban dari pihak yang dikalahkan untuk

memenuhi suatu prestasi yang merupakan hak dari pihak yang dimenangkan, sebagaimana tercantum dalam putusan Pengadilan. (Ridwan Syahrani: 2018)

Berdasarkan UU HT, HT dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara yaitu:

1. Parate Eksekusi. Dalam batang tubuh UUHT dasar berpijaknya pengaturan parate eksekusi hak tanggungan adalah Pasal 20 ayat (1) yang menyatakan dinyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek HT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT. Sesuai pasal 6 UU HT jo pasal 20 ayat 1 huruf (a) maka pelaksanaan eksekusi HT dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum yang ketentuan teknisnya merujuk pada Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK 213/2020") parate eksekusi disebut sebagai Lelang Eksekusi Pasal 6 UU HT. surat pernyataan dari kreditor selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/ atau tuntutan pidana;
2. Eksekusi Titel Eksekutorial. Pelaksanaan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial ini dilakukan dalam hal Lelang Eksekusi pasal 6 UUHT sebagaimana dimaksud diatas tidak dapat dilakukan dengan pertimbangan adanya suatu kondisi/permasalahan hukum berupa gugatan di pengadilan dari pihak ketiga terkait hak kepemilikan barang jaminan yang akan dieksekusi. Dalam hal ini kreditor dapat meminta penetapan Lelang melalui Ketua Pengadilan. Eksekusi titel eksekutorial harus diajukan oleh kreditor kepada ketua pengadilan negeri karena hakimlah yang berwenang untuk menetapkan apakah grosse akte tersebut dapat dilaksanakan seperti halnya suatu putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, sesuai ketentuan Pasal 224 HIR/258 RBg. Eksekusi grosse akte hipotek/hak tanggungan umumnya dilaksanakan pada saat utang jatuh tempo dan debitur tidak membayar lunas utangnya, tetapi dapat juga dilaksanakan jika debitur lalai atau wanprestasi melaksanakan kewajiban membayar (angsuran) utangnya kepada kreditor. Berdasarkan PMK 213/2020 eksekusi titel eksekutorial disebut sebagai Lelang Eksekusi Pengadilan.
3. Eksekusi Penjualan Dibawah Tangan Atas kesepakatan pemberi dan pemegang HT, penjualan obyek HT dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Pelaksanaan penjualan tersebut hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang HT kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan. Persyaratan yang ditetapkan ini dimaksudkan untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan, misalnya pemegang HT kedua, ketiga, dan kreditor lain dari pemberi HT.

Pelayanan HT-*el* yang dilaksanakan oleh Kementerian ATR/BPN merupakan wujud Penyelenggara Sistem Elektronik Lingkup Publik. Meskipun dalam UUHT tidak secara eksplisit mengatur terkait pelayanan pemberian HT secara elektronik, namun demikian pelaksanaan pelayanan HT-*el* didasarkan pada setidaknya 2 (dua) kategori peraturan perundang-undangan yaitu:

- a. Pelayanan HT dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai standar pelayanan dan pengaturan pertanahan di lingkungan Kementerian ATR/BPN.
- b. Sistem HT-*el* tunduk pada ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai penyelenggaraan sistem dan transaksi elektronik.

Pengaturan teknis HT-*el* diatur dalam Permen ATR/BPN 5/2020, dimana pada bagian bagian Mengingat yang memuat peraturan perundang-undangan antara lain UU HT, UU ITE, PP 24/1997, PP 71/2019. Sehubungan dengan hal tersebut terlihat jelas bahwa terdapat relevansi UU ITE dan peraturan turunannya yang menjadi dasar pelaksanaan Penyelenggaraan Sistem Elektronik Lingkup Publik yang diselenggarakan

oleh Kementerian ATR/BPN yaitu pelayanan HT terintegrasi secara elektronik dengan menggunakan Sistem HT-*el*.

Adapun Komponen penyelenggaraan pelayanan HT-*el*, terdiri dari:

- a. Kementerian ATR/BPN selaku penyelenggara;
  - b. Kantor Pertanahan selaku pelaksana; dan
  - c. Kreditor, PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian selaku pengguna.
- Permen ATR/BPN 5/2020 mengatur bahwa pelaksanaan Pelayanan HT-*el* menjadi tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan. Kebenaran materiil dokumen yang menjadi dasar hasil Pelayanan HT-*el* bukan merupakan tanggung jawab Kantor Pertanahan. Dalam hal terdapat dokumen yang dinyatakan palsu dan digunakan sebagai dasar penerbitan Sertipikat HT-*el*, maka pegawai Kantor Pertanahan tidak dapat dikenai pertanggungjawaban secara hukum. Dokumen yang dinyatakan palsu, sepenuhnya menjadi tanggung jawab pengirim dokumen baik pidana maupun perdata.

#### **IV. KESIMPULAN**

Perbandingan peran Notaris/PPAT dalam proses pendaftaran HT konvensional dengan HT-*el* terlihat dari penyampaian akta dan dokumen warkah oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan dalam rangka pendaftaran HT. Dalam pendaftaran HT Konvensional, ketentuan hukum UUHT, PP 24/1997 dan PP 37/1998 mewajibkan PPAT untuk mengirimkan dokumen fisik kepada kantor pertanahan dan dengan demikian mewajibkan Kantor Pertanahan untuk menerima dan menyimpan dokumen pendaftaran hak tanggungan dalam bentuk asli (fisik). Sedangkan dalam pendaftaran HT melalui HT-*el*, PPAT memiliki peran untuk menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan pendaftaran atau peralihan HT yang dimohonkan oleh Kreditor melalui Aplikasi Mitra Kerja PPAT pada [mitra.atrbpn.go.id](http://mitra.atrbpn.go.id) yang terintegrasi dengan Sistem HT-*el* dimana Penyampaian dokumen dilengkapi dengan Surat Pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan.

#### **UCAPAN TERIMA KASIH**

Terima kasih penulis ucapkan kepada Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Dekan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Para Dosen Pembimbing, Dosen Penguji dan rekan-rekan penulis yang telah memberikan kontribusi terhadap penelitian penulis ini.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

##### **Buku dan Jurnal**

- Assegaf, Ahmad Fikri. 2011. *Penjelasan Hukum tentang Grosse Akte*. Jakarta: Nasional Legal Reform Program.
- HS, H. Salim. 2016. *Teknik Pembuatan Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Moleong, Lexy J. 1991. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Patrik, Purawahid dan Kashadi. 2009, *Hukum Jaminan*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro: Semarang.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. 1994. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Sugiyono. 2013. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta.
- Syahrani, Ridwan. 1988. *Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Umum*. Jakarta: Pustaka Kartini,

Untung, Budi. 2015. *22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*. Yogyakarta: ANDI.

Nurwulan, Pandam. *Implentasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, JH Ius Quia Iustum, Vol. 28, 2021.

Petunjuk Teknis Nomor 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Alexander, Hilda. "*Layanan Hak Tanggungan Elektronik Tembus 50 Persen*", <https://properti.kompas.com/read/2020/04/18/110000821/layanan-hak-tanggungan-elektronik-tembus-50-persen>