



# **MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

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

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang : a. bahwa untuk menerapkan pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik guna meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan dalam rangka pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat, telah ditetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik;
- b. bahwa Peraturan Menteri sebagaimana dimaksud dalam huruf a, belum mengatur secara menyeluruh terkait hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah;

- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik;

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
  2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632);
  3. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4843) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 251, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5952);
  4. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5038);
  5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);

6. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 351, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5804);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 185, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6400);
9. Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 18);
10. Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 21);
11. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 722);

12. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
13. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 401);
14. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 96/PMK.05/2017 tentang Tata Cara Pembayaran Atas Transaksi Pengembalian Penerimaan Negara (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 987);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

2. Kreditor adalah pihak yang berpiutang dalam satu hubungan utang-piutang tertentu.
3. Debitor adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu.
4. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat PPAT adalah 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 ketentuan peraturan perundang-undangan.
5. Akta Pemberian Hak Tanggungan yang selanjutnya disingkat APHT adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.
6. Sistem Elektronik adalah serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik.
7. Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang selanjutnya disebut Pelayanan HT-*el* adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.
8. 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*.
9. Penyelenggara Sistem Elektronik adalah setiap Orang, penyelenggara negara, Badan Usaha, dan masyarakat yang menyediakan, mengelola, dan/atau mengoperasikan Sistem Elektronik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama kepada Pengguna Sistem Elektronik untuk keperluan dirinya dan/atau keperluan pihak lain.

10. Pengguna Sistem Elektronik adalah setiap orang, penyelenggara negara, badan usaha, dan masyarakat yang memanfaatkan barang, jasa, fasilitas, atau informasi yang disediakan oleh Penyelenggara Sistem Elektronik.
11. Dokumen Elektronik adalah setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui komputer atau Sistem Elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya.
12. Domisili Elektronik adalah domisili para pihak berupa alamat surat elektronik dan/atau nomor telepon seluler yang telah terverifikasi.
13. Pengguna Terdaftar adalah pengguna layanan yang memenuhi syarat sebagai pengguna Sistem HT-*el* dengan hak dan kewajiban yang diatur oleh Kementerian.
14. Tanda Tangan Elektronik adalah tanda tangan yang terdiri atas Informasi Elektronik yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan Informasi Elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentikasi sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik.
15. Buku Tanah Elektronik adalah Buku Tanah yang disimpan dengan bentuk basis data dalam sistem elektronik yang memuat data fisik dan data yuridis suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.
16. Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik yang selanjutnya disebut Sertipikat HT-*el* adalah tanda bukti hak tanggungan berbentuk Dokumen Elektronik yang berisi informasi hak tanggungan.
17. Hari adalah hari kalender.
18. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kementerian adalah Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.

19. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Menteri adalah Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.
20. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah BPN adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Provinsi yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Menteri.
21. Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah BPN.

#### Pasal 2

Ruang lingkup Peraturan Menteri ini meliputi:

- a. penyelenggaraan Sistem HT-*el*;
- b. mekanisme Pelayanan HT-*el*;
- c. penolakan/pembatalan layanan; dan
- d. persiapan pelaksanaan.

## BAB II

### PENYELENGGARAAN SISTEM ELEKTRONIK PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI

#### Bagian Kesatu

##### Umum

#### Pasal 3

- (1) Pelayanan Hak Tanggungan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai standar pelayanan dan pengaturan pertanahan di lingkungan Kementerian.
- (2) Pelayanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara elektronik melalui Sistem HT-*el*.

#### Pasal 4

- (1) Sistem HT-*el* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diselenggarakan secara andal dan aman serta bertanggung jawab terhadap beroperasinya sistem elektronik.
- (2) Sistem HT-*el* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan sistem yang telah disertifikasi oleh instansi yang berwenang dan tunduk pada ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai penyelenggaraan sistem dan transaksi elektronik.

#### Pasal 5

- (1) Komponen penyelenggaraan Pelayanan HT-*el*, terdiri dari:
  - a. Kementerian selaku penyelenggara;
  - b. Kantor Pertanahan selaku pelaksana; dan
  - c. Kreditor, PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian selaku pengguna.
- (2) Penyelenggara Sistem HT-*el* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a bertanggung jawab atas penyelenggaraan Sistem HT-*el* dan tunduk pada ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pelaksana Sistem HT-*el* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan komponen Penyelenggara Sistem HT-*el* yang berwenang memeriksa dan mengesahkan hasil Pelayanan HT-*el* dan tunduk pada ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pengguna Sistem HT-*el* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan orang yang memanfaatkan Sistem HT-*el* yang disediakan oleh Penyelenggara.

#### Bagian Kedua

#### Jenis Layanan dan Objek Hak Tanggungan

#### Pasal 6

- (1) Jenis Pelayanan HT-*el* yang dapat diajukan melalui Sistem HT-*el* meliputi:
  - a. pendaftaran Hak Tanggungan;



- b. peralihan Hak Tanggungan;
  - c. perubahan nama Kreditor;
  - d. penghapusan Hak Tanggungan; dan
  - e. perbaikan data.
- (2) Objek Hak Tanggungan yang dapat diproses dengan Pelayanan HT-*el* merupakan objek Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.

### Bagian Ketiga Pengguna Sistem HT-*el*

#### Pasal 7

- (1) Pengguna Sistem HT-*el*, meliputi:
- a. Kreditor; dan
  - b. PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian.
- (2) Kreditor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan perseorangan/badan hukum sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 8

- (1) Pengguna Terdaftar berhak menggunakan Sistem HT-*el* dengan segala fitur pendukungnya dan wajib tunduk pada syarat dan ketentuan yang diatur dalam Sistem HT-*el*.
- (2) Kementerian berwenang menindak segala bentuk pelanggaran yang dilakukan oleh Pengguna Terdaftar.

### BAB III MEKANISME PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK

#### Pasal 9

- (1) Kreditor mengajukan permohonan Pelayanan HT-*el* melalui Sistem HT-*el* yang disediakan oleh Kementerian.

- (2) Dalam hal permohonan Pelayanan HT-*el* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pendaftaran Hak Tanggungan atau peralihan Hak Tanggungan, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh PPAT.
- (3) Dalam hal permohonan Pelayanan HT-*el* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa perubahan nama Kreditor, penghapusan Hak Tanggungan, atau perbaikan data, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh Kreditor.
- (4) Persyaratan permohonan Pelayanan HT-*el* sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan disampaikan dalam bentuk Dokumen Elektronik.

#### Pasal 10

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

#### Pasal 11

- (1) Permohonan Pelayanan HT-*el* yang telah diterima oleh Sistem HT-*el* diberikan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem.
- (2) Pelayanan HT-*el* dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian.

Pasal 12

- (1) Permohonan diproses setelah data permohonan dan biaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 terkonfirmasi oleh Sistem HT-*el*.
- (2) Dalam hal pembayaran biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak terkonfirmasi oleh Sistem HT-*el*, Kreditor dapat melakukan konfirmasi secara langsung ke Kantor Pertanahan atau Layanan Pengaduan.

Pasal 13

- (1) Sebelum hasil Pelayanan HT-*el* diterbitkan, Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk harus memeriksa kesesuaian dokumen persyaratan dan konsep Sertipikat HT-*el*.
- (2) Pemeriksaan kesesuaian dokumen persyaratan dan konsep Sertipikat HT-*el* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui Sistem HT-*el*.
- (3) Dalam hal hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdapat dokumen yang tidak lengkap atau tidak sesuai, diberitahukan kepada Kreditor dan/atau PPAT untuk segera melengkapi berkas.
- (4) Dokumen persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus dilengkapi paling lama hari ke 5 (lima) sejak permohonan pelayanan diterima oleh Sistem HT-*el*.
- (5) Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berakhir dan Kreditor dan/atau PPAT tidak melengkapi berkas, maka permohonan dinyatakan batal.
- (6) Dalam hal dokumen persyaratan telah sesuai, Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk memberikan persetujuan atas unggahan dokumen persyaratan dan konsep Sertipikat HT-*el*.

Pasal 14

- (1) Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk tidak melakukan pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) sampai pada hari ke-7 (tujuh) dan hasil Pelayanan HT-*el* diterbitkan oleh Sistem HT-*el*, dianggap memberikan persetujuan dan/atau pengesahan.
- (2) Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk bertanggung jawab secara administratif atas hasil Pelayanan HT-*el*.

Pasal 15

- (1) Hasil Pelayanan HT-*el* berupa Dokumen Elektronik yang diterbitkan oleh Sistem HT-*el*, meliputi:
  - a. Sertipikat HT-*el*;
  - b. catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun; dan
  - c. catatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- (2) Pencatatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan pada Buku Tanah Elektronik oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang diberi kewenangan.
- (3) Pencatatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan oleh Kreditor pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun yang dijamin.
- (4) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) menjadi satu kesatuan dengan Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun.
- (5) Hasil Pelayanan HT-*el* disampaikan kepada Kreditor melalui Sistem HT-*el* dan/atau melalui Domisili Elektronik.

Pasal 16

- (1) Hasil Pelayanan HT-*el* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 disahkan dengan Tanda Tangan Elektronik oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang diberi kewenangan, untuk menjaga keutuhan dan keautentikan Dokumen Elektronik.
- (2) Tanda Tangan Elektronik dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Penerbitan Sertipikat HT-*el* dilakukan pada hari ke-7 (tujuh) setelah permohonan Pelayanan HT-*el* terkonfirmasi Sistem HT-*el*.
- (4) Bentuk Sertipikat HT-*el* dan catatan pembebanan HT-*el* dibuat sesuai dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 17

- (1) Pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan peringkat kedua dan selanjutnya, diterbitkan Sertipikat HT-*el* baru dengan nomor yang baru.
- (2) Pelayanan peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama Kreditor, penghapusan Hak Tanggungan sebagian (roya parsial), atau perbaikan data, diterbitkan Sertipikat HT-*el* baru dengan nomor yang sama dengan sertipikat sebelumnya, yang berisikan data perubahan terakhir.
- (3) Pelayanan penghapusan Hak Tanggungan keseluruhan (roya penuh), Sertipikat HT-*el* sebelumnya diberikan tanda khusus yang menyatakan bahwa sertipikat tidak berlaku.

Pasal 18

- (1) Dalam hal piutang telah lunas, Kreditor segera mendaftarkan penghapusan Hak Tanggungan.
- (2) Permohonan pelayanan penghapusan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan melalui Sistem HT-*el*.

Pasal 19

- (1) Dalam hal terjadi kesalahan pengisian data dalam permohonan Pelayanan HT-*el* yang diketahui setelah hasil Pelayanan HT-*el* diterbitkan, pemegang Sertipikat HT-*el* dapat mengajukan perbaikan.
- (2) Permohonan perbaikan Sertipikat HT-*el* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan melalui Sistem HT-*el* paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal Sertipikat HT-*el* diterbitkan.
- (3) Perbaikan Sertipikat HT-*el* dikenakan biaya penggantian sertipikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian.

Pasal 20

- (1) Pelaksanaan Pelayanan HT-*el* menjadi tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan.
- (2) Kebenaran materiil dokumen yang menjadi dasar hasil Pelayanan HT-*el* bukan merupakan tanggung jawab Kantor Pertanahan.
- (3) 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.
- (4) Dokumen yang dinyatakan palsu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), sepenuhnya menjadi tanggung jawab pengirim dokumen baik pidana maupun perdata.

Pasal 21

- (1) Pemegang Sertipikat HT-*el* dilarang:
  - a. mengubah isi, melakukan manipulasi, penciptaan, perubahan, penghilangan, perusakan Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dengan tujuan agar Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik tersebut dianggap seolah-olah data yang otentik; dan/atau

- b. menggandakan, mendistribusikan dan/atau mentransmisikan, memindahkan atau mentransfer, mengakibatkan terbukanya Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik atau salinannya kepada pihak lain yang tidak terkait dalam perbuatan hukum Hak Tanggungan.
- (2) Pemegang Sertipikat HT-*el* yang melakukan pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 22

Pengguna Terdaftar dilarang:

- a. memalsukan identitas;
- b. memberikan *username* dan/atau *password* kepada pihak lain yang menyebabkan terbukanya akses informasi;
- c. memalsukan dokumen dan/atau memberikan informasi yang tidak benar yang menyebabkan kesalahan hasil Pelayanan HT-*el*; dan/atau
- d. perbuatan lainnya, yang ditetapkan oleh Penyelenggara Sistem HT-*el*.

#### Pasal 23

- (1) Pemegang Hak Tanggungan dan/atau Pengguna Terdaftar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 dan Pasal 22 dapat dikenakan:
- a. penutupan hak akses sementara atau permanen;
  - b. pembatalan Sertipikat HT-*el*; dan/atau
  - c. dilaporkan kepada aparat penegak hukum.
- (2) Pembatalan Sertipikat HT-*el* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IV  
PENOLAKAN ATAU PEMBATALAN  
PERMOHONAN PELAYANAN HAK TANGGUNGAN

Pasal 24

- (1) Kepala Kantor Pertanahan dapat menolak Pelayanan HT-*el*, antara lain:
  - a. terdapat sita dan/atau blokir dalam jangka waktu proses Pelayanan HT-*el*;
  - b. terdapat alasan lain berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Penolakan permohonan Pelayanan HT-*el* diberitahukan kepada Kreditor melalui Sistem HT-*el*, Domisili Elektronik dan/atau media elektronik lainnya.

Pasal 25

- (1) Dalam hal terjadi keadaan darurat di luar kendali manusia (*force majeure*) dan/atau keadaan tertentu yang menyebabkan Sistem HT-*el* terganggu dan hasil Pelayanan HT-*el* tidak dapat diterbitkan, maka permohonan Pelayanan HT-*el* dinyatakan batal.
- (2) Pembatalan pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberitahukan kepada Kreditor melalui Sistem HT-*el*, Domisili Elektronik dan/atau media elektronik lainnya.

Pasal 26

- (1) Dalam hal Pelayanan HT-*el* dibatalkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 dan Kreditor telah melakukan pembayaran biaya layanan, maka Kreditor dapat mengajukan permohonan kembali dan biaya yang telah dibayarkan sebelumnya dapat digunakan untuk penggantian biaya Pelayanan HT-*el* dengan ketentuan subjek dan objek pendaftarannya sama.



- (2) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dipenuhi, biaya pelayanan dikembalikan kepada Kreditor sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## BAB V

### PERSIAPAN PELAKSANAAN

#### Pasal 27

Kantor Pertanahan melakukan persiapan pelaksanaan Pelayanan HT-*el*, meliputi:

- a. validasi data;
- b. pendaftaran akun;
- c. pendaftaran Tanda Tangan Elektronik.

#### Pasal 28

- (1) Validasi data dalam rangka pelayanan Hak Tanggungan elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 huruf a dilakukan terhadap seluruh data tekstual dan data spasial bidang tanah.
- (2) Validasi data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan secara bertahap pada saat pengecekan sertipikat hak atas tanah.
- (3) Buku Tanah hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang telah divalidasi:
  - a. diberikan tanda atau cap telah selesai divalidasi; dan
  - b. pencatatan pemeliharaan data pendaftaran tanah selanjutnya dilakukan pada buku tanah elektronik.

#### Pasal 29

Pendaftaran akun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 huruf b dilakukan terhadap Aparatur Sipil Negara yang menangani pelayanan Hak Tanggungan.

Pasal 30

- (1) Pendaftaran Tanda Tangan Elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 huruf c, dilakukan secara bertahap dimulai dari Pejabat yang berwenang menandatangani Sertipikat HT-*el*.
- (2) Pendaftaran Tanda Tangan Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 31

Dalam rangka monitoring dan evaluasi penyelenggaraan Pelayanan HT-*el*, dibentuk Tim Monitoring dan Evaluasi Pelayanan HT-*el*.

Pasal 32

Ketentuan lebih lanjut mengenai mekanisme dan prosedur pelaksanaan pelayanan HT-*el* diatur dalam petunjuk teknis.

BAB VI

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 33

- (1) Kantor Pertanahan wajib melaksanakan pelayanan hak tanggungan secara elektronik paling lambat 3 (tiga) bulan sejak berlakunya Peraturan Menteri ini.
- (2) Setelah jangka waktu 3 (tiga) bulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelayanan Hak Tanggungan hanya dapat dilakukan secara elektronik.

Pasal 34

Hasil Pelayanan HT-*el* yang telah diterbitkan sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini, dinyatakan tetap berlaku.

Pasal 35

- (1) Hak Tanggungan yang telah diterbitkan secara manual sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini, pelayanan selanjutnya dapat dilakukan secara elektronik sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri ini melalui alih media.
- (2) Alih media sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian.

Pasal 36

Pengembalian biaya yang diajukan sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini, dan masih dalam proses, dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri ini.

BAB VII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 37

Pada saat Peraturan Menteri ini berlaku, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 686), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 38

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Menteri ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 6 April 2020

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
REPUBLIK INDONESIA,

ttd

SOFYAN A. DJALIL

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 8 April 2020

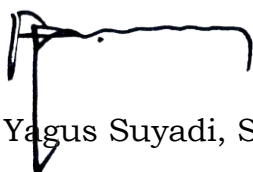
DIREKTUR JENDERAL  
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN  
KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA,

ttd

WIDODO EKATJAHJANA

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2020 NOMOR 349

Salinan sesuai dengan aslinya  
Kepala Biro Hukum,



Dr. Yagus Suyadi, S.H., M.Si.  
NIP. 19630817 198503 1 005

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

FORMAT SURAT PERNYATAAN PERTANGGUNGJAWABAN KEABSAHAN DAN  
KEBENARAN DATA DOKUMEN ELEKTRONIK

SURAT PERNYATAAN PERTANGGUNGJAWABAN  
KEABSAHAN DAN KEBENARAN DOKUMEN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama/Gelar : .....  
Tempat/Tanggal Lahir : .....  
NIK : .....  
Nama Pengguna Terdaftar : .....  
Domisili elektronik : .....

*(dapat ditambahkan informasi lainnya apabila diperlukan)*

Dengan ini menyatakan bahwa dokumen dan data yang saya unggah ke sistem elektronik adalah benar dan sesuai dengan dokumen fisik, dan saya bertanggung jawab sesuai dengan tugas jabatan saya selaku PPAT.

Saya bersedia menjaga dan menyimpan asli akta dan seluruh kelengkapan dokumen persyaratan, baik untuk keperluan pembuktian dan/atau keperluan lainnya di kemudian hari.

(Tempat), (Tanggal, Bulan, Tahun)

Meterai  
Rp6.000,00

.....

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
REPUBLIK INDONESIA,




ttd

SOFYAN A. DJALIL

LAMPIRAN II  
PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
NOMOR           TAHUN  
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				
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				
(Nama Pejabat Penanggung jawab) <sup>15)</sup>				 <sup>14)</sup>
Keterangan:				
- Asli dokumen ini berbentuk Dokumen Elektronik yang ditandatangani dengan Tanda Tangan Elektronik yang telah disertifikasi oleh BSrE				
- Dilarang melakukan transmisi, penyebaran dan/atau penggandaan kepada pihak lain yang tidak terkait.				
..... <sup>16)</sup>				

Logo Garuda Emas & nama institusi secara lengkap

1) Kode acak  
2) Edisi sesuai dengan layanan  
3) Isian Nomor DI.208


4) Isian Nomor Sertipikat  
5) Isian Peringkat Hak Tanggungan

6) Isian Nomor Akta  
7) Isian Tanggal Akta  
8) Isian Nama PPAT  
9) Isian Nilai Total HT dengan angka  
10) Isian Nilai Total HT dengan huruf  
11) Isian Nama Kreditor  
12) Isian Kedudukan Kreditor

13) Isian Uraian Benda Lain

14) Cantumkan QR Code dan Tanda Tangan Elektronik  
15) Isian Pejabat Penanggung Jawab  
16) Isian keterangan lain yang diperlukan

B. BENTUK CATATAN PEMBEBANAN HT-*EL* PADA SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DAN HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN

HAK TANGGUNGAN/ <i>CESSIE/SUBROGASI/ROYA</i> PARSIAL/ <i>ROYA</i> *)	DI. ... Nomor ..... Tanggal .....	Nama Kreditor	QR Code
.....	DI. ...		
.....	Nomor .....		
.....	Tanggal .....		
..... **)			

\*) Pilih salah satu, menyesuaikan jenis Pelayanan Hak Tanggungan

\*\*) Isian catatan berdasarkan jenis Pelayanan Hak Tanggungan

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
REPUBLIK INDONESIA,

ttd

SOFYAN A. DJALIL

Salinan sesuai dengan aslinya

Kepala Biro Hukum,



Dr. Yagus Suyadi, S.H., M.Si.

NIP. 19630817 198503 1 005