

**PELAKSANAAN ROYA PARTIAL OBJEK HAK TANGGUNGAN
SECARA ELEKTRONIK DI KANTOR PERTANAHAN NASIONAL
KABUPATEN DELI SERDANG**

TESIS

*Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)
Dalam Bidang Ilmu Kenotariatan*

Oleh :

NAHOR TOGARMA S
NPM : 2020020032



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2023**

PENGESAHAN TESIS

Nama : **NAHOR TOGARMA S**

Nomor Pokok Mahasiswa : 2020020032

Prodi/Konsentrasi : Magister Kenotariatan

Judul Tesis : **PELAKSANAAN ROYA PARTIAL OBJEK
HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK
DI KANTOR PERTANAHAN NASIONAL
KABUPATEN DELI SERDANG**

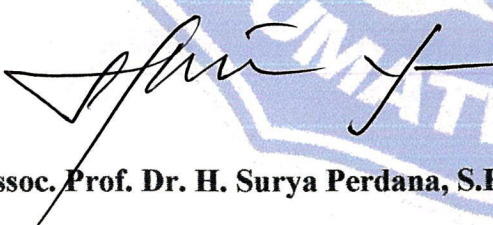
Pengesahan Tesis:


Medan, 11 April 2023

Komisi Pembimbing

Pembimbing I

Pembimbing II


Assoc. Prof. Dr. H. Surya Perdana, S.H., M.Hum


Dr. Juli Moertiono, S.H., M.Kn., M.H

Diketahui:

Direktur

Ketua Program Studi


Prof. Dr. H. Triono Eddy S.H., M.Hum


Assoc. Prof. Dr. H. Adi Mansar, S.H., M.Hum

PENGESAHAN

**PELAKSANAAN ROYA PARTIAL OBJEK HAK TANGGUNGAN
SECARA ELEKTRONIK DI KANTOR PERTANAHAN NASIONAL
KABUPATEN DELI SERDANG**

NAHOR TOGARMA S

NPM : 2020020032

Program Studi : Magister Kenotariatan

“Tesis ini telah dipertahankan dihadapan Panitia Penguji, yang dibentuk oleh Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dinyatakan Lulus dalam Ujian Tesis dan berhak menyandang Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) Pada Hari Selasa, Tanggal 11 April 2023”

Komisi Penguji

1. Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn.
Ketua

1.....

2. Assoc. Prof. Dr. H. Adi Mansar, S.H., M.Hum.
Sekretaris

2.....

3. Assoc. Prof. Dr. Hj. Masitah Pohan, S.H., M.Hum.
Anggota

3.....

UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

PERNYATAAN

PELAKSANAAN ROYA PARTIAL OBJEK HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK DI KANTOR PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN DELI SERDANG

Dengan ini penulis menyatakan bahwa:

1. Tesis ini disusun sebagai syarat untuk memperoleh gelar Magister pada Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara benar merupakan hasil karya peneliti sendiri.
2. Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (sarjana, magister, dan/atau doktor), baik di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara maupun di perguruan tinggi lain.
3. Tesis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Komisi Pembimbing dan masukan Tim Penguji.
4. Dalam karya tulis tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
5. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari ternyata ditemukan seluruh atau sebagian tesis ini bukan hasil karya penulis sendiri atau adanya plagiat dalam bagian-bagian tertentu, penulis bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang penulis sandang dan sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Medan, 11 April 2023



NAHOR TOGARMA S
NPM : 2020020032

**PELAKSANAAN ROYA PARTIAL OBJEK HAK TANGGUNGAN SECARA
ELEKTRONIK DI KANTOR PERTANAHAN NASIONAL
KABUPATEN DELI SERDANG**

**Nahor Togarma S
NPM: 2020020032**

ABSTRAK

Pemerintah Indonesia telah merubah pelaksanaan tata cara pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan berbasis elektronik yang diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (HT-el). Roya Partial Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Ketentuan ini merupakan penyimpangan dari sifat Hak Tanggungan yang tidak dapat dibagi-bagi, sehingga Roya Partial dapat dilaksanakan dengan syarat janji adanya Roya Partial diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Kekurangan dari sistem Elektronik adalah rawannya kesalahan dalam penginputan data dan kesalahan dalam masuk sistem yang dituju. Kelemahan terhadap *society* atas kehadiran teknologi mutakhir yaitu tidak sedikit dari masyarakat Indonesia yang masih gagap teknologi, bahkan pelaksana teknologi (*rule sanctioning*).

Penelitian dalam tesis ini berjenis Penelitian hukum empiris dengan menggunakan pendekatan kasus dan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statue approach*) dan bersifat deskriptif analitis untuk menggambarkan suatu kondisi atau keadaan yang sedang terjadi atau berlangsung, bertujuan agar dapat memberikan data seteliti mungkin mengenai objek penelitian termasuk juga melakukan penelitian lapangan dengan cara melakukan wawancara kepada narasumber yang kompeten guna memperoleh bahan-bahan atau data-data yang konkrit untuk mengetahui aspek penunjang terhadap HT-el dan dampak masalah yang timbul dari penyelenggaraan pelayanan pendaftaran HT-el di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang dan penyelesaiannya.

Pemberian Hak Tanggungan Secara Elektronik bagi Kreditor dan PPAT selalu diawali dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dihadapan PPAT antara Pemberi Hak Tanggungan dengan Kreditor. APHT tersebut telah memenuhi kualifikasi sebagai Akta Autentik baik dari sisi Prosedur, Substansi dan Wewenang PPAT yang meresmikannya. APHT tersebut kemudian didaftarkan oleh PPAT pada Kantor Pertanahan setempat secara Elektronik dalam waktu selambatnya 7 hari setelah APHT diresmikan yang menjadi dasar untuk diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik oleh Kantor Pertanahan. Sertipikat Hak Tanggungan tersebut dimohon dan dicetak oleh Kreditor Penerima Hak Tanggungan dengan membayar PNBPN yang telah ditentukan. Sertipikat Hak Tanggungan dapat dicetak oleh Kreditor setelah 7 hari sejak didaftarkan oleh Kreditor dan dokumen kelengkapan persyaratan pendaftaran disampaikan oleh PPAT.

Kata Kunci: Hak Tanggungan Elektronik, Roya Partial, Implementasi.

**IMPLEMENTATION OF PARTIAL ROYA OF ELECTRONIC MORTGAGE
OBJECTS AT THE NATIONAL LAND OFFICE
DELI SERDANG DISTRICT**

**Nahor Togarma S
NPM: 2020020032**

ABSTRACT

The Government of Indonesia has changed the implementation of electronic-based Mortgage Registration service procedures as stipulated in the Regulation of the Minister of ATR/BPN Number 5 of 2020 concerning Electronically Integrated Mortgage Rights Services (HT-el). Partial Roya of Mortgage Rights is regulated in Article 2 paragraph (2) of Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights. This provision is a deviation from the indivisible nature of Mortgage Rights, so that Partial Roya can be implemented provided that the promise of Partial Roya is agreed in advance in the Deed of Granting Mortgage Rights. The disadvantage of the Electronic system is that it is prone to errors in inputting data and errors in entering the intended system. The weakness of society in the presence of the latest technology is that not a few of the Indonesian people are still technology illiterate, even technology implementers (rule sanctioning).

The research in this thesis is empirical legal research using a case approach and a statutory approach (statue approach) and is descriptive analytical in nature to describe a condition or situation that is happening or taking place, aiming to provide data as accurately as possible about the object of research including also conducting field research by conducting interviews with competent sources in order to obtain concrete materials or data to find out the supporting aspects of HT-el and the impact of problems arising from the implementation of HT-el registration services at the Deli Serdang District Land Office and its resolution.

Electronic Granting of Mortgage Rights for Creditors and PPATs always begins with the making of a Deed of Granting Mortgage Rights (APHT) before a PPAT between the Mortgage Giver and the Creditor. The APHT has met the qualifications as an authentic deed in terms of procedure, substance and the authority of the PPAT who formalizes it. The APHT is then registered by the PPAT at the local Land Office electronically no later than 7 days after the APHT is formalized, which becomes the basis for the issuance of an Electronic Mortgage Title Certificate by the Land Office. The Mortgage Rights Certificate is requested and printed by the Mortgagee Creditor by paying the specified PNBP. The Mortgage Rights Certificate can be printed by the Creditor after 7 days since the registration by the Creditor and the documents required for registration are submitted by the PPAT.

Keywords: Electronic Mortgage Rights, Partial Roya, Implementation.

KATA PENGANTAR

Puji syukur senantiasa penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas limpahan berkat, cinta, dan kasih sayang-Nya kepada penulis untuk menyelesaikan pendidikan di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara sehingga penulis dapat mengajukan Tesis ini. Adapun judul penelitian Tesis ini adalah: **“PELAKSANAAN ROYA PARTIAL OBJEK HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK DI KANTOR PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN DELI SERDANG”**

Dalam penelitian Tesis ini, penulis menyadari bahwa terdapat banyak kekurangan dan kelemahan, oleh karenanya penulis mohon petunjuk dan arahan serta masukan yang membangun agar Tesis ini dapat memberikan tambahan ilmu pengetahuan bagi penulis selanjutnya. Untuk itu besar hati harapan penulis semoga Tesis ini memenuhi kriteria sebagai salah satu syarat untuk meraih Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn). Selesaiannya Tesis ini setelah melalui proses perjuangan dengan revisi diberbagai bagian. Penulis merasa berutang budi kepada banyak pihak yang telah memberikan dukungan selama proses yang tidak mudah tersebut.

Dalam penyusunan hingga terwujudnya Tesis ini tidak terlepas dari bimbingan dan bantuan berbagai pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan Tesis ini dan kepada pihak yang telah menjadi bagian penting selama penulis menjalani kehidupan perkuliahan di Pasca sarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Program Studi Magister Kenotariatan, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis haturkan ucapan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada :

1. Yang Terpelajar **Prof. Dr. Agussani, MAP**, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

2. Yang Terpelajar **Prof. Dr. Muhammad Arifin, S.H., M.Hum.** selaku Wakil Rektor I Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Yang Terpelajar **Prof. Dr. Akrim, S.Pd.I., M.Pd.** selaku Wakil Rektor II Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Yang Terpelajar **Assoc. Prof. Dr. Rudianto, S.Sos., M.Si.** selaku Wakil Rektor III Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Yang Terpelajar **Prof. Dr. H. Triono Eddy S.H.,M.Hum,** selaku Direktur Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Yang Terpelajar **Assoc. Prof. Dr. Adi Mansar, S.H., M.Hum,** selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang memberikan dorongan dan perhatiannya kepada penulis.
7. Yang Terpelajar **M. Syukran Yamin Lubis, S.H., CN., M.Kn,** selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
8. Yang Terpelajar **Assoc. Prof. Dr. H. Surya Perdana, S.H., M.Hum,** selaku Dosen Pembimbing Utama penulis memberi motivasi, bimbingan, dorongan, saran dan perhatiannya kepada penulis.
9. Yang Terpelajar **Dr. Juli Moertiono, S.H., M.Kn., M.H,** selaku Dosen Pembimbing Kedua penulis memberi motivasi, bimbingan, dorongan, saran dan perhatiannya kepada penulis.
10. Yang Terpelajar **Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn., Assoc. Prof. Dr. H. Adi Mansar, S.H., M.Hum., Assoc. Prof. Dr. Hj. Masitah Pohan, S.H.,**

M.Hum., selaku Dosen Penguji yang bersedia untuk menguji, memberi saran dan kritik demi kesempurnaan tesis ini pada ujian proposal dan ujian tesis.

11. Para Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah memberikan ilmu pengetahuan, bimbingan serta arahan kepada Penulis.
12. Seluruh Staf/Pegawai Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah banyak membantu dalam proses administrasi dimulai dari awal perkuliahan hingga Penulis menyelesaikan tesis ini.
13. Teristimewa kepada kedua Almarhum Orang Tua penulis, Ayahanda tercinta Rudy Simbolon dan Ibunda tercinta Linda Sagala yang telah mendidik dan menafkahi penulis dari kecil hingga sampai saat ini, yang selalu ada, selalu mendoakan penulis yang dengan penuh sabar memberi dukungan moril dan materil, penulis menyampaikan rasa kasih sayang, cinta dan hormat yang tak terhingga sehingga dapat menyelesaikan pendidikan memperoleh gelar M.Kn.
14. Terkhusus kepada Istri dan Anak Penulis, Nyonya Nurhayati dan Nona Trisha Gracella Simbolon, yang selalu mendampingi, memberi semangat, serta mendukung penulis dalam menyelesaikan pendidikan memperoleh gelar M.kn.
15. Serta Keluarga besar Op. Marulitua Simbolon yang memberikan motivasi penuh, semangat dan dorongan kepada penulis selama dalam menyelesaikan pendidikan.
16. Rekan-rekan program Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Angkatan 2021, yang telah memberikan semangat.

Demikian penulis menyampaikan rasa syukur dan terima kasih yang sedalam-dalamnya dan penulis mengakui bahwa penulisan tesis ini masih terdapat banyak kekurangan dan jauh dari kesempurnaan. Kiranya tesis ini menjadi sesuatu yang dapat dimanfaatkan bagi semua pihak yang telah berperan didalamnya dan pihak lain yang membutuhkan. Akhir kata, semoga Tuhan senantiasa melimpahkan dan memberkati kita atas setiap langkah kita.

Medan, Maret 2023
Penulis,

NAHOR TOGARMA S
NPM: 2020020032

DAFTAR ISI

PERSETUJUAN PEMBIMBING	i
ABSTRAK	ii
ABSTRACT	iii
KATA PENGANTAR	iv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	12
C. Tujuan Penelitian	13
D. Manfaat Penelitian	14
E. Keaslian Penelitian	14
F. Kerangka Teori dan Konsepsi	16
1. Kerangka Teori	16
1) Teori Kepastian Hukum	19
2) Teori Perlindungan Hukum	22
3) Teori Tujuan Hukum	26
2. Kerangka Konsepsi	30
G. Metode Penelitian	33
1. Jenis Penelitian	33
2. Pendekatan Penelitian	35
3. Lokasi Penelitian	35
4. Alat Pengumpul Data	36

5. Prosedur Pengambilan Dan Pengumpulan Data.....	38
6. Analisis Data	38
BAB II PERALIHAN PELAKSANAAN PELAYANAN ROYA PARTIAL OBJEK HAK TANGGUNGAN SEBELUM DAN SETELAH DIBERLAKUKANNYA SECARA ELEKTRONIK DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DELI SERDANG	40
A. Tinjauan Umum Tentang Roya Partial	40
1. Pengertian Roya Partial	40
2. Penerapan Roya Partial Hak Tanggungan.....	47
3. Syarat-syarat Roya Partial Objek Hak Tanggungan Secara Elektronik.....	56
B. Pelaksanaan Roya Partial sebelum diberlakukannya Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang.....	60
C. Pelaksanaan Roya Partial setelah diberlakukannya Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang.....	63
BAB III PELAKSANAAN PELAYANAN ROYA PARTIAL OBJEK HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN DELI SERDANG.....	66
A. Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektonik Dalam Pelaksanaan Roya Partial Objek Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Deli Serdang.....	66
B. Pelaksanaan Roya Partial Objek Hak Tanggungan secara Konvensional di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Deli Serdang.....	73
C. Pelaksanaan Roya Partial Objek Hak Tanggungan secara Elektronik di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Deli Serdang.....	77

BAB IV HAMBATAN-HAMBATAN DALAM PENERBITAN SERTIFIKAT ELEKTRONIK YANG DITERBITKAN KARENA ROYA PARTIAL SECARA ELEKTRONIK SERTA PENYELESAIAN HAMBATAN TERSEBUT YANG DILAKUKAN OLEH KANTOR PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN DELI SERDANG.....	87
A. Hambatan-Hambatan Dalam Penerbitan Sertipikat Elektronik yang diterbitkan karena Roya Partial Secara Elektronik oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang.....	87
B. Penyelesaian Hambatan Dalam Penerbitan Sertipikat Elektronik yang diterbitkan karena Roya Partial Secara Elektronik oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang.....	110
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	134
A. Kesimpulan.....	134
B. Saran.....	135
DAFTAR PUSTAKA.....	137

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

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. Tanah menempati posisi yang sangat penting dalam kerangka pembangunan sehingga tanah ditempatkan sebagai modal pembangunan. Kompleksnya masalah pertanahan yang dihadapi sekarang ini dapat menghambat proses pembangunan yang sedang berjalan, sehingga pembaruan dalam hukum pertanahan nasional kita sangat diperlukan. Lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dengan judul “Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah” merupakan contoh produk hukum dalam rangka pembaharuan hukum pertanahan Indonesia serta untuk mewujudkan unifikasi hukum tanah nasional. Sebagaimana pendapat dari Boedi Harsono bahwa karena hak jaminan yang dikenal dalam Undang-Undang adalah hak tanggungan, maka konversi hak hipotik tentunya menjadi hak tanggungan pula.¹

Keberadaan Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut merupakan bagian

¹ M.Jafar, *Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun Sebagai Obyek Hak Tanggungan*, *Jurnal Hukum Toposantaro*, Vol.2 No.5, Fakultas Hukum-Universitas Tadulako, 2001, h. 42.

yang tak terpisahkan dari pelaksanaan pasal 51 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dimana disebutkan bahwa hak tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan tersebut dalam pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang-Undang. Disini telah diamanahkan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah sebagai pengganti lembaga Hipotik dan *Creditverband*. Keberadaan lembaga hipotik dan *creditverband* yang merupakan produk zaman kolonial Belanda dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perbankan khususnya dalam bidang perkreditan dan jaminan kredit. dan juga dengan berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan maka ketentuan mengenai hipotik dan *Credietverband* sebagaimana tersebut dalam Buku II BW sepanjang mengenai pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi. Khusus mengenai hipotik yang tidak berlaku lagi hanya yang menyangkut pembebanan hipotik atas hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Dalam Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang ditunjuk sebagai hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan kredit dengan dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan, sebagai hak yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan. Terhadap hak pakai dalam Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tidak ditunjuk sebagai objek hak tanggungan karena hak pakai tidak termasuk dalam hak-hak yang wajib didaftarkan sehingga tidak memenuhi asas publisitas untuk

dapat dijadikan jaminan utang. Namun dalam perkembangannya dengan Undang-Undang Hak Tanggungan, hak pakai atas tanah negarapun dapat didaftarkan dan hak pakai yang didaftarkan itu menurut sifat dan kenyataannya dapat dipindah tangankan. Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berdasarkan atas hukum adat maka keberadaan Undang-Undang Hak Tanggungan pun didasarkan atas hukum adat. Salah satu asas yang terkandung dalam Undang-Undang Hak Tanggungan adalah asas pemisahan horizontal. Terhadap berlakunya hukum adat ini disyaratkan dalam pasal 5 Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama. Prinsip pemisahan horizontal inilah yang membedakan dengan hukum agraria dengan hukum perdata (BW) yang pada dasarnya menganut asas perlekatan yang memandang bahwa bangunan-bangunan dan/atau tanaman-tanaman yang tertancap di atas tanah merupakan bagian daripada tanah (Pasal 571, 1165 BW). Hukum tanah nasional yang berdasar hukum adat (asas horizontal) maka segala benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dibebani hak tanggungan itu tidak dengan sendirinya dibebani pula dengan hak tanggungan yang dibebankan atas tanah tersebut. Undang-Undang Hak Tanggungan dalam penerapan hukumnya tidak menerapkan asas pemisahan horizontal secara mutlak Sebagaimana pendapat dari Sutan Remi

Sjahdeni bahwa pembebanan hak tanggungan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah hanya terjadi bila dengan tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian hak tanggungan yang bersangkutan.² Bila hal itu tidak dinyatakan dengan tegas (*secara eksplisit*), maka hak tanggungan hanya terjadi atas tanahnya saja.

Mengingat pentingnya kedudukan perkreditan dalam proses pembangunan maka lembaga hak jaminan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan sebagai upaya mengantisipasi timbulnya resiko bagi kreditur pada masa yang akan datang. Sebagai Lembaga Jaminan, 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, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.³ Untuk menghindari pengembalian dana yang macet sangat dibutuhkan adanya lembaga jaminan yang kuat yang dapat memberikan kepastian bagi pelunasan utang debitur (penerima kredit). Oleh Maria S. W. Sumardjono, dinyatakan bahwa karena kegiatan perkreditan tersangkut berbagai pihak maka dalam Undang-Undang ini kepentingan berbagai pihak tersebut diperhatikan dan memperoleh keseimbangan dalam perlindungan serta kepastian hukumnya.⁴

Perjanjian jaminan yang melahirkan Hak Tanggungan ini, dibuat oleh para

² Sutan Remi Syahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas Ketentuan Pokok Dan Masalah-Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai UUHT)*, Surabaya: Airlangga University Press, 1996, h. 47.

³ Kansil, *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1997, h. 19-20.

⁴ Maria.S.W.Sumardjono, *Prinsip Dasar dan Isyu Di Seputar UUHT. Jurnal Hukum Bisnis*. Vol.1. Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, Jakarta, h. 37.

pihak dengan tujuan untuk melengkapi perjanjian pokok yang umumnya merupakan perjanjian utang piutang atau perjanjian kredit. Dalam perjanjian tersebut, hubungan hukum antara para pihak dijalin oleh 2 (dua) jenis perjanjian, yakni perjanjian kredit selaku perjanjian pokok dan perjanjian jaminan sebagai jaminan tambahan (*accessoir*).⁵ Perjanjian *accessoir* merupakan perjanjian tambahan yang dibuat berdasarkan perjanjian pokoknya. Sifat dari perjanjian *accessoir* itu sendiri antara lain:

1. Adanya dan hapusnya perjanjian tambahan tergantung pada perjanjian pokok.
2. Jika perjanjian pokok batal, maka perjanjian tambahan juga batal.
3. Jika perjanjian pokok beralih, maka perjanjian tambahan ikut beralih.
4. Jika perjanjian pokok beralih karena *cessie* atau *subrogatie*, maka perjanjian tambahan juga beralih tanpa penyerahan khusus.

Pernyataan di atas juga ditegaskan dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, dimana perjanjian pemberian hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan suatu hutang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang. Nantinya pembebanan hak tanggungan akan dituangkan dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam implementasinya hak tanggungan wajib memenuhi 2 (dua) asas, antara lain:

1. Asas Spesialitas

Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang telah ditentukan

⁵ M. Isnaeni, *Kerancuan Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Sebagai Pengaman Penyaluran Kredit Bank*, Surabaya: Amerta, 1999, h. 80.

secara spesifik. Diatur dalam Pasal 11 Undang-undang Hak Tanggungan, dalam APHT wajib mencantumkan informasi setidaknya mengenai:

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan.
- b. Domisili dari para pihak.
- c. Penunjukan secara jelas utang-utang yang dijamin,
- d. Nilai Tanggungan.
- e. Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.

2. Asas Publisitas

Pasal 13 Undang-undang Hak Tanggungan mewajibkan pemberi Hak Tanggungan untuk didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT.

Hak Tanggungan sebagai perjanjian jaminan tambahan namun fungsinya memberikan rasa aman bagi kreditor, karena manakala debitor cidera janji, kreditor mendapatkan perlindungan hukum sebab benda yang dijaminakan tersebut dapat diuangkan sebagai pelunasan piutang debitor. Dengan demikian jaminan memberikan kepastian kepada si pemberi kredit, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi yaitu bila perlu dapat dengan mudah diuangkan untuk melunasi utang si penerima kredit.⁶

Hak tanggungan memiliki karakteristik *droit de preference*, yaitu kreditor memiliki keistimewaan untuk diutamakan hak-haknya yang dalam hal ini bentuknya pelunasan atas kredit yang telah diberikan kreditor. Regulasi mengenai

⁶ Habib Adjie, Lutfi Walidani, *Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2859K/PDT/2011)*. Jurnal Penelitian, UMANI (Hukum Dan Masyarakat Madani). Vol.8, No.2, September 2018. h 119.

kepailitan juga menegaskan bahwa pemegang hak tanggungan dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan. Dalam kepailitan, pihak yang memiliki jaminan disebut sebagai kreditur separatis, yang kedudukannya berbeda dengan kreditur lainnya. Selain itu ada juga *droit de suite*, dimana hak tanggungan tetap akan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada. Dengan adanya hak tanggungan, diharapkan eksekusi dari ketentuan ini dapat dilakukan dengan mudah dan pasti sehingga dapat memberikan perlindungan kepada kreditur atas hak-hak yang dimilikinya berdasarkan perjanjian pemberian kredit dengan debitur.

Istilah roya memang dikenal dalam ketentuan perundang-undangan mengenai tanah. Istilah roya dapat ditemukan dalam penjelasan umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah: “Pada buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan dibubuhkan catatan mengenai hapusnya hak tersebut, sedang sertifikatnya ditiadakan. Pencatatan serupa, yang disebut pencoretan atau lebih dikenal sebagai "roya", dilakukan juga pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang semula dijadikan jaminan. Sertifikat hak atas tanah yang sudah dibubuhi catatan tersebut, diserahkan kembali kepada pemegang haknya.” Berdasarkan penjelasan umum Undang-undang Hak Tanggungan tersebut, dapat diketahui bahwa yang dimaksud dengan istilah roya adalah pencoretan pada buku tanah Hak Tanggungan karena hak tanggungan telah hapus.

Pengaturan tata cara pencoretan hak tanggungan terdapat dalam Pasal 22 Undang-undang Hak Tanggungan yang berbunyi sebagai berikut:

- 1) Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya.
- 2) Dengan hapusnya Hak Tanggungan, sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersamasama buku tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.
- 3) Apabila sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah Hak Tanggungan.
- 4) Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas atau karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- 5) Apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar.
- 6) Apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang

diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan.

- 7) Permohonan pencoretan catatan Hak Tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan.
- 8) Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (7).
- 9) Apabila pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), hapusnya Hak Tanggungan pada bagian obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dicatat pada buku tanah dan sertifikat Hak Tanggungan serta pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang telah bebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya.

Penghapusan atau pembebasan dalam Pasal 2 Undang-undang Hak Tanggungan biasa dikenal sebutannya Roya. Pengecualian untuk sifat hak tanggungan tidak bisa dipisahkan menurut Undang-undang Hak Tanggungan Pasal 2 (1) dan (2), yang berisi klausul bahwa jika kedua belah pihak ingin memperoleh Roya, mereka harus terlebih dahulu mencapai kesepakatan tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dimungkinkan dalam keadaan berikut:

1. Hak tanggungan dibebankan kepada beberapa hak atas tanah;
2. Pelunasan hutang yang dijamin dengan hak tanggungan dilaksanakan melalui rencana angsuran, sama dengan setiap hak milik sebagai bagian dari harta yang digadaikan dan dibebaskan dari objek hak tanggungan, Sehingga hanya bagian yang tersisa yang dikenakan pajak ialah sisa objek hak tanggungan yang digunakan untuk mengamankan sisa hutang.

Dalam Pasal 2 ayat 2 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan salah satu tujuan penyimpangan dari sifat hak tanggungan adalah untuk memenuhi kebutuhan perkembangan dunia perkreditan dan tidak dapat dipisahkan. Dalam Peraturan menteri agraria Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah (PMA No.3 Tahun 1997) terdapat aturan mengenai Roya bisa dilakukan tanpa persetujuan APHT dulu. Pendaftaran dihapusnya Hak tanggungan dapat juga dilaksanakan meskipun tidak memenuhi syarat dalam ayat (1) berdasarkan pelepasan Hak tanggungan atas sebagian objeknya oleh hak tanggungan yang tertuang di akta otentik maupun surat pernyataan di bawah tangan dengan memasukkan bagian dari objek yang di bebaskan secara jelas dari hak tanggungan tersebut hal ini tertuang dalam Pasal 124 ayat (2) PMA No 3 tahun 1997.

Perbedaan Roya Elektronik dan manual adalah berkas dari pemohon discan dan didaftarkan melalui website dan langsung dikoreksi oleh pelaksana roya, tidak melalui loket pertanahan. Sehingga Notaris/PPAT tidak harus datang ke Kantor Pertanahan karena dapat di onlinekan dari kantor Notaris. Setelah diroya sertipikat hak atas tanah kemudian diberikan kembali kepada pemenang lelang. Dalam

Prakteknya dipedesaan pemenang lelang yang telah melunasi hutangnya pada Bank dan mendapatkan surat roya, tetapi pada sertipikat hak atas tanahnya masih memuat catatan *barcode* pembebanan Hak Tanggungan Elektronik walaupun kenyataanya tanah sudah bersih dari beban.

Sesuai Permen ATR/Kepala BPN No 9 Tahun 2019, layanan pemberian hak tanggungan elektronik nasional dimulai pada 8 Juli 2020, sehingga saat ini belum ada layanan tersebut secara Konvensional padahal belum ada sosialisasi dan masa transisi yang cukup. Tentunya hal ini akan membawa banyak permasalahan, terutama kendala/tantangan yang dihadapi oleh penggunanya. Masalah-masalah ini umum terjadi saat mengimplementasikan layanan HT-*el* secara bersamaan, termasuk:

1. Jika masa pengerjaan ulang (7 hari) telah lewat dan verifikasi tidak selesai, PNBPN tidak akan dikembalikan. PNBPN akan hilang, dan proses harus diulang dari awal dan untuk pengembalian dana belum ada prosedurnya.
2. Aplikasi HT-*el* sering bermasalah pada jam kerja, dan sulit untuk mengunggah file atau mendaftar, sehingga harus diulang terus menerus.
3. Tidak ada informasi identitas tentang sertifikat hak atas tanah yang terdaftar dalam sistem manual, hanya kode penagihan yang disertakan dalam SPS.
4. Status pendaftaran harus dibuka setelah pembayaran SPS dan setelah pemberi pinjaman mengunduh permohonan.
5. Ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan dalam Pasal 10 ayat 3 tidak dapat dilaksanakan karena HT-*el* didasarkan pada data tanah bersertifikat yang terdaftar di kantor pertanahan setempat, dan layanan manual semua

kantor pertanahan dihentikan mulai tanggal 8 Juli 2020.

Menurut Widhi Handoko, Kekurangan dari sistem Hak Tanggungan Elektronik adalah rawannya kesalahan dalam penginputan data, dan kesalahan dalam masuk sistem yang dituju, semua tergantung kesiapan Sumber Daya Manusia. Kelemahan utama sebenarnya justru di server pusat data, jangan sampai hanya proyek yang mengejar pencitraan dan menggunakan server asal-asalan. Kelemahan terhadap *society* atas kehadiran teknologi mutakhir yaitu tidak sedikit dari masyarakat Indonesia yang masih gagap teknologi, bahkan pelaksana teknologi (*rule sanctioning*).⁷ Berkenaan dengan Pelaksanaan Roya Secara Elektronik yang dilakukan di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang dari tahun 2022 hingga Februari 2023 adalah sebanyak 3.850 sudah sertipikat Roya dan Roya Partial yang terlaksana secara Online berdasarkan Permen ATR/BPN RI Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik.⁸

Berdasarkan latar belakang di atas maka dengan ini penulis tertarik melakukan penelitian yang akan dituangkan dalam bentuk Tesis dengan judul “Pelaksanaan Roya Partial Objek Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang”

B. Rumusan Masalah

Adapun permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah :

⁷ <https://kabarnotariat.id>, diakses pada hari kamis, tanggal 13 Oktober 2022 pukul 11.25 WIB.

⁸ Wawancara dengan Ibu Dewi Ratih Setya Wulandari, Staf Seksi penetapan hak dan pendaftaran Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang, pada hari Senin, tanggal 06 Februari 2023, Pukul 10.30 WIB.

1. Bagaimana Pengaturan Peralihan pelaksanaan pelayanan Roya Partial Objek Hak Tanggungan sebelum diberlakukannya secara Elektronik dan setelah diberlakukannya secara Elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang?
2. Bagaimana pelaksanaan pelayanan Roya Partial Objek Hak Tanggungan secara Elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang?
3. Bagaimana Hambatan-hambatan dalam penerbitan sertifikat Elektronik yang diterbitkan karena Roya Partial secara Elektronik serta penyelesaian hambatan tersebut yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui realisasi pelaksanaan pelayanan Roya Partial Objek Hak Tanggungan secara Elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang.
2. Untuk menganalisis permasalahan dan hambatan dalam pengeluaran sertifikat Elektronik yang diminta karena Roya Partial secara elektronik di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang.
3. Untuk menganalisis penyelesaian yang ditempuh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang untuk mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi di dalam pelaksanaan Roya Partial secara Elektronik.

D. Manfaat Penelitian

Dalam penelitian ini memiliki dua manfaat yaitu manfaat teoritis dan manfaat praktis :

1. Manfaat Teoritis

Ditujukan bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan perkembangan bidang hukum tertentu pada khususnya mengenai Roya Partial setelah secara Elektronik. Manfaat teoritis dari penelitian ini adalah agar menambah pengetahuan hukum dibidang keperdataan khususnya mengenai Roya Partial. Terlebih mengenai kasus yang saat ini banyak terjadi di masyarakat yaitu tentang pelaksanaan Roya Partial secara Elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang.

2. Manfaat Praktis

Untuk Menjadikan penelitian ini sebagai refrensi dan perkembangan wawasan dalam mengetahui pelaksanaan Roya Partial secara Elektronik, dalam penelitian ini dapat dipergunakan sebagai langkah awal guna melakukan menambah wawasan masyarakat pada umumnya. Dengan harapan dapat menambah wawasan atau pengetahuan bagi siapapun yang membaca penelitian ini termasuk peneliti dan dapat digunakan sebagai referensi untuk mengetahui pelaksanaan Roya Partial secara Elektronik.

E. Keaslian Penelitian

Keaslian suatu penelitian sangat penting diperhatikan agar penelitian tersebut memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan, orisinalitas sebuah

karya akademik khususnya skripsi, tesis, dan disertasi harus memperlihatkan bahwa karya tersebut orisinal. Untuk lebih memudahkan dari itu penulis mengambil sampel satu penelitian tersebut dahulu yang memiliki kesamaan judul dengan penelitian yang akan dilakukan penulis untuk dijadikan perbandingan agar terlihat keaslian dari penulis. Setelah meneliti bahwa judul yang dipilih belum pernah ditulis maupun diteliti untuk kemudian dijadikan penelitian berupa tesis dan disertasi di Fakultas Hukum Sumatera Utara khususnya di Program Pascasarjana dan Magister Kenotariatan. Ada beberapa penelitian yang dianggap mirip dengan judul yang ditulis oleh penulis dengan penelitian yang telah ada dan dilakukan oleh Mahasiswa Program Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, yaitu:

1. Fakhri Bahira Ibtihaj Lubis, NPM. 1720020046/Mkn, dengan judul “Penggunaan Akta Konsen Roya Akibat Sertipikat Hak Tanggungan yang hilang pada Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan” dengan rumusan masalah sebagai berikut :
 - a. Bagaimana Kewenangan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta konsen roya akibat sertipikat hak tanggungan yang hilang?
 - b. Apa saja tahapan dan proses dalam pendaftaran akta konsen roya akibat sertipikat hak tanggungan yang hilang pada Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan?
 - c. Bagaimana kedudukan hukum dan penggunaan akta konsen roya akibat sertipikat hak tanggungan yang hilang pada Kantor Pertanahan

Kabupaten Asahan?

2. Muhammad Yusuf, NPM. 1520020002/Mkn, dengan judul “Akibat Hukum Keterlambatan Menindaklanjuti Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)” dengan rumusan masalah sebagai berikut :
 - a. Bagaimana kekuatan hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai dasar pembebanan hak tanggungan dalam perjanjian kredit?
 - b. Bagaimana akibat hukum keterlambatan menindaklanjuti Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)?
 - c. Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang hak tanggungan yang terlambat ditindaklanjuti dari SKMHT menjadi APHT?

F. Kerangka Teori dan Konsepsi

1. Kerangka Teori

Kerangka teori dapat diartikan sebagai suatu kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori-teori, penelitian mengenai sesuatu kasus atau permasalahan (*problem*) yang dijadikan bahan perbandingan, pegangan teoritis, yang mungkin disetujui ataupun tidak disetujui yang dijadikan masukan dalam membuat kerangka berpikir dalam penulisan.⁹

⁹ M. Solly Lubis dalam Muhamamd Yamin, *Gadai Tanah Sebagai Lembaga Pembiayaan Rakyat Kecil*, Medan: Pustaka Bangsa Press, 2004, h. 36.

Teori hukum adalah cabang ilmu hukum yang menganalisis secara kritis dalam perspektif interdisipliner, dari berbagai aspek perwujudan hukum secara tersendiri atau menyeluruh, baik dalam konsepsi teoritis maupun dalam pelaksanaan praktis dengan tujuan memperoleh pengetahuan yang lebih baik dan uraian yang lebih jelas tentang bahan-bahan yuridis ini.¹⁰

Penelitian harus disertai dengan pemikiran-pemikiran teoretis, teori adalah untuk menerangkan dan menjelaskan gejala spesifik untuk proses tertentu. Sedangkan kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat teori, tesis mengenai suatu kasus atau permasalahan (*problem*) yang menjadi bahan perbandingan teoritis. Kerangka teori tersebut bertujuan untuk menyajikan caracara bagaimana mengorganisasi dan menafsirkan hasil-hasil penelitian dan menghubungkan dengan hasil terdahulu. M. Solly Lubis mengatakan bahwa konsep teori merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, mengenai suatu kasus atau pun permasalahan yang bagi si pembaca menjadi bahan perbandingan.¹¹

Menurut Mukti Fajar, mengemukakan bahwa teori adalah suatu penjelasan yang berupaya untuk menyederhanakan pemahaman mengenai suatu fenomena atau teori juga merupakan simpulan dari rangkaian berbagai fenomena menjadi sebuah penjelasan yang sifatnya umum. Sedangkan suatu kerangka teori bertujuan menyajikan cara-cara untuk bagaimana mengorganisasi dan menginterpretasi hasil-hasil penelitian dan menghubungkannya dengan hasil-hasil penelitian yang

¹⁰ Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum, Edisi Revisi*, Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2012, h. 87.

¹¹ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung: Mandar Madju, 1994, h. 90.

terdahulu.¹²

Landasan dari teori atau disebut juga dengan kerangka teori, ini merupakan dukungan teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dan permasalahan yang dianalisis. Kerangka teori yang dimaksudkan dalam penelitian ini adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis, dari para penulis ilmu hukum di bidang hukum ahli waris, yang menjadi bahan perbandingan, pegangan teoritis, yang mungkin disetujui atau tidak disetujui, yang merupakan masukan bagi penulisan tesis ini. Oleh sebab itu, teori atau kerangka teori mempunyai kegunaan paling sedikit mencakup hal-hal sebagai berikut:

- a) Teori tersebut berguna untuk lebih mempertajam atau lebih mengkhususkan fakta yang hendak diselidiki atau diuji kebenarannya.
- b) Teori sangat berguna di dalam mengembangkan sistem klasifikasi fakta, membina struktur konsep-konsep serta memperkembangkan defenisi-defenisi.
- c) Teori biasanya merupakan suatu ikhtisar daripada hal-hal yang telah diketahui serta diuji kebenarannya yang menyangkut objek yang diteliti.
- d) Teori memberikan kemungkinan pada prediksi fakta mendatang, oleh karena telah diketahui sebab-sebab terjadinya fakta tersebut dan mungkin faktor faktor tersebut akan timbul lagi pada masa-masa mendatang.
- e) Teori memberikan petunjuk-petunjuk terhadap kekurangan-kekurangan pada pengetahuan peneliti.

Dalam suatu penelitian hukum, suatu kerangka teori dapat diuraikan menjadi

¹² Mukti Fajar, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010, h.134.

Grand Theory, Middle Range Theory, dan Applied Theory. Adapun teori-teori yang digunakan dalam menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini hanya menggunakan *Grand Theory dan Middle Range Theory.*

a. Teori Kepastian Hukum

Grand theory merupakan teori yang mendasari teori-teori (*middle range theory dan applied theory*) yang akan digunakan dalam penelitian. *Grand theory* dalam penelitian ini menggunakan teori kepastian hukum.

Menurut Nurhasan Ismail, berpendapat bahwa penciptaan kepastian hukum dalam peraturan perundang-undangan memerlukan persyaratan yang berkenaan dengan struktur internal dari norma hukum itu sendiri.

Persyaratan internal yang dimaksud oleh Nurhasan Ismail ialah sebagai berikut:

1. Adanya kejelasan konsep yang digunakan. Norma hukum tersebut berisi mengenai deskripsi dari perilaku tertentu yang kemudian dijadikan menjadi satu ke dalam konsep-konsep tertentu pula.
2. Hadirnya kejelasan hirarki yang dinilai penting, karena menyangkut sah atau tidak sahnya. Serta mengikat atau tidak mengikatnya dalam suatu peraturan perundang-undangan yang dibuat. Kejelasan hirarki tersebut, dapat memberikan arahan sebagai bentuk dari hukum yang memiliki kewenangan untuk dapat membentuk suatu peraturan dari perundang-undangan tertentu.
3. Adanya konsistensi pada norma hukum perundang-undangan. Maksudnya, ketentuan yang ada pada sejumlah peraturan undang-undang tersebut

memiliki kaitan dengan satu subyek tertentu dan tidak saling bertentangan dengan satu dan yang lainnya.¹³

Lebih lanjut, Nurhasan Ismail menjelaskan bahwa kepastian hukum menghendaki adanya suatu upaya peraturan hukum dalam undang-undang yang dibuat oleh pihak-pihak berwenang maupun berwibawa. Sehingga aturan yang dibentuk tersebut memiliki suatu aspek yang yuridis serta dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum memiliki fungsi sebagai sebuah peraturan yang harus dan wajib ditaati oleh masyarakat atau warga negaranya.

Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Penciptaan kepastian hukum terutama dalam peraturan berupa perundang-undangan sebagaimana dikatakan oleh Nurhasan Ismail, memerlukan persyaratan yang berkenaan dengan internal dari norma hukum itu sendiri. Nurhasan Ismail menyatakan bahwa persyaratan internal tersebut adalah sebagai berikut: pertama, kejelasan konsep yang digunakan. Norma hukum berisi deskripsi mengenai perilaku tertentu yang kemudian disatukan ke dalam konsep tertentu pula. Kedua, kejelasan hirarki kewenangan dari lembaga pembentuk peraturan perundang-undangan. Kejelasan hirarki ini penting karena menyangkut sah atau tidak dan mengikat atau tidaknya peraturan perundang-undangan yang dibuatnya. Kejelasan hirarki akan memberi arahan pembentuk hukum yang mempunyai kewenangan

¹³ Nurhasan Ismail, *Perkembangan Hukum Pertanahan Indonesia: Suatu Pendekatan Ekonomi-Politik*, Disertasi Doktoral, Yogyakarta: Universitas Gajah Mada, 2006, h. 39-41.

untuk membentuk suatu peraturan perundang-undangan tertentu. Ketiga, adanya konsistensi norma hukum perundang-undangan. Artinya ketentuan-ketentuan dari sejumlah peraturan perundang-undangan yang terkait dengan satu subyek tertentu tidak saling bertentangan. Sehingga menjawab kendala dan menemukan mekanisme Pelaksanaan Roya Partial Objek Hak Tanggungan Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang, Kantor pertanahan Kabupaten Deli Serdang, sebagaimana kewenangannya telah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemerintah Berdasarkan Hak Atas Tanah Negara¹⁴ demi tercapainya kepastian hukum pelaksanaannya harus dilakukan dengan menganalisis Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Apabila dikaitkan dengan judul penelitian ini, Teori kepastian hukum digunakan dengan alasan untuk mengetahui bagaimana kepastian hukum Pelaksanaan Roya Partial Objek Hak Tanggungan Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang.

¹⁴ Surya Perdana, Ruslan, Ricky Firanda, *Kekuatan Hukum Penerbitan Sertipikat Tanah Pengganti (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang)*, Jurnal AL-MURSALAH, Volume 6, Nomor 1, Juni 2020, h. 43.

b. Teori Perlindungan Hukum

Middle range theory merupakan teori yang digunakan agar pembahasan menjadi lebih fokus dan mendetail atas suatu *grand theory*. *Middle range theory* dalam penelitian ini menggunakan teori perlindungan hukum.

Teori perlindungan hukum sebagaimana yang dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo, dimana keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya. Hukum tidak lain adalah perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma atau kaedah. Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaedah mengandung isi yang bersifat umum dan normatif; umum karena berlaku bagi setiap orang, dan normatif karena menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaedah.¹⁵

Tujuan perlindungan hukum diharapkan untuk memperoleh keadilan yang hakiki (*real justice*) atau keadilan yang responsif, akomodatif bagi kepentingan hukum yang sifatnya komprehensif, baik dari aspek pidana maupun dari aspek perdata dan aspek administratif, oleh karena itu mencapai keadilan yang responsif perlu adanya kesadaran hukum dari seluruh lapisan masyarakat yang meliputi instansi pemerintah maupun masyarakat untuk mematuhi hukum itu sendiri.

Menurut Sudikno Mertokusumo, bahwa hukum itu bertujuan agar tercapainya ketertiban dalam masyarakat sehingga diharapkan kepentingan manusia akan

¹⁵ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2003, h. 39.

terlindungi untuk mencapai tujuannya dan bertugas membagi hak dan kewajiban antar perorangan dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengutamakan pemecahan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum. Menurut Subekti sebagaimana dikutip oleh Sudikno Mertokusumo, bahwa tujuan hukum itu mengabdikan kepada tujuan Negara, yaitu mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan bagi rakyatnya.¹⁶

Pada hakikatnya terdapat hubungan antara subjek hukum dengan objek hukum yang dilindungi oleh hukum dan menimbulkan kewajiban. Hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut harus dilindungi oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakan kepentingannya. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu pemberian jaminan atau kepastian bahwa seseorang akan mendapatkan apa yang telah menjadi hak dan kewajibannya, sehingga yang bersangkutan merasa aman.

Perlindungan hukum pada dasarnya difungsikan sebagai suatu keadaan terhadap keberadaan hukum itu sendiri dalam hal mengatur hubungan-hubungan yang terdapat di dalam masyarakat. Jadi pada dasarnya membicarakan hukum sama dengan membicarakan pengertian hukum itu sendiri, karena merupakan elemen-elemen daripada tujuan hukum itu sendiri. Perlindungan hukum adalah suatu keadaan yang menyangkut penyelenggaraan kehidupan manusia sebagai kehidupan bersama. Keadaan tertib yang umum menyiratkan keteraturan yang diterima secara umum sebagai kepastian minimal yang diperlukan, agar

¹⁶ Ibid, Hal. 57.

kehidupan bersama tidak berubah menjadi anarki. Masalah perlindungan hukum sering dibahas dengan menggunakan istilah yang berbeda-beda oleh berbagai penulis. Ada yang menyebutkan sebagai suatu sebab bagi keadaan damai, ada juga yang menyebutnya sebagai akibat daripada kepastian hukum. Apapun pengertian yang digunakan untuk perlindungan hukum, tujuan utamanya adalah untuk mencapai ketertiban umum.

Perlindungan hukum memerlukan sesuatu yang mampu mengakibatkan bahwa keadaan masyarakat secara umum adalah tertib, dan bukan sebaliknya. Tata tertib hukum sebenarnya merupakan kepentingan objektif dan sebenarnya dari semua pihak dalam masyarakat. Artinya jika di biarkan, keadaan umum masyarakat itu bisa saja menjadi tidak tertib.

Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

- 1) Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

- 2) Perlindungan Hukum Represif.

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi

seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.¹⁷

Teori perlindungan hukum digunakan dalam penelitian ini dengan alasan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan royalti objek hak tanggungan secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang serta mengatasi permasalahan-permasalahan dalam pelaksanaan pelayanan terintegrasi secara elektronik.

Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

Suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- 1) Adanya pengayoman dari pemerintah terhadap warganya;
- 2) Jaminan kepastian hukum;
- 3) Berkaitan dengan hak-hak warga negara;
- 4) Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya.

Perlindungan hukum menurut Salmond bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat

¹⁷ Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2003, h. 20.

dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.¹⁸ Jadi, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum atau *legal protection* merupakan kegiatan untuk menjaga atau memelihara masyarakat demi mencapai keadilan. Kemudian perlindungan hukum dikonstruksikan sebagai bentuk pelayanan, dan subjek yang dilindungi.

Teori Perlindungan Hukum dalam penelitian ini, digunakan untuk melihat perlindungan hukum dengan didaftarkannya Hak Tanggungan. Bagi kreditur dengan didaftarkannya Hak Tanggungan, maka akan menjamin perlindungan kreditur pemegang Hak Tanggungan sebagai kreditur *preferent* (kreditur yang diutamakan). Penelitian ini juga akan mengkaji, bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak apabila pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan melebihi batas waktu yang sudah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

c. Teori Tujuan Hukum

Applied theory (teori aplikasi) akan membahas bagaimana asas-asas hukum tertentu dapat digunakan untuk menjawab permasalahan yang diteliti. Menurut

¹⁸ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2000, h. 53.

Subekti bahwa hukum itu mengabdikan pada tujuan negara yang intinya adalah mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan rakyatnya dengan cara menyelenggarakan keadilan dan ketertiban. Keadilan berasal dari Tuhan Yang Maha Esa dan setiap orang diberi kemampuan, kecakapan untuk meraba dan merasakan keadilan itu. Dan segala apa yang di dunia ini sudah semestinya menimbulkan dasar-dasar keadilan pada manusia. Dengan demikian Hukum tidak hanya mencarikan keseimbangan antara berbagai kepentingan yang bertentangan satu sama lain akan tetapi juga untuk mendapatkan keseimbangan antara tuntutan keadilan tersebut dengan ketertiban atau kepastian hukum.

Tujuan hukum itu terdapat prioritas pertama yaitu keadilan kedua adalah kemanfaatan dan terakhir kepastian hukum ketiga tujuan itu dijabarkan sebagai berikut:

1) Keadilan

Hukum harus bisa memberikan dan menjamin keadilan bagi masyarakat. Keadilan merupakan suatu nilai yang tidak dapat di tawartawar karena dengan keadilanlah ada jaminan stabilitas kehidupan manusia agar tidak terjadi benturan kepentingan pribadi maupun kepentingan bersama. Disinilah diperlukannya aturan-aturan Hukum yang adil.

2) Kemanfaatan

Hukum harus bisa memberikan manfaat bagi masyarakat seperti pendapat yang dikemukakan oleh Jeremi Bentham dalam ajaran aliran Utilitarianisme hukum harus bisa memberikan kemanfaatan atau kebahagiaan kepada masyarakat dimana hukum mampu memberikan kemanfaatan bagi setiap

individu namun apabila tidak dapat dilakukan setidaknya kemanfaatan tersebut dapat dirasakan oleh banyak individu dalam masyarakat. Dalam upaya agar kemanfaatan atau kebahagiaan dapat dinikmati oleh sebanyak mungkin individu dalam masyarakat maka kepentingan individu dalam mengejar kebahagiaan perlu dibatasi dan di atur agar tidak terjadi benturan kepentingan antar individu. Namun dalam pembatasan tersebut perlu Hukum sebagai pedoman supaya pembatasan yang dimaksud jelas dan supaya tidak terjadi tumpang tindih kekuasaan pemerintah terhadap masyarakat.

3) Kepastian Hukum

Hukum harus memiliki kepastian hukum, harus ada kepastian peraturan-peraturan umum yang mengikat di dalam kehidupan masyarakat. Hal ini diperlukan dikarenakan hukum baik yang berupa undang-undang maupun hukum yang tidak tertulis yang berisikan aturan-aturan yang bersifat umum yang menjadi pedoman bagi individu dalam bertingkah laku dalam hubungan antar individu maupun hubungan dengan masyarakat. Aturan inilah yang menjadi batasan bagi masyarakat dalam melakukan tindakan terhadap individu lainnya.¹⁹

Teori Keadilan sendiri terdiri dari kata adil. Pada kamus Bahasa Indonesia keadilan merupakan tidak sewenang-wenang, tidak memihak, dan tidak berat sebelah.²⁰ Adil sendiri memiliki arti merupakan keputusan dan tindakan yang berdasarkan dengan norma yang objektif. Keadilan merupakan suatu konsep yang relatif, namun adil untuk tiap orang pun berbeda, ada yang merasa satu adil namun

¹⁹ Peter Mahmud Marzuki, *pengantar ilmu hukum*, Jakarta: kencana, 2009, h.157.

²⁰ Siska, Hisbullah, Kusnadi Umar, *Nilai-Nilai Keadilan Dalam Ketetapan MPR-RI Perspektif Siyasah Syar'iyah*, Jurnal Nilai Keadilan, 2021. h. 1-18.

tidak untuk lainnya. Hal ini pun seharusnya sama dengan ketertiban umum yang mana skala keadilan sendiri diakui. Adapun skala dari keadilan sendiri memiliki variasi dari tempat satu ke tempat lainnya, namun pada setiap skala sendiri didefinisikan sebagai pemenuhan yang ditentukan oleh masyarakat sesuai dengan ketertiban yang ada pada masyarakat itu sendiri.

Keadilan di Indonesia sendiri tergambarkan oleh Pancasila yang merupakan dasar dari negara, yang mana keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.²¹ Pada sila kelima tersebut terdapat nilai yang merupakan tujuan dari hidup bersama. Keadilan sendiri didasari dan dijiwai dengan adanya hakikat keadilan kemanusiaan yang mana keadilan pada hubungan manusia dengan dirinya sendiri, manusia dengan manusia lainnya, manusia dengan masyarakat, bangsa, negara hingga hubungan manusia dengan Tuhannya.

Nilai dari keadilan ini harus menjadi dasar yang dijadikan pada hidup bersama kenegaraan dalam mencapai tujuan negara yang mana adalah menciptakan kesejahteraan untuk warga dan seluruh wilayahnya, mencerdaskan seluruh warga. Nilai keadilan ini merupakan dasar pada pergaulan antar negara dan sesama bangsa yang ada di dunia dan prinsip untuk menciptakan ketertiban hidup bersama untuk pergaulan antar bangsa yang ada di dunia dengan berdasarkan prinsip kemerdekaan untuk bangsa, perdamaian abadi dan keadilan pada hidup bersama atau biasa disebut dengan keadilan sosial.

Teori Tujuan Hukum, digunakan pada penelitian ini untuk mengkaji tentang pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik, dalam hal ini untuk mengkaji

²¹ Husein Muslimin, *Tantangan Terhadap Pancasila Sebagai Ideologi dan Dasar Negara Pasca Reformasi*, Jurnal Cakrawala Hukum, 2016, h. 1-9.

tujuan dibuatnya aturan layanan Hak Tanggungan Elektronik. Apakah dapat memberikan keadilan, manfaat, maupun kepastian hukum, baik bagi kreditur, debitur, maupun pihak ketiga, serta “Pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya diadakan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda itu” Pernyataan ini merupakan sebuah konsep yuridis yang berkaitan dengan penyusunan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jaminan pada masa yang akan datang. Saat ini telah dibuat berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jaminan.

2. Kerangka Konsepsi

Konsepsi adalah salah satu bagian terpenting dari teori. Konsepsi diterjemahkan sebagai usaha membawa sesuatu dari abstrak menjadi suatu yang konkrit, yang disebut dengan *operational definition*.²² Pentingnya definisi operasional adalah untuk menghindari perbedaan pengertian atau penafsiran mendua (*dubius*) dari suatu istilah yang dipakai. Oleh karena itu untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini harus didefinisikan beberapa konsep dasar, agar secara operasional diperoleh hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan, yaitu:

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1990 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda

²² Sutan Reny Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993, h. 10.

lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

2. Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian Hak Tanggungan dari debitur kepada kreditur sebagai jaminan untuk pelunasan piutang kreditur, sehubungan dengan hutang yang dijaminakan dengan Hak Tanggungan. Pemberian hak ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur yang bersangkutan (*Kreditur Preferen*) daripada kreditur-kreditur lain (*Kreditor Konkuren*).²³
3. Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.²⁴
4. Roya adalah pencoretan hak tanggungan yang melekat pada buku tanah yang menjadi objek hak tanggungan, karena hapusnya hak tanggungan yang membebani atas tanah tersebut.
5. Roya Partial adalah Suatu lembaga hukum baru untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, yang memungkinkan penyelesaian secara praktis terhadap bagian benda jaminan apabila telah dilunasi sebagian, sehingga dapat dipergunakan untuk keperluan lainnya.
6. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-

²³ Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

²⁴ Pasal 1 angka 6 Permen Agraria nomor 9 tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya.²⁵

7. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan 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.
8. Kreditur merupakan pihak baik itu perorangan, perusahaan, organisasi atau pemerintah yang memiliki suatu tagihan kepada pihak lain (pihak kedua) atau singkatnya pihak yang memberikan kredit atau pinjaman kepada pihak lainnya.
9. Kantor Pertanahan adalah unit kerja badan pertanahan nasional di wilayah Kabupaten, Kotamadya, atau wilayah administratif lainnya yang setingkat, yang melakukan Pendaftaran Hak Atas Tanah dan Pemeliharaan Daftar Umum Pendaftaran Tanah.

G. Metode Penelitian

Menurut Soejono Soekanto, yang dimaksud dengan penelitian hukum adalah “kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode sistematis, dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau segala hukum tertentu dengan menganalisisnya”²⁶ Metode (Inggris: *method*, latin: *methodus*, Yunani: *methodos*-

²⁵ Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

²⁶ Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia, 1986, h. 25.

meta berarti sesudah, diatas, sedangkan *hodos*, berarti suatu jalan, suatu cara).²⁷ Metode merupakan suatu cara atau jalan sehubungan dengan upaya ilmiah maka metode menyangkut masalah cara kerja yaitu cara kerja untuk dapat memahami objek yang menjadi sasaran ilmu yang bersangkutan.²⁸ Jadi metode penelitian yaitu cara-cara ilmiah atau alat tertentu yang digunakan untuk menguji suatu kebenaran untuk memecahkan permasalahan yang ada dan turut menentukan hasil yang akan diperoleh, supaya mendapatkan hasil yang lebih maksimal maka penelitian melakukan penelitian hukum dengan menggunakan metode-metode sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia. Dengan demikian metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian. Penelitian tentang mengetahui pelaksanaan royalti objek hak tanggungan secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang menggunakan metode kualitatif. Metode kualitatif adalah model penelitian yang berasal dari ilmu sosial untuk meneliti masalah-masalah secara mendalam dengan wilayah penelitian atau populasi yang relative kecil, tetapi lebih terfokus, yang analisis datanya dilakukan secara kualitatif, yakni dengan tidak menggunakan angka-angka dan rumus-rumus statistik, yang dilakukan melalui berbagai cara seperti

²⁷ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif, cet IV*, Jawa Timur: Bayu Media Publishing, 2008, h. 25.

²⁸ Husin Sayuti, *Pengantar Metodologi Riset*, Jakarta: CV. Fajar Agung, 1989, h. 32.

interview dan komunikasi mendalam (*indepht interview*).

Deskriptif Analitis, maksudnya adalah dari penelitian ini diharapkan diperoleh gambaran secara rinci dan sistematis tentang permasalahan yang akan diteliti. Analisis dilakukan berdasarkan gambaran, fakta yang diperoleh dan akan dilakukan secara cermat bagaimana menjawab permasalahan dalam menyimpulkan suatu solusi sebagai jawaban dari permasalahan tersebut. Penarikan kesimpulan dilakukan dengan terlebih dahulu melakukan analisa terhadap hal-hal yang bersifat umum (*deduktif*) untuk kemudian disimpulkan ke dalam hal-hal yang bersifat khusus (*induktif*).²⁹

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penulisan tesis ini adalah metode pendekatan empiris, yang bertumpu pada data primer (hasil dari penelitian lapangan). Pendekatan yuridis adalah pendekatan dengan menitikberatkan berdasarkan peraturan dan ketentuan-ketentuan yang ada. Sedangkan pendekatan empiris yaitu pendekatan dilakukan dengan penelitian.

Penelitian ini bersifat Deskriptif Analitis, yaitu suatu metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap objek yang diteliti secara lengkap, akurat, menyeluruh dan sistematis. Dengan kata lain penelitian Deskriptif Analitis mengambil masalah atau memusatkan perhatian kepada masalah-masalah sebagaimana adanya saat penelitian dilaksanakan, hasil penelitian yang kemudian diolah dan dianalisis untuk diambil kesimpulannya.³⁰

²⁹ Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rienika Cipta, 2008, h. 27.

³⁰ Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan: Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif*. Bandung: Alfabeta, 2009, h. 45.

2. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang diterapkan dalam penelitian hukum yang akan dilakukan oleh peneliti dengan memakai metode pendekatan Empiris, yang bertumpu pada data primer (hasil dari penelitian lapangan). Analisis data merupakan suatu proses mengorganisasikan dan menggunakan data dalam pola, kategori, dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan suatu hipotesa kerja seperti yang disarankan oleh data.³¹ Penelitian tesis ini dilakukan dengan metode Analisis Kualitatif yaitu dengan mengelompokkan dan menyeleksi data yang diperoleh melalui studi kepustakaan sehingga dapat menjawab permasalahan. Analisis secara kualitatif artinya menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif sehingga memudahkan pemahaman dan interpretasi data.³² Semua data yang terkumpul diedit, diolah dan disusun secara sistematis untuk selanjut nya disimpulkan dengan menggunakan metode deduktif.³³

3. Lokasi Penelitian

Metode wawancara perlu dalam penelitian ini karena untuk mendapatkan data atau fakta lapangan yang konkret (nyata) terhadap permasalahan yang akan diteliti dan akan dikolerasikan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, apakah sejalan dan selaras atau tidak. Pada metode wawancara ini akan dilakukan kepada

³¹ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002, h. 106.

³² Abdul kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004, h. 172.

³³ Zainudin Ali, *Metode Penelitian Induktif dan Deduktif dalam Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, h. 18.

praktisi hukum, seperti kepada pejabat dan staf di Kantor Pertanahan di Kabupaten Deli Serdang untuk menilai serta memberi masukan terhadap pelaksanaan Royalty Partial Objek Hak Tanggungan secara elektronik.

4. Alat Pengumpul Data

Sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber utama, sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka. Adapun sumber data dalam penelitian ini dapat dijabarkan sebagai berikut:

a. Data Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh dari sumber utama melalui penelitian lapangan dengan cara melakukan wawancara dengan Aparatur Sipil Negara (ASN) ataupun Pejabat yang memiliki tugas bagian hubungan hukum pertanahan pada Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Sedang.

b. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang bersumber dari bahan-bahan hukum yang terdiri dari:

1. Bahan hukum primer, berupa:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

- c) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
 - d) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah;
 - e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - f) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
 - g) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara, dan Hak Pengelolaan;
 - h) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 Tentang Perubahan Hak Guna Bangunan Atau Hak Pakai Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Yang Dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik;
 - i) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik;
 - j) Hasil wawancara dengan Aparatur Sipil Negara (ASN) ataupun Pejabat yang memiliki tugas bagian hubungan hukum pertanahan pada Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang.
2. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan

mengenai bahan hukum primer. Seperti, misalnya naskah akademis, rancangan undang-undang, hasil penelitian ahli hukum, dan lain-lain.³⁴

5. Prosedur Pengambilan Dan Pengumpulan Data

Disini peneliti mempergunakan data primer dan sekunder, data yang diperoleh dengan cara :

1. Studi Lapangan

Studi Lapangan (*Field Research*) Data tersebut diperoleh dengan wawancara yang dilakukan langsung kepada nara sumber, dalam hal ini di Kantor Pertanahan Nasional di Kabupaten Deli Serdang dengan menggunakan daftar pertanyaan sebagai pedoman wawancara dan dilakukan secara terarah agar mendapatkan informasi yang lebih fokus dengan masalah yang diteliti.

2. Studi Kepustakaan

Studi Kepustakaan (*Library Research*) adalah penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka untuk memperoleh data dari penelusuran literature kepustakaan, peraturan perundang-undangan, majalah, koran, artikel, dan sumber lainnya yang relevan dengan penelitian

6. Analisis Data

Pada penelitian hukum Empiris, pengolahan data hakikatnya merupakan kegiatan untuk mengadakan sistematisasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis. Analisis data merupakan suatu proses mengorganisasikan dan menggunakan data dalam pola, kategori, dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan

³⁴ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013, h. 16.

dapat dirumuskan suatu hipotesa kerja seperti yang disarankan oleh data.³⁵ Sesuai dengan sifat penelitian ini yang bersifat deskriptif analitis, dimana analisis data merupakan sebuah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke dalam pola kategori dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan.³⁶

³⁵ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2002, h. 106.

³⁶ Lexy Meleong. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya. 2004. h. 103.

BAB II

**PERALIHAN PELAKSANAAN PELAYANAN ROYA PARTIAL OBJEK
HAK TANGGUNGAN SEBELUM DAN SETELAH
DIBERLAKUKANNYA SECARA ELEKTRONIK DI KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN DELI SERDANG**

A. Tinjauan Umum Tentang Roya Partial

1. Pengertian Roya Partial

Roya Partial adalah roya sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan bahwa: “Apabila hak tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dan diperjanjikan dalam APHT yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek hak tanggungan, yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa objek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi”³⁷

Apabila hak tanggungan hapus, maka perlu dilakukan roya (pencoretan) artinya penghapusan adanya beban hak tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya.³⁸ Dalam ketentuan Pasal 22 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa:

- a. Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 18, kantor pertanahan mencoret catatan hak tanggungan tersebut pada buku-tanah

³⁷ Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

³⁸ Kashadi, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2000, h. 64.

hak atas tanah dan sertifikatnya. Pencoretan catatan atau roya hak tanggungan dilakukan demi ketertiban administrasi dan tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap hak tanggungan yang bersangkutan yang sudah hapus.

- b. Dengan hapusnya hak tanggungan, sertifikat hak tanggungan yang bersangkutan ditarik dan dalam buku tanah/sertifikat hak atas tanah, hak tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh kantor pertanahan.
- c. Apabila sertifikat hak tanggungan karena sesuatu hal tidak dikembalikan pada kantor pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah.
- d. Permohonan pencoretan tersebut diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat hak tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa hak tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa hak tanggungan telah hapus karena piutang itu telah lunas atau karena kreditor melepaskan hak tanggungan yang bersangkutan.
- e. Apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan secara tertulis tersebut, pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan kepada ketua pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat hak tanggungan yang bersangkutan didaftar.
- f. Apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh pengadilan negeri lain, permohonan tersebut harus diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan.
- g. Permohonan pencoretan hak tanggungan berdasarkan perintah pengadilan

negeri tersebut diajukan kepada kepala kantor pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan pengadilan negeri yang bersangkutan.

- h. Kantor pertanahan melakukan pencoretan catatan hak tanggungan menurut tatacara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (7) Undang-Undang Hak Tanggungan.
- i. Apabila pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), hapusnya hak tanggungan pada bagian objek hak tanggungan yang bersangkutan dicatat pada buku-tanah dan sertipikat hak tanggungan serta pada sertipikat hak atas tanah yang telah bebas dari hak tanggungan yang semula membebaninya.

Istilah Royo dapat ditemukan dalam Penjelasan umum Undang-Undang Hak Tanggungan, dimana di dalam bagian penjelasan umum itu dikatakan bahwa yang dimaksud dengan roya adalah pencoretan pada buku tanah Hak Tanggungan karena Hak Tanggungan telah hapus, adapun hapusnya Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 18 Ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, antara lain dikarenakan:

- 1) Dihapusnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- 2) Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- 3) Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;

4) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan.

Mengenai pencoretan Hak Tanggungan (roya), menurut Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja berpendapat bahwa "pencoretan pendaftaran Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan atau tanpa pengembalian sertifikat Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan atau tanpa pengembalian sertifikat Hak Tanggungan yang telah dikeluarkan. Dalam hal sertifikat Hak Tanggungan tidak dikembalikan, maka hal tersebut harus dicatat dalam buku tanah Hak Tanggungan, pada dasarnya pencoretan dapat dilakukan oleh debitur sendiri, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 22 Ayat (4), Ayat (5), Ayat (6), dan Ayat (7) Undang-Undang Hak Tanggungan." Berdasarkan penjelasan yang telah dipaparkan oleh Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja di atas, maka jelaslah bahwa pencoretan Hak Tanggungan adalah suatu kegiatan yang dilakukan oleh pemberi Hak Tanggungan (debitur) setelah Hak Tanggungan yang diberikan olehnya hapus.

Pelaksanaan roya, dapat juga dilakukan untuk sebagian utang yang dijamin, dimana hal inilah yang disebut dengan istilah "Roya Partial", dimana pelaksanaan dari pada roya partial ini mengacu pada ketentuan Pasal 2 Ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa "Apabila Hak Tanggungan dibebankan kepada beberapa hak atas tanah, dan diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanyamemberi sisa objek Hak Tanggungan untuk

menjamin sisa hutang yang belum dilunasi.

Klausul roya partial harus dimuat di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, lembaga roya partial ini juga memungkinkan bidang-bidang tanah yang merupakan bagian-bagian dari objek Hak Tanggungan menjadi terbebas dari angsuran sebesar yang diperjanjikan. Bidang-bidang tanah tersebut kemungkinan dapat dijual lagi atau dijadikan jaminan bagi perolehan kredit baru dengan syarat-syarat yang lebih menguntungkan dengan memberikan Hak Tanggungan baru peringkat yang pertama. Ketentuan Pasal 2 Ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan telah memberikan kemudahan bagi pelaksanaan roya partial Hak Tanggungan, namun dalam praktiknya roya partial belum bisa dilaksanakan sepenuhnya, hal tersebut karena Pasal 2 Ayat (2) mensyaratkan adanya perjanjian roya partial terlebih dahulu. Dalam penjelasan Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa roya disamakan dengan pencoretan pencatatan. Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dikenal ada dua macam roya, yaitu :

1) Royo keseluruhan

Yaitu roya sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyebutkan bahwa “Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

2) Royo partial

Yaitu roya sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-

Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa “Apabila hak tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dan diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek hak tanggungan, yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa objek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi”

Apabila hak tanggungan hapus, maka perlu dilakukan roya (pencoretan) artinya penghapusan adanya beban hak tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Tujuan diadakannya roya (pencoretan) pada buku tanah/sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan adalah agar dapat diketahui oleh umum bahwa tanah-tanah tersebut telah bebas kembali dan tidak dibebani oleh Hak Tanggungan serta di seimbangkan kembali keadaan hukum. Dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa: “hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagaimana dimaksud pada ayat (2)”. Ketentuan tersebut ternyata menyulitkan bagi penjualan satuan-satuan rumah susun dan rumah-rumah yang telah selesai dibangun dimana pembayarannya diperoleh melalui fasilitas kredit rumah, guna mengatasi kesulitan tersebut maka dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa: “Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam akta pemberian hak tanggungan (APHT) yang

bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek hak tanggungan, yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa objek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Penghapusan (roya) hak tanggungan sebagian inilah yang disebut dengan roya partial. Klausula roya partial harus dimuat dalam akta pemberian hak tanggungan (APHT) yang bersangkutan, lembaga roya partial ini juga memungkinkan bidang-bidang tanah yang merupakan bagian-bagian dari objek hak tanggungan menjadi terbebas dari angsuran sebesar yang diperjanjikan. Ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan telah memberikan kemudahan bagi pelaksanaan roya partial hak tanggungan, namun dalam pelaksanaannya roya partial tersebut menimbulkan pertentangan antar peraturan yang mengatur mengenai roya partial hak tanggungan. Hal tersebut disebabkan dalam Pasal 2 ayat (2) mensyaratkan adanya perjanjian roya partial terlebih dahulu. Disatu sisi Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 membantu kesulitan yang diakibatkan dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan namun disisi lain ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria nomor 3 Tahun 1997 Pasal 124 ayat (2) justru menyimpang dari ketentuan di atasnya yaitu Undang-Undang Hak Tanggungan, hal tersebut bertentangan dengan asas yang berlaku dalam ilmu hukum yakni ketentuan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan ketentuan yang berada di atasnya (*lex priori derogate lex superior*).

Roya partial dapat dilakukan apabila dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang didalamnya terdapat beberapa objek hak tanggungan yang dijamin, dicantumkan perjanjian roya (pencoretan) untuk sebagian (partial) objek hak tanggungan yang telah dilunasi pembayaran hutangnya. Pencantuman perjanjian inilah sebenarnya yang menjadi dasar diberlakukannya roya partial dalam sertifikat hak tanggungan oleh kantor pertanahan. Karena jika tidak diperjanjikan maka yang akan berlaku adalah ketentuan pelaksanaan roya secara keseluruhan, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyebutkan: "Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam akta pemberian hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2)". Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka roya partial dapat dilakukan dan didaftarkan berdasarkan pelunasannya sebagian objek yang dijamin, dengan ketentuan bahwa:

- 1) Objek hak tanggungan terdiri atas beberapa hak atas tanah;
- 2) Kemungkinan hapusnya sebagian hak tanggungan karena pelunasan sebagian utang tersebut diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

2. Penerapan Roya Partial Hak Tanggungan

Undang-undang Hak Tanggungan dibentuk untuk memenuhi ketentuan Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau dikenal dengan UUPA, yang berbunyi: Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut

dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang-Undang. Dengan demikian sebelum adanya Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, maka jaminan yang diberlakukan masih menggunakan ketentuan yang lama, yaitu hipotik dan *creditverband*. Dengan keluarnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang mengatur Hak Tanggungan maka kedua ketentuan tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi.

Pengertian Hak Tanggungan seperti yang diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1990 tentang Peraturan Dasar 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 terhadap kreditor-kreditor lain”. Adanya Hak Tanggungan ini menimbulkan kedudukan yang didahulukan dari pada kreditor-kreditor lain. Hak Tanggungan sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 Undang-Undang Hak Tanggungan sebenarnya sangat dipengaruhi oleh asas pemisahan horizontal dalam hukum tanah berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria dimana asas pemisahan horizontal ini menyebabkan hak atas tanah dapat dipisahkan dengan hak atas benda-benda di atas tanah tersebut. Namun pada kenyataannya menunjukkan bahwa kebanyakan bangunan tidak dapat dipisahkan dengan tanahnya, sehingga dimungkinkan bahwa obyek dari Hak Tanggungan adalah hak atas tanah berikut benda-benda lain yang

merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Kenyataan ini memberikan konsekuensi logis bagi pemberi Hak Tanggungan, untuk secara tegas menyatakan hal tersebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Keberadaan dari Roya dan Roya Partial dalam Hak Tanggungan lebih kepada pemenuhan tertib administrasi terhadap keberadaan dari sebuah Hak Tanggungan, hal tersebut sesuai dengan isi penjelasan dari Pasal 22 Undang Undang Hak Tanggungan yang berbunyi: Hak Tanggungan telah hapus karena peristiwa-peristiwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18. Pencoretan catatan atau roya Hak Tanggungan dilakukan demi ketertiban administrasi dan tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap Hak Tanggungan yang bersangkutan yang sudah hapus.

Dari penjelasan Pasal 22 Undang-Undang Hak Tanggungan di atas terlihat bahwa tujuan dilakukannya Roya dalam Hak Tanggungan adalah untuk ketertiban administrasi dalam bidang pertanahan, maksudnya peristiwa hapusnya Hak Tanggungan juga perlu direkam sebagaimana juga dengan lahirnya Hak Tanggungan tersebut, tujuannya adalah untuk memberikan data pertanahan yang selalu sesuai dengan kenyataan yang ada. Pelaksanaan dari Roya dalam Hak Tanggungan sangat terpengaruh dari proses pemberian Hak Tanggungan itu sendiri. Maksudnya Roya yang dilakukan dalam penghapusan catatan sebuah Hak Tanggungan ditentukan pada saat proses pemberian Hak Tanggungan itu sendiri apakah dapat dilakukan secara partial atau harus dilakukan secara keseluruhan. Seperti yang telah di uraikan di atas bahwa dalam Hak Tanggungan terdapat dua cara pelaksanaan Roya yaitu yang dilaksanakan secara keseluruhan dalam arti tidak dapat dibagi-bagi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Undang

Undang Hak Tanggungan dan pelaksanaan Roya yang dilakukan secara partial sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan. Tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 10 sampai dengan Pasal 19 Undang-Undang Hak Tanggungan. Dalam Pasal 10 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan:

- 1) Pemberian Hak Tanggungan 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.
- 2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 3) Apabila obyek HakTanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan pemberian Hak.

Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Berdasarkan ketentuan tersebut di atas dapat dipahami bahwa pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan (debitur) kepada pemegang Hak Tanggungan (kreditur) pada dasarnya merupakan suatu bentuk penjaminan terhadap perjanjian utang-utang yang dibuat oleh kedua belah pihak. Janji untuk memberikan Hak Tanggungan kepada pemegang Hak Tanggungan harus dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk menghindari obyek Hak Tanggungan yang belum bersertifikat (belum didaftarkan hak atas tanahnya meskipun telah memenuhi syarat), maka bersamaan dengan pemberian Hak Tanggungan, pemilik tanah wajib mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah. Dengan demikian obyek Hak Tanggungan tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan yang mengatur tentang hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan.

Terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang didalamnya terdapat beberapa obyek Hak Tanggungan yang dijamin, maka dalam akta tersebut perlu dicantumkan pula perjanjian roya (pencoretan) untuk sebagian (partial) obyek Hak Tanggungan yang telah dilunasi pembayaran hutangnya. Pencantuman perjanjian inilah sebenarnya yang menjadi dasar diberlakukannya Roya Partial dalam sertifikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan. Karena apabila tidak diperjanjikan maka yang akan berlaku adalah ketentuan pelaksanaan roya secara keseluruhan, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyebutkan “Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2)”.

Dengan demikian untuk dapat melaksanakan Roya Partial terhadap sebuah Hak Tanggungan maka dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) harus diperjanjikan bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang

merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi besarnya nilai dari utang yang dituangkan. Meskipun dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dicantumkan janji-janji namun pemberi Hak Tanggungan dilarang memberikan janji kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan, jika pemberi Hak Tanggungan tidak mampu membayar hutang-hutangnya, hal ini dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyatakan: Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memilik obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum. Pada proses pemberian Hak Tanggungan, apabila telah ada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), maka pemberian Hak Tanggungan tersebut juga wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan, sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu:

- 1) Ayat (1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- 2) Ayat (2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penanda tangan Akta pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggunngan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
- 3) Ayat (3) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuatkan buku tanah Hak

Tanggung dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

- 4) Ayat (4) Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) 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 tanggal hari kerja berikutnya.
- 5) Ayat (5) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Ketentuan tersebut di atas mensyaratkan didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja, sebagaimana disebutkan dalam ayat (2). Setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dilakukan pendaftaran pemberian Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan, hal ini sangat penting mengingat masalah tanah merupakan salah satu masalah yang cukup sensitif di kalangan masyarakat. Pendaftaran pemberian Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan, ini bertujuan untuk menghindari terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan yang mungkin dilakukan oleh salah satu pihak dengan itikad tidak baik. Dengan hapusnya Hak Tanggungan tersebut, maka Kantor Pertanahan atas permohonan pemilik objek Hak Tanggungan melakukan dari pencoretan (roya) catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 22 ayat (1) Undang Undang Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa “Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor

Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya”.

Menurut keterangan pihak Badan Pertanahan Nasional, ada kemudahan yang diberikan dalam pelaksanaan Roya Partial yaitu berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah³⁹ khususnya Pasal 124 ayat (2), namun dalam pelaksanaan Roya Partial yang terjadi di beberapa Kantor Pertanahan selama ini selalu diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, jadi dalam pelayanan Roya Partial yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan tetap berpegang teguh pada ketentuan yang ada di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan khususnya Pasal 2 ayat (2). Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 124 ayat (2), tentang Roya Partial sangat membantu dalam membebaskan sebagian dari obyek Hak Tanggungan. Mengingat masih adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang tidak mencantumkan klausula Roya Partial, hal tersebut terjadi karena kurang telitian dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Janji Roya Partial seharusnya ada dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) membebani beberapa sertifikat hak atas tanah tidak ditulis, dan menimbulkan masalah ketika debitur telah melunasi sebagian hutangnya kepada kreditor. Walau kreditor/bank telah mengeluarkan surat keterangan Roya Partial Hak Tanggungan, namun pelaksanaan Roya Partial

³⁹ R. Juli Moertiono, *Perbuatan Melawan Hukum Akibat Penguasaan Tanah Tanpa Hak (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 1319 K/Pdt/2011)*, Jurnal Ilmiah Metadata, Volume 2, Nomor 1 Januari 2020, h. 2.

ditolak oleh Kantor Pertanahan.

Dalam prakteknya pemberian Hak Tanggungan sering merupakan kelanjutan dari pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya, perjanjian kreditnya bisa dituangkan dalam perjanjian dibawah tangan maupun bentuk notariil akta, sedangkan pemberian Hak Tanggungan itu sendiri dilakukan dengan pembuatan perjanjian tersendiri oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang di sebut dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Setelah debitur melunasi seluruh hutangnya kepada bank, maka debitur berhak mendapatkan legalitas surat-surat tanahnya. Kemudian sertifikat hak atas tanah beserta sertifikat Hak Tanggungan yang disertai surat pernyataan tunas/surat pengantar roya dari bank tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan, untuk penghapusan Hak Tanggungan yang membebani hak atas tanah tersebut. Walaupun pada kenyataannya masyarakat memang membutuhkan ketentuan yang lebih meringankan dalam pelaksanaan Roya Partial, karena mengingat dalam praktek masih banyak yang tidak memuat adanya perjanjian Roya Partial dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, sehingga akhirnya harus dilaksanakan roya secara keseluruhan. Keluarnya ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 124 ayat (2), mengenai Roya Partial yang mengatur pelaksanaan Roya Partial perlu diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan memang sangat membantu. Pelaksanaan Roya Partial di Indonesia berjalan lancar termasuk setelah diterapkannya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997

tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta setelah dibatalkannya dengan keluarnya Surat Edaran Deputi bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Nomor 600494.D.IV.

3. Syarat-Syarat Roya Partial Objek Hak Tanggungan Secara Elektronik

Roya partial dapat dilakukan apabila dalam APHT, yang didalamnya terdapat beberapa objek hak tanggungan yang dijaminan, dicantumkan perjanjian roya (pencoretan) untuk sebagian (partial) objek hak tanggungan yang telah dilunasi pembayaran hutangnya. Pencantuman perjanjian inilah sebenarnya yang menjadi dasar diberlakukannya roya partial dalam sertipikat hak tanggungan oleh kantor pertanahan. Karena apabila tidak diperjanjikan maka yang akan berlaku adalah ketentuan pelaksanaan roya secara keseluruhan, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyebutkan: "Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam akta pemberian hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2)."⁴⁰

Sistem HT-el diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan secara bertahap, yang akan ditetapkan kemudian oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan kesiapan data pendukung. Jenis layanan dalam Sistem HT-el meliputi Pendaftaran Hak Tanggungan, Peralihan Hak tanggungan, Perubahan Nama Kreditor, dan Penghapusan (roya) Hak Tanggungan. Untuk dapat mengakses Sistem HT-el, setiap Kreditor, baik perseorangan maupun badan hukum, harus menjadi pengguna terdaftar pada Sistem HT-el yang terlebih dahulu

⁴⁰ ST. Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan (suatu kajian mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, edisi kedua, Bandung : Penerbit Alumni, 1999, h. 43-44.

melakukan pendaftaran pada Sistem HT-el, dengan syarat:

- 1) Memiliki domisili elektronik, yaitu berupa alamat surat elektronik dan/atau nomor telepon seluler yang telah terverifikasi;
- 2) Surat keterangan terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan;
- 3) Pernyataan pemenuhan persyaratan dan kriteria serta persetujuan ketentuan sebagai pengguna terdaftar;
- 4) Syarat lainnya yang ditentukan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, akan melakukan verifikasi terhadap pendaftaran sebagai pengguna terdaftar. Jika pengguna terdaftar melakukan pelanggaran, Badan Pertanahan Nasional berwenang untuk melakukan penangguhan hak akses atau pencabutan status pengguna terdaftar.⁴¹

Setelah terdaftar, permohonan Layanan Hak Tanggungan diajukan melalui Sistem HT-el dalam bentuk dokumen elektronik, dengan persyaratan (i) sesuai dengan ketentuan perundang-undangan (ii) membuat surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan. Persyaratan sertipikat hak atas tanah atau sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang harus sesuai dengan nama debitor. Sedangkan, dokumen-dokumen asli persyaratan sehubungan dengan permohonan Layanan Hak Tanggungan wajib disimpan oleh pemohon. Khusus untuk permohonan layanan pendaftaran hak tanggungan, maka akta pemberian hak tanggungan disampaikan oleh PPAT dalam bentuk dokumen elektronik melalui Sistem HT-el.

Permohonan layanan yang telah diterima oleh Sistem HT-el akan diberikan

⁴¹ Zuvinna Tasya Azzahra, *Prosedur Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, Semarang: Gramedia, 2021, h. 11.

tanda bukti pendaftaran dalam sistem, yang paling sedikit memuat:

- 1) Nomor berkas;
- 2) Tanggal pendaftaran permohonan;
- 3) Nama pemohon;
- 4) Kode pembayaran biaya layanan.

Selanjutnya, dalam waktu paling lambat tiga hari setelah tanggal pendaftaran permohonan, pemohon wajib melakukan pembayaran melalui bank. Biaya yang dikenakan sesuai dengan biaya dalam penerimaan negara bukan pajak (PNBP). Jika jangka waktu tersebut telah lewat, maka permohonan dinyatakan batal. Permohonan pendaftaran akan diproses setelah data permohonan dan pembayaran telah terkonfirmasi oleh sistem elektronik. Jika tidak terkonfirmasi, maka pemohon dapat melakukan konfirmasi secara langsung ke Kantor Pertanahan atau melalui layanan pengaduan.⁴²

Layanan Hak Tanggungan diproses dengan melakukan pencatatan hak tanggungan pada:

- 1) buku tanah, yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan;
- 2) Sertipikat, yang dilakukan oleh kreditor dengan mencetak catatan yang diterbitkan oleh Sistem HT-el dan dilekatkan pada Sertipikat. Dalam tujuh hari setelah permohonan terkonfirmasi pada Sistem HT-el, maka hasil dari Layanan Hak Tanggungan akan diterbitkan, berupa Sertipikat Hak Tanggungan dan catatan hak tanggungan pada buku tanah dan Sertipikat, yang keduanya dibuat dalam bentuk dokumen elektronik dengan tanda tangan

⁴² Ibid, h. 13.

elektronik. Jika piutang telah lunas, kreditor segera mendaftarkan penghapusan hak tanggungan (roya) melalui Sistem HT-el.

Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) hasil layanan peralihan hak tanggungan, perubahan nama kreditor atau penghapusan hak tanggungan parsial, diterbitkan dengan nomor yang sama dengan SHT sebelumnya, dan SHT sebelumnya akan diberikan tanda khusus yang menyatakan bahwa tidak lagi berlaku.

Jika terjadi kesalahan pengisian data dalam permohonan Layanan Hak Tanggungan yang diketahui setelah SHT diterbitkan, maka pemegang SHT dapat mengajukan perbaikan melalui Sistem HT-el paling lama 30 hari sejak tanggal penerbitan SHT, dan dikenakan biaya sesuai PNBPN. Dalam hal demikian, SHT dinyatakan dalam status quo. Setelah SHT hasil perbaikan diterbitkan, maka SHT yang lama dinyatakan tidak berlaku. Pemegang SHT dilarang untuk:

- 1) Mengubah, memanipulasi, menciptakan, menghilangkan, dan/atau merusak informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dengan tujuan seolah-olah sebagai akta otentik, dan/atau;
- 2) Menggandakan, mendistribusikan, mentransmisikan, dan/atau memindahkan yang mengakibatkan terbukanya informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik kepada pihak lain.

Jika kedua larangan tersebut dilanggar, maka pengguna terdaftar atau pemegang SHTT dapat dikenakan sanksi berupa:

- 1) Penutupan sementara atau permanen terhadap hak akses, dan/atau;
- 2) Pembatalan SHT.

B. Pelaksanaan Roya Partial sebelum diberlakukannya Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang

Pada dasarnya bila objek yang dijadikan jaminan dengan dibebankan Hak Tanggungan lebih dari satu, maka ketika pemberi Hak Tanggungan telah melunasi sebagian utangnya dapat dilakukan Roya Partial dengan diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyebutkan: Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Pelaksanaan roya partial sebelum berlakunya Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 5 tahun 2020 dapat dilihat pada Peraturan Kepala Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standart Pelayanan dan Pengaturan Pertahanan dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁴³ Pemohon menyerahkan berkas/dokumen yg syaratnya dapat

⁴³ Wawancara dengan Ibu Dewi Ratih Setya Wulandari, Staf Seksi penetapan hak dan pendaftaran Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang, pada hari Senin, tanggal

dilihat pada Peraturan Kepala Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2010 lalu loket menerima berkas tersebut untuk diperiksa kelengkapannya dan dokumen tersebut dinyatakan lengkap pemohon diwajibkan membayar PNBP (Penerimaan Negara Bukan Pajak) lalu Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang melanjutkan proses tersebut dengan mencatat penghapusan dokumen salah satu objek Roya Partial Hak Tanggungan tersebut pada sertipikat dan sertipikat hak tanggungan.

a) Persyaratan Roya :

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup.
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan.
3. Fotocopy identitas pemohon (Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
4. Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum.
5. Sertipikat tanah dan Sertipikat Hak Tanggungan dan/atau konsen roya jika sertipikat Hak Tanggungan hilang.
6. Surat Roya/Keterangan Lunas/Pelunasan Hutang dari Kreditur.
7. Fotocopy KTP pemberi HT (debitur), penerima HT (Kreditur) dan/atau kuasanya yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.

b) Biaya

Sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

c) Waktu.

Waktu pengerjaan Roya adalah 5 (lima) hari.

d) Dasar Hukum Penghapusan Hak Tanggungan/Roya.

- I. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- II. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT);
- III. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- IV. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional;
- V. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- VI. Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 600-1900 Tanggal 31 Juli 2003 Perihal Pengenaan Tarif Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan, Pendaftaran Tanah, Pemeliharaan Data Pertanahan dan Informasi Pertanahan.

C. Pelaksanaan Roya Partial setelah diberlakukannya Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang

Pelaksanaan Roya Partial secara elektronik dapat dilihat pada Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dan dapat dilihat pada <https://htel.atrbpn.go.id/> dimana pada saat berlakunya peraturan tersebut pihak bank/pemohon tidak perlu lagi datang ke Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang untuk melakukan Roya, cukup dengan pihak bank login melalui link tersebut lalu membuka menu pelayanan lalu pilih menu “Roya” dengan memilih letak objek hak berdasarkan Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan lalu membuat berkas dan menginput data-data pada sertipikat yang akan di Roya Partial dan mengunggah Formulir Permohonan, Pengantar Roya, Sertipikat dan Sertipikat Hak Tanggungan, setelah itu pihak kreditur akan mendapat Surat Perintah Setor PNPB yang harus dibayar, setelah dibayar pihak kreditur akan mendapat Sertipikat Hak Tanggungan yang baru.

Apabila dikaitkan dengan Teori kepastian hukum digunakan dengan alasan untuk mengetahui bagaimana kepastian hukum Pelaksanaan Roya Partial Objek Hak Tanggungan Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang.

Menurut Nurhasan Ismail, berpendapat bahwa penciptaan kepastian hukum dalam peraturan perundang-undangan memerlukan persyaratan yang berkenaan dengan struktur internal dari norma hukum itu sendiri. Persyaratan internal yang

dimaksud oleh Nurhasan Ismail ialah sebagai berikut:

- 1) Adanya kejelasan konsep yang digunakan. Norma hukum tersebut berisi mengenai deskripsi dari perilaku tertentu yang kemudian dijadikan menjadi satu ke dalam konsep-konsep tertentu pula, pada Pelaksanaan Pelayanan Roya Partial Objek Hak Tanggungan Sebelum Dan Setelah Diberlakukannya Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang telah diatur konsep yang digunakan dan berisi mengenai diskripsi dari pola tertentu yang kemudian dijadikan sebagai patokan untuk menciptakan kepastian hukum.
- 2) Hadirnya kejelasan hirarki yang dinilai penting, karena menyangkut sah atau tidak sahnya. Serta mengikat atau tidak mengikatnya dalam suatu peraturan perundang-undangan yang dibuat. Kejelasan hirarki tersebut, dapat memberikan arahan sebagai bentuk dari hukum yang memiliki kewenangan untuk dapat membentuk suatu peraturan dari perundang-undangan tertentu, sehingga pada Pelaksanaan Pelayanan Roya Partial Objek Hak Tanggungan Sebelum Dan Setelah Diberlakukannya Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang telah dikaji dan diberi kejelasan mengenai tahap serta tata cara pelaksanaan Roya Patial di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli serdang, sehingga terlaksananya suatu perturan yang sah dan mengikat pada para penghadap/pemohon.
- 3) Adanya konsistensi pada norma hukum perundang-undangan. Maksudnya, ketentuan yang ada pada sejumlah peraturan undang-undang tersebut memiliki kaitan dengan satu subyek tertentu dan tidak saling bertentangan

dengan satu dan yang lainnya, pada Pelaksanaan Pelayanan Roya Partial Objek Hak Tanggungan Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang telah konsisten diberlakukan semenjak di tetapkannya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (HT-el), sehingga pelaksanaan Roya Partial secara Elektronik sudah memiliki dasar hukum dalam pelaksanaannya dan tidak bertentangan dengan aturan lainnya.

BAB III

**PELAKSANAAN PELAYANAN ROYA PARTIAL OBJEK HAK
TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK DI KANTOR BADAN
PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN DELI SERDANG**

**A. Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik Dalam Pelaksanaan
Roya Partial Objek Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan
Kabupaten Deli Serdang**

Mekanisme Pelaksanaan Hak Tanggungan pada sistem elektronik tetap harus dicatatkan dalam buku tanah. Ini dilakukan oleh kreditor sampai dengan mencetak Sertifikat Hak Tanggungannya dan melekatkannya pada Sertipikat Hak Atas Tanah.⁴⁴ Pengguna layanan sistem HT-el terdiri dari: perorangan atau Badan Hukum (sebagai Kreditor), PPAT, dan ASN Kementerian Agraria/BPN. PPAT wajib menggunakan aplikasi yang disediakan Kementerian ATR/KBPN dengan menjadi mitra kerja di BPN, mendaftar dan membuat akun secara online melalui portal mitra kerja di browser alamat: <https://mitra.atrbpn.go.id/datappat/login/>. Jika tidak melakukan pemutakhiran data maka tidak dapat mengakses dan mendaftarkan layanan pada aplikasi pelayanan pertanahan secara elektronik. Sehingga PPAT tidak dapat menjadi pengguna dalam pelayanan Hak Tanggungan Elektronik tersebut.⁴⁵

⁴⁴ Nadia Imanda, “*Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*”, Jurnal Hukum Kenotariatan, Notaire, Vol. 3 No. 1 Februari 2020, h. 158.

⁴⁵ Wawancara dengan Ibu Dewi Ratih Setya Wulandari, Staf Seksi penetapan hak dan

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.⁴⁶

Sebelum adanya Permen ATR Nomor 5 Tahun 2020, PPAT melakukan pengecekan sertipikat dengan dua pilihan yakni melalui elektronik atau online dan/atau non elektronik dengan mendatangi Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang. Setelah itu PPAT menyampaikan APHT secara online di laman aplikasi mitra kerja PPAT dengan Kantor pertanahan setelah tanggal dibuatnya APHT, hal ini wajib dilakukan PPAT sebagaimana perintah jabatannya. Lembar kedua akta PPAT dan dokumen lainnya di upload melalui aplikasi mitra kerja dan menjadi warkah elektronik dan juga menyerahkan salinan akta dan sertipikat tanah kepada bank. Pelaporan akta PPAT dilakukan secara otomatis sehingga akan keluar STTD (surat tanda telah diterima) dari kantor pertanahan Kabupaten Deli Serdang.

Dalam hal kreditor melakukan registrasi untuk menjadi pengguna terdaftar, kreditor wajib mengunggah beberapa dokumen yang telah disediakan di portal. Dokumen tersebut terdiri dari surat pengantar, surat permohonan, akta pendirian kreditor jika dalam hal ini merupakan Badan Hukum, surat penunjukan untuk admin yang bertugas mengurus layanan HT-el jika kreditor tersebut merupakan badan hukum, salinan KTP admin yang ditunjuk oleh kreditor yang berbadan

pendaftaran Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang, pada hari Senin, tanggal 06 Februari 2023, Pukul 10.30 WIB.

⁴⁶ Pasal 7 ayat 1 Permen ATR/BPN no.5 tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

hukum dalam hal bertugas untuk mengurus layanan HT-el, surat pengangkatan operator, dan NPWP kreditor. Setelah melakukan registrasi, kreditor mencetak form registrasi yang di tandatangi oleh pimpinan bank dan mencetak form data administrator pusat (diparaf oleh pimpinan bank) kemudian kedua form tersebut dikirimkan melalui ekspedisi surat tercatat ke pusdatin kementerian ATR/BPN untuk di validasi. Jika proses tersebut sudah selesai maka kreditor menjadi pengguna terdaftar dan bisa untuk melaksanakan sistem HT-el.

Masih terdapat beberapa kendala yang terjadi saat kreditor mendaftarkan diri sebagai pengguna terdaftar, misalnya pada saat mengunggah dokumen-dokumen yang disyaratkan, masih kurang lengkap atau seperti akta pendirian PT tidak ter-scan dengan baik dan tidak bisa terbaca atau buram. Hal ini sedikit memperlambat pelaksanaan HT-el. Maka dari itu Kantor Pertanahan akan mengirimkan pemberitahuan untuk kreditor tentang dokumen apa saja yang masih kurang sehingga kreditor bisa memperbaiki dan mengunggah kembali. Jika semua telah selesai dan siap, maka sistem layanan HT-el bisa dijalankan. Selanjutnya, Kreditor sebagai pemohon HT-el melakukan pendaftaran dan pembayaran layanan HT-el secara online yang dilakukan oleh admin yang telah di tunjuk sebelumnya oleh kreditor (yang berbadan hukum). Dalam hal pelayanan HT-el dan dalam jangka waktu proses pelayanan terdapat permasalahan maka berkas mengalami penundaan. Jika berkas di tunda maka para pengguna harus cepat tanggap untuk segera melakukan perbaikan karena sebagaimana jangka waktu yang di tetapkan Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa Hak Tanggungan harus didaftarkan dalam 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT. Kantor pertanahan

dalam waktu 7 (tujuh) hari melakukan verifikasi terhadap berkas permohonan Hak Tanggungan. Jika terdapat permohonan sita dan/atau blokir atau terjadi kesalahan upload dokumen maka kantor pertanahan akan melakukan penundaan pelayanan HT-el. Dalam hal penundaan lebih dari hari ke 7 (tujuh) sejak pelayanan diterima oleh sistem HT-el, dan pengguna sistem HT-el tidak cepat untuk memperbaiki hal tersebut maka proses pelayanan dinyatakan batal.

Penundaan atau pembatalan pendaftaran HT-el ini diberitahukan melalui sistem HT-el atau domisili elektronik atau media elektronik lainnya. Jika terjadi pembatalan pendaftaran HT-el sedangkan pemohon telah membayar biaya pendaftaran HT-el maka biaya tersebut dikembalikan kepada pemohon sesuai peraturan yang berlaku. Jika terdapat pembatalan maka yang dibatalkan hanyalah proses pendaftarannya saja, bukan termasuk APHT yang telah dibuat oleh PPAT, sehingga perlu memulai proses pendaftaran dari awal lagi. Jika tidak ada penundaan atau pembatalan maka Kantor Pertanahan dianggap menyetujui penerbitan HT. Kepala Kantor Pertanahan wajib memvalidasi seluruh data tekstual dan data digital dalam KKP (Komputerisasi Kegiatan Pertanahan). Hasil validasi data merupakan dokumen elektronik yang mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan dokumen tercetak. Pegawai yang telah ditunjuk sebagai verifikator di Kantor Pertanahan menandatangani sertipikat HT-el secara elektronik. Jika semuanya sudah selesai maka sertipikat otomatis diterima oleh kreditor pada hari ke 7. Apabila terdapat perbaikan data maka melakukan perbaikan sertipikat HT-el paling lama 30 hari sejak tanggal sertipikat hak tanggungan diterbitkan. Kreditor wajib mencetak produk sertipikat HT-el yang

diberikan oleh kantor pertanahan, kemudian melekatkan hasil cetakan catatan HT-el yang diterbitkan oleh sistem HT-el tersebut di sertipikat hak milik atas tanah yang dibebankan hak tanggungan.

Jenis Pelayanan HT-el yang dapat diajukan melalui Sistem HT-el meliputi:⁴⁷

- a) pendaftaran Hak Tanggungan;
- b) peralihan Hak Tanggungan;
- c) perubahan nama Kreditor;
- d) penghapusan Hak Tanggungan; dan
- e) perbaikan data.

Sebagaimana telah disebutkan di atas bahwa sistem HT-el merupakan sistem yang terverifikasi dari instansi yang berwenang yang diselenggarakan secara andal dan aman serta bertanggung jawab terhadap beroperasinya sistem elektronik tersebut. Hasil layanan hak tanggungan melalui HT-el berupa: ⁴⁸

- 1) Sertipikat hak tanggungan;
- 2) Catatan hak tanggungan pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Pelaksanaan HT-el yang dimulai dari kantor pertanahan Kabupaten Deli Serdang mempersiapkan terlebih dahulu antara lain:

- 1) Memvalidasi seluruh data tekstual dan data digital dalam KKP;
- 2) Memastikan kebenaran data PPAT yang diunggah pada aplikasi mitra kerja dan memastikan PPAT masih aktif bertugas sesuai daerah kerjanya;

⁴⁷ Pasal 6 Permen ATR/BPN nomor 5 tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

⁴⁸ Wawancara dengan Ibu Dewi Ratih Setya Wulandari, Staf Seksi penetapan hak dan pendaftaran Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang, pada hari Senin, tanggal 06 Februari 2023, Pukul 10.30 WIB.

- 3) Mensosialisasikan layanan HT-el kepada PPAT dan kreditor (Bank atau Lembaga keuangan lainnya);
- 4) Penunjukkan ASN dan pembuatan akun untuwek verifikator dan pejabat penandatanganan sertipikat HT-el;
- 5) Mengatur pelimpahan kewenangan pejabat penandatanganan sertipikat HT-el;
- 6) Memperkuat SOP internal terkait pengamanan akun dalam layanan elektronik;
- 7) Mengatur hari libur daerah dalam aplikasi terkait waktu lahirnya HT-el;
- 8) Meningkatkan kompetensi pegawai dalam pengelolaan dokumen HT-el dan warkah elektronik;
- 9) Melakukan pembinaan kepada pegawai dan PPAT untuk tidak meminjamkan akun kepada pihak lain dalam layanan HT-el.

Layanan Hak Tanggungan Elektronik yang berdasarkan Permen ATR Nomor 5 Tahun 2020 ini bertujuan untuk memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan. Selain itu juga untuk meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang efektif dan efisien dengan menyesuaikan perkembangan hukum dan teknologi informasi. Objek Hak Tanggungan yang dapat diproses adalah objek Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Output dari layanan Hak Tanggungan Elektronik ini adalah Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik bagi pengguna yaitu Kreditor (bisa institusi/Lembaga Keuangan Perbankan, bisa juga Perseorangan) sebagai penerima Hak Tanggungan Elektronik.

Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik dikenal ada Buku Tanah Elektronik

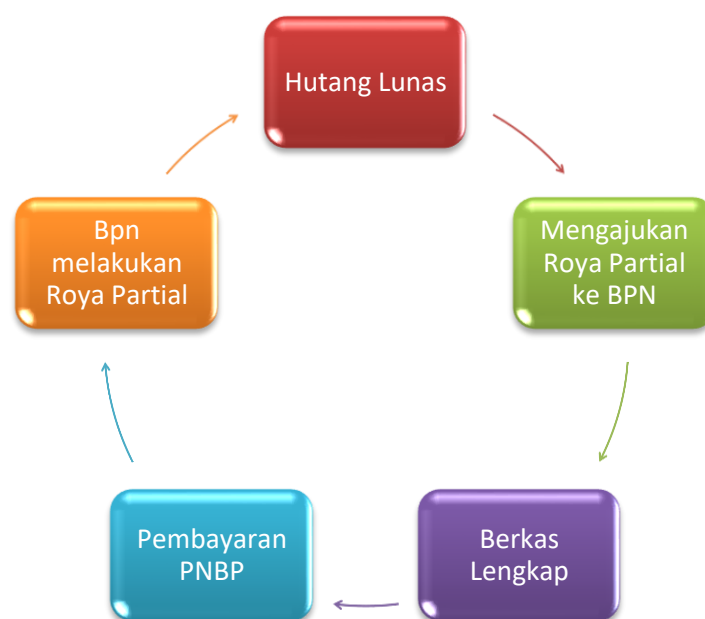
yang berupa kumpulan dari seluruh edisi sertipikat Elektronik. Edisi pada sertipikat Elektronik merupakan riwayat pendaftaran, misal edisi pertama adalah pendaftaran Hak Tanggungan, edisi kedua adalah cessie dan seterusnya. Setiap edisi keluar sertipikat baru dan sertipikat lama dimatikan secara elektronik. Ada juga yang dinamakan Warkah Elektronik (berupa seluruh dokumen Elektronik yang diupload oleh PPAT dan Bank/Kreditor secara otomatis tersimpan sebagai warkah di akhir proses pelayanan HT-elektronik). Akta otentik (APHT) disimpan oleh PPAT sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari warkah digital. Untuk catatan Pembebanan Hak Tanggungan yang dicetak oleh kreditor ditempel pada Sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi objek jaminan.

Perbaikan Sertipikat Hak Tanggungan Online dapat dilakukan jika terjadi ketidaksesuaian antara data fisik yang ada di Sertipikat dengan data digital yang ada. Perbaikan Hak Tanggungan ini diberikan waktu selama 30 hari kalender sejak terbitnya Hak Tanggungan dan dilakukan oleh Kreditor. Dokumen Hak Tanggungan yang dapat diperbaiki meliputi peringkat, Nomor Akta, Pemegang Hak, Penunjuk, Nilai Partial, Jenis dan Nomor Hak dan Benda Lain, bentuk catatan perbaikan ini juga dicetak dan ditempel pada catatan pembebanan dalam Sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi objek jaminan.

Dengan layanan serentak secara Nasional yang berlaku sejak 8 Juli 2020 maka dapat diperbandingkan pelayanan Hak Tanggungan Elektronik dengan pelayanan Hak Tanggungan Konvensional bagi penggunanya (PPAT dan Kreditor) sebagai berikut: pada Hak Tanggungan Konvensional Kreditor memberikan kuasa pada PPAT, menitipkan biaya pendaftaran HT, menerima

sertipikat dari PPAT, menerima sertipikat HT setelah hari ke tujuh, produk sertipikat HT analog dalam media Kertas, dan menerima Sertipikat Hak Atas Tanah yang sudah diberikan catatan pembebanan dari PPAT. Pada pelayanan Hak Tanggungan Elektronik PPAT mengunggah akta ke BPN, menyerahkan salinan akta dan sertipikat Tanah kepada Bank, sedangkan Bank membuat berkas permohonan secara elektronik (tanpa perlu datang ke BPN), membayar biaya pendaftaran, menerima sertipikat HT-elektronik pada hari ke tujuh, produk sertipikat HT berupa file PDF dengan tanda tangan digital selanjutnya Kreditor mencetak dan melekatkan catatan pendaftaran pada sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi objek jaminan.

B. Pelaksanaan Roya Partial Objek Hak Tanggungan secara Konvensional di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Deli Serdang



Bagan 1: Alur Proses Pelaksanaan Roya Partial secara Konvensional

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Dewi Ratih Setya Wulandari, berkas-berkas yang menjadi persyaratan roya partial Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang sama dengan roya keseluruhan yaitu diatur dalam Lampiran II Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010, diantaranya :⁴⁹

- 1) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani oleh pemohon atau kuasanya diatas materai. Formulir permohonan memuat identitas diri, luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohonkan;
- 2) Surat kuasa jika dikuasakan;
- 3) Fotocopy identitas pemohon atau kuasanya jika dikuasakan, yaitu Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket (untuk perorangan);
- 4) Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket (bagi badan hukum);
- 5) Sertipikat Tanah dan Sertipikat Hak Tanggungan dan/atau konsen roya jika sertipikat Hak Tanggungan hilang;
- 6) Surat roya atau keterangan lunas dari kreditur;
- 7) Fotocopy KTP pemberi dan penerima Hak Tanggungan dan/atau kuasa, yang sudah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.

Dalam pelaksanaannya antara roya dan roya partial Hak Tanggungan hampir sama, yang membedakan yaitu jika roya partial seripikat Hak Tanggungan tidak ditarik oleh Kantor Pertanahan, melainkan hanya memberi catatan terkait persil-

⁴⁹Wawancara dengan Ibu Dewi Ratih Setya Wulandari, Staf Seksi penetapan hak dan pendaftaran Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang, pada hari Senin, tanggal 06 Februari 2023, Pukul 10.30 WIB.

persil mana saja yang diroya.⁵⁰

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, Proses pencoretan Hak Tanggungan terdapat pada Pasal 22 Ayat (1) sampai dengan Ayat (8) merupakan roya keseluruhan, sedangkan mengenai roya partial diatur pada Ayat (9). Berikut proses pencoretan Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 22 Undang-Undang Hak Tanggungan :⁵¹

- 1) Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku-tanah hak atas tanah dan sertifikatnya.
- 2) Dengan hapusnya Hak Tanggungan, sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku-tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.
- 3) Apabila sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku-tanah Hak Tanggungan.
- 4) Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah

⁵⁰ Wawancara dengan Ibu Dewi Ratih Setya Wulandari, Staf Seksi penetapan hak dan pendaftaran Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang, pada hari Senin, tanggal 06 Februari 2023, Pukul 10.30 WIB.

⁵¹ Pasal 22 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

lunas atau karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

- 5) Apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar.
 - 6) Apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan.
 - 7) Permohonan pencoretan catatan Hak Tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan.
 - 8) Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (7).
 - 9) Apabila pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), hapusnya Hak Tanggungan pada bagian obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dicatat pada buku-tanah dan sertipikat Hak Tanggungan serta pada buku-tanah dan sertipikat hak atas tanah yang telah bebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya.
- Dalam Ayat (5) dijelaskan apabila kreditor tidak mau memberikan keterangan

lunas atau tidak mau memberikan surat keterangan lunas ketika surat keterangan yang diberikan sebelumnya hilang, maka untuk mempermudah proses roya dapat diganti dengan bukti slip pembayaran dan apabila dalam hal kreditur merupakan suatu badan hukum yang sudah bubar dan tidak diketahui alamat anggotanya, maka dapat dimintakan surat keterangan dari desa.⁵⁷ Apabila Sertipikat Hak Tanggungan hilang maka dapat membuat akta konsen roya dengan surat keterangan kehilangan dari kantor kepolisian.

C. Pelaksanaan Roya Partial Objek Hak Tanggungan secara Elektronik di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Deli Serdang

Dalam era digital ini Kemetrian Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional berupaya untuk mengikuti perkembangan tersebut dengan meluncurkan pelayanan elektronik yang dapat digunakan oleh Lembaga Keuangan, mengenai Hak Tanggungan elektronik yang selanjutnya disebut HT-*el* diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang didalamnya diatur pula mengenai roya partial. Pasal 17 Ayat (2) :⁵²

“Pelayanan peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama Kreditor, penghapusan Hak Tanggungan sebagian (roya partial), atau perbaikan data, diterbitkan Sertipikat HT-*el* baru dengan nomor yang sama dengan sertipikat sebelumnya, yang berisikan data perubahan terakhir.”

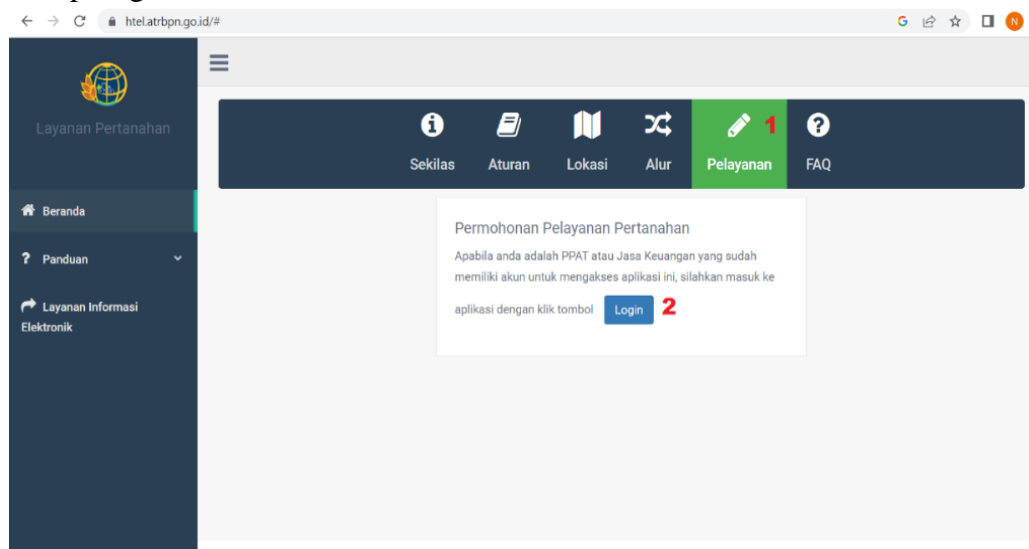
⁵² Pasal 17 Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

Bank yang berwenang untuk melakukan roya elektronik adalah bank yang melakukan pendaftaran Hak Tanggungan, pendaftaran roya elektronik hanya dapat dilakukan jika pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan secara elektronik, karena:

1. Sertipikat manual tidak memiliki kode akta seperti pada sertipikat Hak Tanggungan elektronik;
2. Sertipikat Hak Tanggungan yang akan diunggah harus sertipikat Hak Tanggungan yang sudah didownload, tidak bisa dari hasil print out karena jika sertipikat Hak Tanggungan diprint maka kode akta akan hilang, sehingga tidak dapat terdeteksi oleh sistem.

Website untuk mendaftar roya elektronik dapat dilakukan melalui langkah-langkah berikut ini melalui website: <https://htel.atrbpn.go.id>, langkah-langkahnya adalah sebagai berikut:⁵³

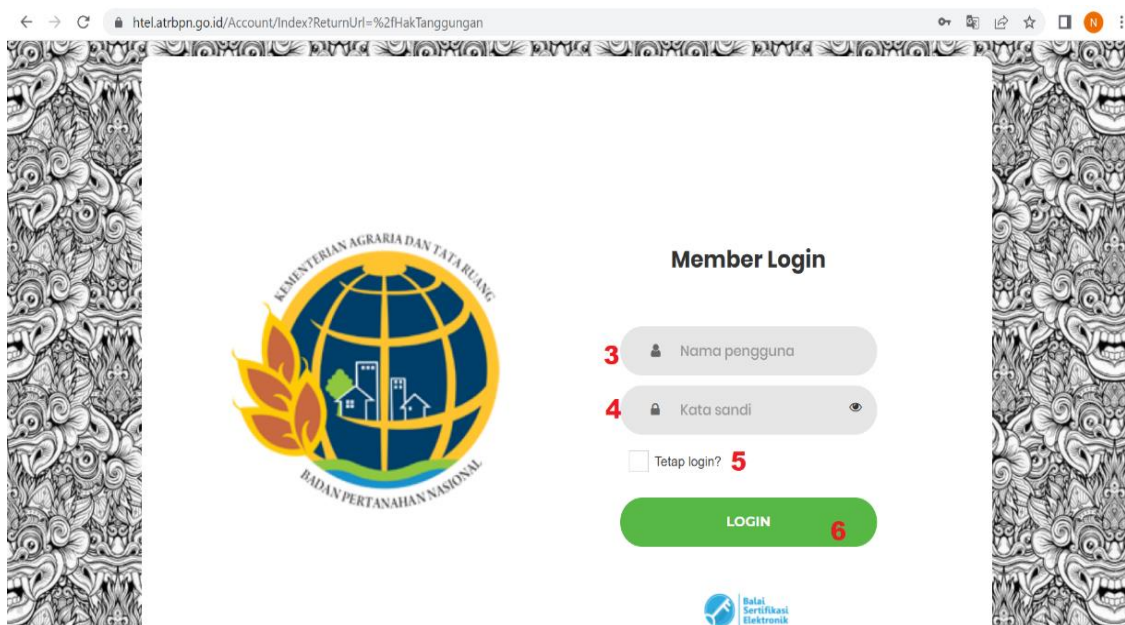
a) Tahap Login



Gambar 1: beranda Website <https://htel.atrbpn.go.id>.

⁵³ Diakses dari <https://htel.atrbpn.go.id>, pada hari selasa, tanggal 07 Februari 2023, Pukul 16.10 WIB

- 1) Klik Menu Pelayanan;
- 2) Klik Login;
- 3) Masukkan nama pengguna / Jasa Keuangan;
- 4) Masukkan Kata Sandi/Password;
- 5) Centang Tetap Login;
- 6) Klik Login.



Gambar 2 : Tahap Login <https://htel.atrbpn.go.id>.

b) Tahap Melengkapi Berkas Roya Partial

Setelah berhasil untuk login, maka selanjutnya yaitu proses memasukkan data untuk roya, sebagai berikut :

- 1) Klik pelayanan;
- 2) Klik Roya;
- 3) Klik Pilih kantor wilayah Propinsi Sumatera Utara;

- 4) Pilih Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang;
- 5) Klik buat berkas baru;
- 6) Kemudian muncul pop up, klik proses;
- 7) Kemudian muncul *pop-up* untuk konfirmasi yang menampilkan nomor dan tahun berkas, setelah itu klik poses pada pop up konfirmasi tersebut ;
- 8) Setelah itu langkah selanjutnya yaitu melengkapi berkas-berkas atau dokumen roya pada menu “melengkapi” ;



Gambar 3: Konfirmasi Pembuatan Berkas 1.



Gambar 4: Konfirmasi Pembuatan Berkas 2.

Keterangan:

- 1) Input nomor Hak Tanggungan;
- 2) Input Tahun;
- 3) Input kode Hak Tanggungan;
- 4) Klik cari Hak Tanggungan;
- 5) Muncul Informasi Hak Tanggungan;
- 6) Unggah;
- 7) Preview untuk memastikan sertipikat Hak Tanggungan sudah benar;
- 8) Kemudian Unggah.

c) Tahap Memilih Jenis Roya

1. Setelah selesai pada menu Melengkapi, tahapan selanjutnya yaitu user dapat menentukan akan dilakukan roya seluruhnya atau roya sebagian (roya partial)
2. Pilih sertipikat yang akan di roya, kemudian klik unggah. Maka akan muncul informasi mengenai sertipikat, informasi pemegang hak atas tanah, dan Informasi detail catatan terakhir pada buku tanah

d) Tahap Upload Dokumen

1. Selanjutnya yaitu upload dokumen, pada tahap ini user menginput semua informasi yang telah didapat dari sertipikat Hak Tanggungan, kemudian muncul:



Gambar 5: Tahap Upload Dokumen.

Keterangan:

1. Input keterangan roya seluruhnya atau roya partial;
2. Unggah formulir permohonan;
3. Input nama dokumen;
4. Unggah dan klik lanjut;
5. Input nomor surat keterangan roya partial dari kreditur;
6. Klik tanggal;
7. Klik unggah;
8. Klik simpan kemudian unggah.



Gambar 6 : Input Surat Keterangan Roya.

e) Tahap Konfirmasi Berkas

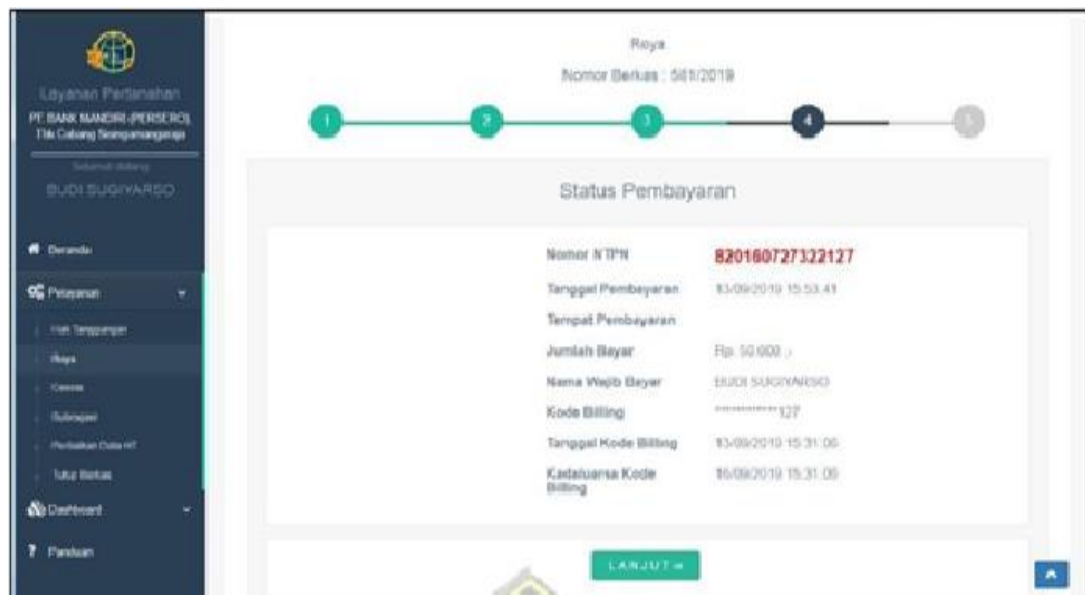
1) Tahap selanjutnya yaitu konfirmasi berkas oleh user. Pada tahap ini memuat informasi mengenai:

1. Akta pendirian kreditur;
2. Pajak Bumi dan Bangunan;
3. File Sertipikat;
4. Hak Tanggungan;
5. Fotocopy KTP;
6. Surat Permohonan;
7. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) Kreditur;
8. Surat Keterangan Pengangkatan;
9. Surat Penunjukan.

2) Selanjutnya klik kesesuaian data dan lanjut.

f) Tahap Pembayaran.

1. Tahap pembayaran dengan Surat Perintah Setor. Surat Perintah setor ini berisi informasi nama lengkap, kode billing, daftar biaya dan cara pembayarannya;
2. Batas waktu pembayaran yaitu 3 hari, jika lewat batas waktu maka harus didaftarkan kembali dan berkas tidak dapat dijalankan ke tahap berikutnya;
3. Setelah melakukan pembayaran maka pada status pembayaran akan muncul informasi mengenai Nomor Transaksi Penerimaan Negara (NTPN), jumlah pembayaran, tanggal pembayaran, kode billing, kadaluarsa dan kode billing;
4. Klik Lanjut.



Gambar 7 : Tahap Pembayaran.

g) Dokumen Roya Partial

- 1) Klik Buat Dokumen;
- 2) Dikeluarkan sertipikat HT-*el* yang baru dengan nomor yang sama dengansertipikat sebelumnya;
- 3) Diberi catatan roya partial;

Jadi, dalam pelaksanaan roya partial elektronik ini Kantor Pertanahan Deli Serdang akan menerbitkan sertipikat baru dengan nomor yang sama dengan sertipikat sebelumnya yang berisi data perubahan. Tidak seperti roya keseluruhan yang diberi tanda khusus yang diberi cap “SERTIPIKAT TIDAK BERLAKU KARENA ROYA”.



Gambar 8: Sertipikat Hak Tanggung Setelah Roya Online

Teori perlindungan hukum sebagaimana yang dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo, dimana keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya. Hukum tidak lain adalah perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma atau kaedah. Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaedah mengandung isi yang bersifat umum dan normatif; umum karena berlaku bagi setiap orang, dan normatif karena menentukan apa yang boleh dan

tidak boleh dilakukan, serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaedah, sehingga terciptanya suatu perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan roya partial secara elektronik di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang. Diharapkan dengan ditetapkannya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (HT-el) diharapkan untuk memperoleh keadilan yang hakiki (*real justice*) atau keadilan yang responsif, akomodatif bagi kepentingan hukum yang sifatnya komprehensif, baik dari aspek pidana maupun dari aspek perdata dan aspek administratif, oleh karena itu mencapai keadilan yang responsif perlu adanya kesadaran hukum dari seluruh lapisan masyarakat yang meliputi instansi pemerintah maupun masyarakat untuk mematuhi hukum itu sendiri.

BAB IV

HAMBATAN-HAMBATAN DALAM PENERBITAN SERTIFIKAT ELEKTRONIK YANG DITERBITKAN KARENA ROYA PARTIAL SECARA ELEKTRONIK SERTA PENYELESAIAN HAMBATAN TERSEBUT YANG DILAKUKAN OLEH KANTOR PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN DELI SERDANG

A. Hambatan-Hambatan Dalam Penerbitan Sertipikat Elektronik yang diterbitkan karena Roya Partial Secara Elektronik oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang

1. Pengaturan Sertifikat Tanah Elektronik Era Digitalisasi

Sertifikat tanah merupakan dokumen bukti hak kepemilikan atas tanah sebagai produk akhir dari proses pendaftaran tanah. Lembaga pendaftaran tanah sendiri di Indonesia baru ada pada tahun 1960 saat diberlakukannya Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah. Lembaga ini lahir karena perintah dari Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, bahwa salah satu tujuan diterbitkan UUPA (Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria) adalah memberikan jaminan kepastian hukum bagi hak atas tanah rakyat Indonesia. Pasal 19 Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengamanatkan bahwa jaminan kepastian hukum tersebut akan terwujud dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia.

Sertipikat ini daya pembuktiannya adalah tidak mutlak tetapi kuat, bahwa sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan Buku Tanah dan Surat Ukur maka dianggap sebagai data yang benar, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya di Pengadilan. Alat bukti yang berupa dokumen elektronik dapat dikatakan sah apabila menggunakan sistem elektronik yang sesuai dengan ketentuan yang telah diatur dalam undang-undang, serta dapat dipertanggung jawabkan keasliannya. Akan tetapi ada beberapa dokumen elektronik yang tidak dapat dikatakan sah untuk dijadikan sebagai alat bukti yaitu surat yang menurut undang-undang harus dibuat tertulis dan surat yang dibuat oleh pejabat pembuat akta atau dibuat dalam bentuk akta notariil. Permasalahannya adalah apakah suatu bukti yang berbentuk dokumen elektronik dapat dipersamakan dengan dokumen tertulis (surat) yang digunakan oleh para pihak dalam penyelesaian sengketa di pengadilan dan dapatkah bukti tersebut diterima oleh hakim. Mengingat dalam Hukum Acara Perdata belum diatur mengenai alat bukti elektronik sehingga belum adanya kepastian hukum dalam pembuktian alat bukti elektronik saat berperkara di pengadilan yang juga menyulitkan hakim dalam memutuskan saat adanya perkara yang menggunakan alat bukti elektronik.⁵⁴ Sejak lahirnya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik (UU ITE) yang mengatur mengenai transaksi elektronik, bukti elektronik menjadikan dokumen elektronik beserta hasil cetakannya sebagai perluasan dari alat bukti yang sah. Untuk mengetahui kekuatan pembuktian dokumen elektronik terlebih dahulu harus mengetahui kualifikasi dokumen elektronik tersebut. Bentuk dokumen

⁵⁴ Denira Palmanda Sedana & I Gusti Ayu Agung Ari Krisnawati, *Kedudukan Dan Kekuatan Surat Elektronik Sebagai Alat Bukti Dalam Hukum Acara Perdata*, Jurnal Hukum, Fakultas Hukum Universitas Udayana, h. 8.

elektronik sangat beragam, tergantung dari maksud dan tujuan dari adanya dokumen elektronik tersebut.

Sebagaimana yang diatur dalam penjelasan umum Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik bahwa dokumen elektronik memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan dokumen yang dibuat diatas kertas atau secara tertulis yang sama halnya dalam bentuk surat. Menurut pasal 6 Undang-Undang Informasi dan Transaksi Eelektronik, dalam hal terhadap ketentuan lain yang diatur dalam pasal 5 ayat (4) yang mensyaratkan bahwa suatu informasi harus berbentuk tulisan/asli, informasi dan dokumen elektronik dapat dikatakan sah apabila informasi atau dokumen tersebut dapat diakses, ditampilkan kembali dan dijamin keutuhannya serta dapat dipertanggungjawabkan maka informasi atau dokumen elektronik disamakan dengan alat bukti surat atau tulisan.

Pembuatan dokumen elektronik yang berdasar adanya suatu perjanjian atau transaksi elektronik tentunya juga harus dilengkapi dengan tandatangan elektronik atau digital signature, dengan adanya tandatangan elektronik atau digital maka akan melengkapi keabsahan suatu dokumen tersebut. Pengertian mengenai tandatangan elektronik diatur dalam penjelasan ketentuan umum Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik yaitu adalah tandatangan yang terdiri atas informasi elektronik yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan informasi elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentikasi. Tandatangan elektronik memiliki kekuatan hukum dan akibat hukum yang sah apabila memenuhi persyaratan seperti yang diatur dalam Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik.

Hasil dari cetakan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik adalah berupa dokumen elektronik yang dilengkapi dengan tanda tangan elektronik atau digital signature oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat. Tujuan pemberian tandatangan elektronik pada dokumen elektronik adalah untuk memastikan keaslian atau otentisitas dari dokumen tersebut dan sebagai bukti bahwa telah menerima atau menyetujui isi dari sebuah tulisan tersebut.

Kekuatan pembuktian tandatangan elektronik pada dokumen elektronik memiliki kepastian hukum atau kekuatan pembuktian yang sama dengan tandatangan basah atau manual yang dijelaskan dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2019 Tentang Penerapan Tandatangan Elektronik pada Pasal 3 ayat (3) yang berbunyi “Tandatangan elektronik memiliki kekuatan hukum dan akibat hukum yang sama dengan tandatangan secara manual”. Sehingga pembuktian Sertipikat Hak Tanggungan elektronik atau disebut juga HT-el di peradilan dalam bentuk Dokumen Elektronik memiliki kekuatan hukum atau kepastian hukum yang sama dengan dokumen biasa atau dokumen yang dibuat secara manual. Karena alat bukti elektronik berupa dokumen elektronik dipersamakan dengan alat bukti berupa dokumen tertulis (surat). Sebagaimana diketahui bahwa kekuatan pembuktian dokumen tertulis (surat) sebagai alat bukti terletak pada keasliannya, oleh karena itu alat bukti dalam bentuk dokumen elektronik harus sama dan sesuai dengan aslinya.⁵⁵

⁵⁵ <https://notarymagazine.com/kedudukan-dan-kepastian-hukum-ht-elektronik/>, diakses pada hari kamis, tanggal 13 Oktober 2022 pukul 07.10 WIB.

2. Penerapan Tanda Tangan Elektronik dalam Sertipikat HT-el

Adapun hal yang perlu digarisbawahi yaitu tanda tangan elektronik hanya dapat dilakukan setelah penandatanganan memiliki sertifikat elektronik. Untuk mendapatkan sertifikat elektronik tersebut, setiap pejabat mengajukan permohonan pendaftaran tanda tangan elektronik kepada otoritas pendaftaran pada unit kerja yang mempunyai tugas di bidang Pengelolaan Data dan Informasi Pertanahan dan Tata Ruang.

Implikasinya di Indonesia sertipikat tanah masih dapat diubah apabila ada cacat hukum dan/ atau cacat administrasi dalam penerbitannya. Pilihan ini diambil dalam rangka memberikan perlindungan hukum terhadap orang yang memperoleh/mempunyai tanah dengan itikad baik (Pasal 32 PP 24 Tahun 1997).

Era digital sebagai era dimana segala sesuatu kegiatan yang mendukung kehidupan dipermudah dengan adanya teknologi agar lebih praktis dan modern. Perkembangan menuju era digital sudah tidak dapat dicegah lagi. Dibiidang Pertanahan dalam rangka mewujudkan modernisasi pelayanan pertanahan mulai untuk menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik, sampai pada menuju dokumen yang dihasilkan berbentuk dokumen elektronik. Peluncuran sertipikat tanah elektronik dimulai kebijakannya pada tahun 2021 dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik, yang ditandatangani Menteri Agraria Sofyan Djalil pada tanggal 12 Januari 2021. Belaid ini ternyata menuai pro dan kontra. Korea Selatan sejak tahun 1998 telah menerapkan sertipikat tanah elektronik oleh instansi Korea Land Information System yang bertugas untuk

melakukan duplikasi dan konsistenasi data pertanahan. Malaysia sudah mulai proses digitalisasi data pertanahan sejak tahun 2018 dengan munculnya beberapa aplikasi pertanahan seperti e-Tanah, e-Kadaster, dan MyGeoName. Demikian juga negara Singapura dan Filipina juga sudah menerapkan sertipikat tanah elektronik dalam pembuktian hak kepemilikan atas tanahnya, dapat dikatakan Indonesia terbelakang ketinggalan soal sertipikat tanah elektronik. Teknologi memang telah mendorong untuk lebih mudah memberikan pelayanan secara cepat, mudah dan praktis. Sebetulnya BPN dalam masa pandemi Covid – 19 telah memberikan layanan pertanahan di empat bidang pelayanan pertanahan yang berbasis elektronik, yaitu layanan Hak Tanggungan Elektronik, informasi Zona Nilai Tanah (ZNT), pengecekan sertipikat tanah, dan pembuatan surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT).

Diluncurkannya beleid tentang Sertipikat Tanah Elektronik salah satu tujuan utama adalah untuk kurangi sengketa tanah. Namun, berita peluncuran sertipikat tanah elektronik yang dirasakan sangat seketika dan serta merta tanpa sosialisasi yang cukup langsung ke masyarakat, sehingga memunculkan isu yang sensitif, apalagi ada berita di media sosial bahwa BPN akan menarik sertipikat tanah dari pemiliknya yang merupakan bukti kepemilikan tanahnya. Sebetulnya penerapan penggunaan Sertipikat –el di Indonesia sudah sangat ketinggalan dibandingkan dengan negara Malaysia, Singapura, dan Filipina.

Beleid tersebut adalah dalam rangka menyikapi kemajuan teknologi yang begitu pesat, sehingga Kementrian ATR/BPN menghadirkan suatu inovasi dengan mengeluarkan kebijakan mengenai keberlakuan sertipikat tanah elektronik yang

dilengkapi pengaman hash code, *QR code* dan *single identity* sebagai pengganti sertipikat tanah konvensional yang berbasis kertas. Digitalisasi pelayanan publik di Indonesia sebetulnya sudah berjalan yang dapat ditemui dalam fitur OSS (*Online Single Submission*), persidangan secara *daring (ecourt)*, bidang perpajakan dengan aplikasi perpajakan *e-filling*, pendaftaran fidusia secara elektronik, dan dibidang pertanahan sudah dimulai pada tahun 2020 yaitu Hak Tanggungan Elektronik. Sehingga, kebijakan Kemen ATR/BPN tersebut adalah merupakan langkah maju mengikuti era kekinian.

Ditegaskan juga oleh Direktur Pengaturan Pendaftaran Tanah dan Ruang Dwi Purnama, bahwa yang melatarbelakangi diluncurkannya sertipikat tanah elektronik, adalah untuk efisiensi pendaftaran tanah, kepastian hukum dan perlindungan hukum. Mengurangi jumlah sengketa, konflik dan perkara pengadilan mengenai pertanahan dan menaikkan nilai *registering property* dalam rangka memperbaiki peringkat *ease of doing business (EoDB)*. "Penyelenggaraan pendaftaran tanah secara elektronik akan meningkatkan efisiensi baik pada simpul input, proses maupun output, sekaligus mengurangi pertemuan fisik antara pengguna layanan dan penyedia layanan. Selain sebagai upaya minimalisasi biaya transaksi pertanahan, hal ini juga efektif untuk mengurangi dampak pandemi."⁵⁶

Tahun 2021, BPN merealisasikan tentang kegiatan pendaftaran tanah berbasis elektronik dalam Permen ATR/Ka BPN No. 1 Tahun 2021, yang mulai berlaku pada tanggal 12 Januari 2021. Meskipun dalam perjalanannya pemberlakuan

⁵⁶ Kompas.com dengan judul "*Simak Penjelasan Lengkap BPN Soal Sertifikat Tanah Elektronik*", Klik untuk baca: <https://money.kompas.com/read/2021/02/06/082623626/simak-penjelasan-lengkap-bpn-soal-sertifikattanah-elektronik?page=all>. Diakses pada hari kamis, tanggal 13 Oktober 2022, Pukul 08:26 WIB

tersebut adalah ditunda sesuai dengan keputusan rapat dengar pendapat antara anggota Dewan DPR Komisi II dengan Menteri ATR/Ka BPN Sofyan Djalil.

Sertipikat tanah elektronik, sebagai bukti kepemilikan elektronik yang diakui oleh Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik khususnya yang diatur dalam Pasal 6. Dari sisi hukum persoalan pembuktian Sertipikat Tanah Elektronik tidak menjadi masalah. Dari segi validitas tidak ada persoalan apalagi juga sudah dikuatkan dalam Pasal 5 Permen ATR/BPN No 1 Tahun 2021.

Badan Pertanahan Nasional sudah menyiapkan antisipasi kebocoran data melalui kerja sama dengan BSSN (Badan Siber dan Sandi Negara), yaitu lembaga pemerintah Republik Indonesia yang didirikan pada tahun 2017 bertugas melaksanakan keamanan siber secara efektif dan efisien dengan memanfaatkan, mengembangkan, dan mengonsolidasikan semua unsur yang terkait dengan keamanan siber. Dasar hukum pengaturan tentang BSSN diatur dalam Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 28 Tahun 2021 tentang Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN). Tugas BSSN salah satunya adalah dalam rangka mewujudkan keamanan, perlindungan, dan kedaulatan siber nasional serta meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional. Dalam pendaftaran tanah elektronik, keamanan dokumen elektronik tersimpan dalam pangkalan data yang diamankan melalui BSSN. Upaya lain yang dilakukan oleh BPN adalah Dokumen Elektronik, tandatangan elektronik tidak tersimpan dalam satu server. Apabila dilihat dari upaya BPN sebagai penyelenggara Pendaftaran Tanah Elektronik, maka ada itikad baik agar keamanan dan kenyamanan masyarakat dalam pemilikan dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah tercapai.

Kekhawatiran lain dari masyarakat pemilik tanah yang terdaftar dengan diberlakukannya Sertipikat-El adalah karena santernya pemberitaan di media sosial maupun media on-line yang kadang hanya mempersepsikan secara sepotongsepotong dari isi suatu pasal dalam peraturan perundang-undangan. Seperti komentar tentang penarikan sertipikat analog oleh Kepala Kantor Pertanahan. Pasal 16 Permen tentang Sertipikat Elektronik mengatur terdiri dari 4 (empat) ayat yaitu:

- (1) Bahwa penggantian sertipikat menjadi sertipikat –el termasuk pengganti Buku Tanah, Surat Ukur dan/atau gambar denah Satuan Rumah Susun menjadi Dokumen Elektronik
- (2) Bahwa penggantian Sertipikat-el dicatat dalam Buku Tanah, surat ukur dan/atau gambar denah satuan rumah susun.
- (3) Bahwa Kepala Kantor Pertanahan menarik Sertipikat analog untuk disatukan dengan buku tanah dan disimpan menjadi warkah pada Kantor Pertanahan.
- (4) Bahwa seluruh warkah dilakukan alih media (scan) dan disimpan pada Pangkalan Data.

Pasal 16 di atas tidak bisa diterjemahkan secara terpisah-pisah, ketentuan tersebut adalah satu kesatuan dalam 4 (empat) ayat. Artinya, penarikan sertipikat analog oleh Kepala Kantor Pertanahan dilakukan apabila pemilik sertipikat (pemilik tanah) sudah mengganti sertipikat analog menjadi sertipikat-El. Tidak ada perintah dan dilarang bagi Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk menarik sertipikat analog serta merta dengan keluarnya Permen tersebut.

Di era digitalisasi kebijakan ke arah serba elektronik di bidang pertanahan

sudah saatnya dibangun terus, hal tersebut nantinya dapat terintegrasi dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis sekarang ini yang masih sedang dilakukan oleh Pemerintah dengan program PTSL-nya. Diharapkan tahun 2025 dari hasil PTSL seluruh bidang tanah diwilayah Indonesia yang terdata sebanyak 126 Juta bidang sudah terpetakan semua dan dapat dikeluarkan sertifikat. Dengan demikian tujuan Tertib Administrasi bidang Pertanahan akan terwujud. Ke depan artinya pemberlakuan sertifikat-el sudah merupakan suatu keharusan, hanya semua adalah tergantung dari kesiapan SDM dan infrastruktur di masing-masing Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota serta kegiatan sosialisasi dilakukan terus kepada masyarakat oleh BPN.

Meski penerapannya secara bertahap, membangun kesadaran masyarakat (*public awareness*) pemilik tanah untuk alih media dan manfaatnya tetap ditingkatkan, sertifikat tanah elektronik merupakan keniscayaan, karena lebih memberikan kepastian hukum kepemilikan tanah dan meminimalisir mafia tanah dan sengketa pertanahan. Pelayanan secara elektronik yang menghasilkan sertifikat tanah elektronik penyimpanan di BPN akan lebih aman dari banjir, aman dari kebakaran ataupun aman dari tindakan kehilangan atau pencurian dari pihak pemilik tanah.

3. Perbedaan Pengaturan Kebijakan Penjaminan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan dengan PMATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020.

Sistem HT-el sebagaimana dimaksud pada PMATR/BPN Nomor 5 Tahun

2020 merupakan serangkaian proses pelayanan Hak Tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Beberapa jenis layanan yang terdapat di dalam Sistem HT-el ini meliputi pendaftaran Hak Tanggungan, peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama kreditor dan penghapusan Hak Tanggungan.⁵⁷

Sistem Elektronik adalah serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik. Berdasarkan Pasal 5 ayat (1) PMATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 menyatakan komponen penyelenggaraan Pelayanan HT-el terdiri dari:

- a) Kementerian selaku penyelenggara;
- b) Kantor Pertanahan selaku pelaksana;
- c) Kreditor, PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian selaku pengguna.

Berdasarkan Pasal 7 PMATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, menyatakan yang dapat menggunakan layanan Sistem HT-el disebut Pengguna Sistem HT-el, meliputi Kreditor dan PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian. Adapun Kreditor yang dimaksud merupakan perseorangan / badan hukum sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Pada awal sebelum proses penjaminan HT-el dilakukan, pengguna harus terlebih dahulu terdaftar pada Sistem HT-el. Berdasarkan PMATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, mekanisme penjaminan Hak Tanggungan dengan Sistem HT-el

⁵⁷ Gangga Santi Dewi, Mira Novana, *Kebijakan Penjaminan Tanah Melalui Hak Tanggungan di Indonesia*, *Jurnal Law, Development & Justice Review*, Volume 3, Nomor 1, 2020, h. 5.

sebagai berikut:

- 1) Pengguna terdaftar mengajukan permohonan layanan Hak Tanggungan secara elektronik melalui Sistem HT-el yang telah disediakan oleh Kementerian ATR/BPN serta melengkapi persyaratan permohonan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- 2) Pemohon harus membuat surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan. Persyaratan permohonan berikut dengan surat pernyataan tersebut dibuat dalam bentuk Dokumen Elektronik. 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.
- 3) Khusus mengenai persyaratan berupa Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus atas nama Debitur;
- 4) Permohonan layanan yang telah diterima oleh Sistem HT-el akan diberikan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem. Bukti pendaftaran permohonan dimaksud paling sedikit memuat antara lain nomor berkas pendaftaran permohonan; tanggal pendaftaran permohonan; nama pemohon; dan kode pembayaran biaya layanan;

- 5) Permohonan diproses setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik. Berdasarkan Pasal 12 PMATR/KBPN No. 5 Tahun 2020, layanan Hak Tanggungan dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian ATR/BPN RI.
- 6) Sistem HT-el akan mengeluarkan tanda terima pengajuan untuk setiap aplikasi yang diajukan HT-el. Biaya jasa HT-el dihitung berdasarkan ketentuan Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku di Kementerian ATR / BPN.
- 7) Selanjutnya pengajuan dilanjutkan setelah data lamaran dan pembayaran sudah dikonfirmasi oleh sistem HT-el. Jika pembayaran tidak dapat dikonfirmasi oleh sistem, kreditur dapat melakukan konfirmasi langsung ke kantor agraria atau customer service HT-el.
- 8) Permohonan diproses setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik. Dalam hal pembayaran biaya pendaftaran oleh pemohon tidak terkonfirmasi oleh sistem, pemohon dapat melakukan konfirmasi secara langsung ke Kantor Pertanahan atau Layanan Pengaduan. Dalam hal jangka waktu berakhir dan Pemohon tidak melakukan pembayaran maka permohonan dinyatakan batal;
- 9) Sebelum hasil Pelayanan HT-el diterbitkan, Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk harus memeriksa kesesuaian dokumen persyaratan dan konsep Sertipikat HT-el;

- 10) Dalam hal hasil pemeriksaan terdapat dokumen yang tidak lengkap atau tidak sesuai, diberitahukan kepada Kreditor dan/atau PPAT untuk segera melengkapi berkas;
- 11) Dokumen persyaratan yang dimaksud harus dilengkapi paling lama hari ke 5 (lima) sejak permohonan pelayanan diterima oleh Sistem HT-el;
- 12) Dalam hal jangka waktu sebagaimana yang dimaksud berakhir dan Kreditor dan/atau PPAT tidak melengkapi berkas, maka permohonan dinyatakan batal;
- 13) Penerbitan hasil layanan Hak Tanggungan dilakukan pada hari ke-7 (tujuh) setelah pengajuan permohonan terkonfirmasi;
- 14) Sistem HT-el akan menerbitkan hasil layanan hak tanggungan berupa Sertipikat Hak Tanggungan dan catatan hak tanggungan pada buku tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- 15) Pencatatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun dapat dilakukan oleh kreditor dengan cara mencetak catatan yang diterbitkan oleh Sistem HT-el dan melekatkan hasil cetakan catatan tersebut pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun;
- 16) Untuk pendaftaran HT tingkat kedua dan setelahnya, sertifikat HT-el akan diterbitkan dengan nomor seri baru. Untuk pengalihan KPR, perubahan nama kreditor, penghapusan sebagian KPR (roya parsial), atau koreksi data, sertifikat HT-el akan diterbitkan dengan nomor seri yang sama dengan perubahan data terkini. Sedangkan untuk pencabutan cicilan penuh (roya

penuh), pada sertifikat HT-el sebelumnya akan dicap dengan tanda khusus yang menyatakan bahwa sertifikat tersebut sudah tidak berlaku lagi;

17) Jika pinjaman telah lunas maka pencabutan hak tanggungan dilakukan oleh kreditur melalui sistem elektronik HT-el.

18) Koreksi data sertifikat HT-el dapat disampaikan jika terjadi kesalahan penyisipan data pada saat penerapan HT-el yang diketahui setelah diterbitkan. Koreksi dapat disampaikan paling lama 30 (tigapuluh) hari terhitung sejak tanggal sertifikat HT-el diterbitkan.

Dokumen Elektronik, Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Sistem HT-el diberikan tanda tangan elektronik. 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. Tanda Tangan Elektronik dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu PMATR/KBPN No. 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan elektronik.

Demikian hasil layanan Hak Tanggungan melalui Sistem HT-el akan diperoleh Sertipikat Hak Tanggungan dan Catatan Hak Tanggungan pada Buku Tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun berupa dokumen elektronik yang diterbitkan oleh Sistem HT-el.

Hak Tanggungan merupakan Hukum Jaminan Nasional yang disebutkan dalam Pasal 51 Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, bahwa Hak Tanggungan dapat dibebankan kepada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan yang diatur dengan undangundang. Berdasarkan amanat Pasal 51

Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tersebut, maka diundangkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan).

Pada Pasal 29 Undang-Undang Hak Tanggungan ditentukan bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, maka ketentuan mengenai *Credietverband* dan ketentuan mengenai Hipotek sebagaimana tersebut dalam Buku II KUH Perdata sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi. Demikian dengan diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut maka Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang tertulis.

Lembaga hak jaminan atas tanah Hak Tanggungan mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:⁵⁸

- 1) *Droit de preferent* artinya memberikan kedudukan atau mendahului kepada pemegangnya, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan. Kreditur preferent sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain.
- 2) *Droit de suite* artinya selalu mengikuti obyek yang dijaminakan di tangan siapapun obyek itu berada, yang diatur dalam Pasal 7 Undang-Undang Hak

⁵⁸ AP. Perlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Dan Sejarah Terbentuknya*, Bandung: Mandar Maju, 1996, h. 243.

Tanggungan. Ciri ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan.

- 3) Memenuhi asas Spesialitas dan Publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- 4) Mudah dan kepastian atas pelaksanaan eksekusi. Apabila debitur wanprestasi/cidera janji maka dapat langsung dilakukan lelang obyek yang dijadikan jaminan. Mudah karena tanpa harus melakukan gugatan di Pengadilan yang memerlukan waktu yang lama dan pasti eksekusinya yang disebut parate eksekusi, yang diatur dalam Pasal 224 HIR.

Saat ini mekanisme penjaminan Hak Tanggungan diatur dalam 2 (dua) kebijakan yaitu dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan PMATR/KBPN No. 5 Tahun 2020. Proses penjaminan dapat dilakukan secara manual / fisik maupun secara elektronik. Pada kedua kebijakan tersebut tidak ada keharusan atau kewajiban untuk dilakukan secara manual atau secara elektronik, sehingga para pihak baik Debitur maupun Kreditur dapat memilih salah satu dalam penjaminan Hak Tanggungan untuk memperkuat perjanjian pokoknya.

Permasalahan timbul ketika dalam kedua kebijakan ternyata tidak menyebutkan hak dan kewajiban masing-masing pihak secara jelas dalam pendaftaran Hak Tanggungan juga kewenangan pemberian Hak Tanggungan untuk obyek Hak Tanggungan. Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan mewajibkan APHT didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran tersebut dilakukan oleh Kantor Pertanahan. Namun Undang-Undang Hak

Tanggungjawab tidak mengatur siapakah yang menjadi pemohon dalam pendaftaran Hak Tanggungan tersebut. Dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997, mengatur yang dapat memohon dilakukannya pendaftaran tanah adalah pemilik tanah atau penerima hak.

Pada Pasal 7 ayat (1) PMATR/ KBPN No. 5 Tahun 2020 yang menjadi pengguna/pemohon pendaftaran HT-elektronik adalah penerima Hak Tanggungan yaitu Kreditor. Selama ini berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan perbuatan penyampaian akta sekaligus pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan PPAT. PMATR/KBPN No.5 Tahun 2020 mengatur penyampaian APHT kepada Kantor Pertanahan menjadi tugas PPAT dan permohonan pendaftaran HT-el menjadi kewajiban Kreditor. Apabila kreditor lalai tidak mendaftarkannya maka resiko dan akibat hukumnya tidak ada hak-hak istimewa dalam penjaminan yang diberikan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan. Oleh karena itu terdapat perbedaan pengaturan dalam kewenangan dalam tahap pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan.

4. Pengeluaran Sertifikat Yang Diminta Karena Roya Partial.

Kendala yang dialami oleh PPAT terkait pelaksanaan HT-elektronik adalah masalah pertanggungjawaban terkait dokumen yang diupload, yaitu yang terdapat pada permohonan pernyataan yang berbunyi: “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”. Dalam hal ini tidak ada persoalan karena PPAT hanya

menjamin bahwa apa yang di upload itu sesuai dengan fisik yang memang PPAT terima jadi tidak tercermin bahwa PPAT bertanggung jawab secara materil terhadap isi dari dokumen-dokumen itu dan tidak tercermin apabila dikemudian hari terjadi permasalahan apakah PPAT bertanggung jawab atau tidak. Namun dalam praktek apabila tidak dinyatakan secara tegas maka bisa ditafsirkan secara luas sehingga bisa berdampak kepada kebenaran materil. Untuk itu dalam kalimat ini bisa ditambahkan kata-kata misalnya “dengan ini dokumen-dokumen yang saya upload adalah benar sesuai dengan fisik yang saya terima dari atau yang diserahkan dari kepada saya”, sehingga harus ditegaskan bahwa PPAT hanya menerima dokumen tersebut secara formil, PPAT hanya meneliti kebenarannya tetapi materilnya tidak bisa dan bukan tanggung jawab PPAT.⁵⁹

Kantor Pertanahan mengeluarkan surat untuk memperingatkan kepada para PPAT yang mengoperasikan akun HT-el secara bersamaan yaitu akun PPAT dan PPAT juga mengoperasikan sebagai pihak yang mewakili kreditur jadi artinya mewakili bank, akun bank di PPAT pegang dan ini menjadi peringatan karena HT-elektronik nya bisa dibubarkan karena mudah untuk ditracking. Pasal 22 Permen Agraria Nomor 5 Tahun 2020 melarang memberikan username dan/atau password kepada pihak lain yang menyebabkan terbukanya akses informasi sehingga bank tidak boleh memberikan kepada PPAT. Sanksi Pemegang Hak Tanggungan dan/atau Pengguna Terdaftar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 dan Pasal 22 dapat dikenakan penutupan hak akses sementara atau permanen, pembatalan Sertipikat HT-el dan/atau dilaporkan kepada aparat

⁶⁸<https://irmadevita.com/2020/permasalahan-seputar-ht-elektronik-roya-take-over-dan-pengikatan-jaminan-atas-project-pembangunan-real-estate/>, diakses pada hari Selasa, tanggal 07 Februari 2023, Pukul 16.30 WIB

penegak hukum.

Menurut I Made Dwi Gunarta kendala dan Hambatan pada layanan HT-el antarlain sebagai berikut:

- 1) Gangguan Sistem HT-el;
- 2) Peraturan Belum Mengatur Subyek dan Obyek Hak Tanggungan Secara Menyeluruh.

Kendala yang dihadapi para PPAT dan Kreditor dalam Layanan Hak Tanggungan Elektronik ini antara lain masalah waktu Pengecekan Sertipikat sebelum melakukan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang sering terkendala dengan belum di validasinya Sertipikat Hak Atas Tanah yang dijadikan objek pemberian Hak Tanggungan (bisa tiga hari atau kadang lebih), sehingga PNPB pengecekan tersebut baru bisa dibayar sehari setelah validasi selesai.⁶⁰

Kurang validnya data-data sertifikat di Pusat Data dan Informasi ATR/BPN sehingga kegiatan pelayanan tidak dapat dijalankan. Misalnya pada Sertifikat sudah tercatat dilakukan Roya tapi pada aplikasi di ATR / BPN tercatat masih terikat Hak Tanggungan. Kasus yang lain sertifikat sudah divalidasi sebelum pengecekan, akan tetapi pada saat dilakukan pengecekan sertifikat pada sistim tercatat belum dilakukan validasi sehingga harus dilakukan lagi verifikasi ulang bahkan bisa berkali-kali dilakukan validasi ke Kantor Pertanahan.

Hambatan-hambatan kemudian akan muncul lagi saat setelah APHT di tandatangi, para pihak selanjutnya didaftarkan melalui sistem elektronik, gangguan server sering muncul saat PPAT mengupload dokumen Akta dan lainnya

⁶⁰ I Made Dwi Gunarta, *Persepsi Kreditor Dan Ppat Terhadap Kualitas Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, Jurnal Tunas Agraria Volume. Nomor 3, 2020, h.10.

padahal PPAT hanya punya waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah APHT ditandatangani untuk segera mendaftar dalam system tersebut. Terjadinya gangguan sistem data atau server data pada saat penginputan dan mengupload APHT dan dokumen-dokumennya dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari mengakibatkan lewatnya waktu penginputan oleh PPAT dan pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kreditur. Sementara gangguan pada sistim Hak Tanggungan Elektronik diklasifikasikan sebagai keadaan darurat diluar kendali manusia (*Force Major*), dan jika terjadi keadaan *Force Major* atau keadaan tertentu yang yang mengakibatkan Hak Tanggungan Elektronik tidak dapat diterbitkan, maka permohonan pelayanan Hak Tanggungan Elektronik dinyatakan batal (pasal 25 PMATR/BPN nomor 5 tahun 2020).

Selain itu kendala banyak dihadapi oleh pengguna layanan Hak Tanggungan Elektronik khususnya PPAT, kelihatan sekali banyak PPAT dan yang tidak siap, karena kurangnya sosialisasi dari Pemerintah, dalam waktu yang sangat singkat tiba-tiba serentak harus dilakukan pembebanan dengan Pemberian Hak Tanggungan secara Elektronik. Masalahnya lagi terbatasnya jumlah sumber daya manusia yang memiliki kemampuan dibidang Informasi dan Teknologi pada Kantor Pertanahan memperlambat proses pelayanan karena jika terjadi perbedaan data tanah pada sistem maka harus dikonsultasikan ke Pusdatin ATR / BPN oleh Admin Kantor Pertanahan.

Sehingga dapat dikatakan bahwa pemberlakuan PMATR/BPN Nomor 5 tahun 2020 dalam pelaksanaannya tidak diikuti dengan kesiapan pihak-pihak terkait, termasuk kesiapan ATR/BPN selaku penyelenggara, kesiapan Kantor Pertanahan

didaerah selaku pelaksana dan PPAT, Perbankan selaku pengguna. Ketidaksiapan ini menyangkut kesiapan kemampuan sumber daya manusia dan kesiapan perangkat elektronik.

Permasalahan lainnya adalah dalam hal penghapusan Hak Tanggungan yang disampaikan oleh penghadap melalui PPAT, maka PPAT perlu menerapkan prinsip kehati-hatian dalam melakukan pemeriksaan atas sertipikat HT-el yang disampaikan oleh penghadap. Perlunya PPAT mengetahui ciri maupun karakteristik output/keluaran HT-el baik meliputi bentuk fisik umum, tanda tangan, stempel, teraan HT-el yang asli. Hal ini membutuhkan peran Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan untuk melakukan pembinaan terhadap PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat 2 huruf c Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN RI Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁶¹

3) Hambatan Teknis Dalam Pelaksanaan Roya Partial

Hambatan teknis dalam Pelaksanaan Roya Partial secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang.

- 1) Peraturan mengenai pelaksanaan roya partial yang tumpang tindih dan dirasa sulit dalam pelaksanaan persyaratan roya partial, yaitu dalam Pasal 2 Ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan dalam APHT yang harus mencantumkan pelaksanaan roya partal dan apabila dalam APHT tidak diperjanjikan maka pelaksanaan roya partial tidak dapat dilaksanakan

⁶¹ Ricco Survival Yubaidi, *Faktor Kesiapan PPAT Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, Artikel Ilmiah*, Universiti Kebangsaan Malaysia, 2019, h. 4.

dengan Pasal 124 Ayat (2) PMNA/ KA BPN Nomor 3 Tahun 1997 yang membolehkan pelaksanaan roya partial tanpa harus diperjanjikan terlebih dahulu dalam APHT.

2) Proses roya kadang kala melebihi 5 (lima) hari kerja, hal ini disebabkan karena:

a) Volume pengajuan roya/ roya partial yang sangat tinggi sehingga pegawai yang bersangkutan tidak dapat menyelesaikan tepat waktu;

b) Ada beberapa kendala dalam kelengkapan berkas persyaratan, seperti sertipikat Hak Tanggungan dan surat keterangan lunas dari kreditur yang hilang, hal itu terjadi karena minimnya pengetahuan dan kesadaran masyarakat mengenai pentingnya roya pada sertipikat tanah setelah hutang-hutangnya lunas. Banyak masyarakat yang baru mengetahui pentingnya roya ketika akan menjual tanahnya namun tidak bisa karena dalam sertipikat tersebut masih terdapat catatan Hak Tanggungan yang belum dicoret, hingga saat itu barulah masyarakat akan mengurus roya pada sertipikat tanahnya;

c) Nomor Induk Kependudukan (NIK) tidak terverifikasi sehingga harus menunggu aktivasi ke Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil (Dukcapil);

d) Jika sistem Roya Hak Tanggungan Elektronik eror maka pelaksanaan roya dan royapartial tidak dapat dilaksanakan dan harus menunggu hingga sistem diperbaiki dan kembali pulih.

B. Penyelesaian Hambatan Dalam Penerbitan Sertipikat Elektronik yang diterbitkan karena Roya Partial Secara Elektronik oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang

1. Peran dan Tanggungjawab PPAT Dalam Pelaksanaan Pemberian Roya Partial Hak Tanggungan Elektronik

Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) nomor 37 tahun 1998 tugas pokok PPAT adalah untuk membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) tersebut ditentukan secara khusus pada Pasal 2 ayat (2) PP 37 tahun 1998.

Kemudian Pasal 3 PP tersebut, menentukan: untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik terkait dengan bidang pertanahan mengenai semua perbuatan hukum yang dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) terhadap hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang berada di dalam wilayah kerjanya. PPAT berperan sangat penting dalam bidang pertanahan, salah satunya yang berhubungan dengan data yuridis dalam proses pencatatan tanah, termasuk perubahan atas data yuridis yang sudah tercatat sebelumnya. PPAT dapat dikatakan memiliki kewenangan yang cukup kompleks dalam bidang pertanahan, baik dari sisi tanah maupun pemegang hak. Kemampuan dan kecakapan PPAT akan sangat dibutuhkan dalam hal pembuatan akta tertentu dalam menjalankan wewenang PPAT. Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan, pembebanan

Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap, yaitu pembuatan APHT dan dilanjutkan dengan pendaftaran oleh kantor Pertanahan. Pendaftaran ini adalah penting karena membuktikan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan. Setelah APHT dibuat oleh PPAT, maka dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja wajib didaftarkan lengkap dengan dokumen pendukungnya kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat.⁶²

Kewajiban jangka waktu pendaftaran ini tercantum dalam Pasal 40 ayat (1) PP nomor 24 tahun 1997 yang menentukan: Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

Pendaftaran APHT disertai syarat-syarat administrasi lainnya ke Kantor pertanahan (BPN) adalah hal yang bersifat wajib yang merupakan kewajiban PPAT. Apabila PPAT lalai dalam melakukan kewajiban tersebut dapat berakibat dikenakannya sanksi yang bersifat administratif yakni berupa teguran bahkan hingga yang lebih berat yakni diberhentikan dari jabatannya sebagai PPAT.

Mengingat sebelumnya sudah ada Permen ATR/KBPN Nomor 9 Tahun 2019, pada saat itu dokumen yang dilampirkan berbeda, Surat Keabsahan juga berbeda. Sejak 8 Juli 2020 secara serentak layanan secara konvensional dihentikan sehingga semuanya harus dilakukan secara elektronik, Surat Keabsahan/ Surat Asli bahan yang dilampirkan disimpan dan dijaga oleh Notaris setelah sebelumnya 50% (lima puluh persen) penyimpanan antara BPN dan Notaris.

⁶² Nufus, N. H. *Proses Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Tanah Yang Belum Bersertifikat*, Semarang: Universitas Diponegoro Semarang, 2010, h. 24.

Sementara itu jika mengacu pada PMATR/KBPN nomor 5 tahun 2020 seluruh pelaksanaan Layanan HT-el, mulai dari proses pendaftaran permohonan sampai terbitnya sertipikat HT-el, sepenuhnya dilakukan melalui system online sehingga meniadakan proses interaksi langsung antar Kantor Pertanahan sebagai pelaksana Layanan HT-el serta Pihak Kreditur dan PPAT sebagai Pengguna Layanan HT-el. Sehingga dapat dikatakan bahwa pada sistem HT-el tersebut secara sistematis terdapat pembagian tugas dan wewenang yang tegas antara Kreditur dan PPAT selaku pengguna HT-el.

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

- 1) Scan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT);
- 2) Scan KTP Debitur;
- 3) Scan KTP saksi-saksi;
- 4) Scan KTP Persetujuan;
- 5) Scan Kartu Keluarga;
- 6) Scan Sertipikat Hak Atas Tanah;

- 7) Scan Perjanjian Kredit;
- 8) Scan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
- 9) Scan Surat Pernyataan PPAT.

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

- 1) Permohonan layanan Hak Tanggungan secara elektronik diajukan oleh pengguna terdaftar melalui sistem yang disiapkan kementerian serta dilengkapi persyaratan permohonan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 2) Pemohon harus membuat surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan yang dibuat dalam bentuk Dokumen Elektronik. Adapun dokumen elektronik tersebut meliputi: Kartu Tanda Penduduk (KTP) Debitur, Kartu Keluarga (KK) Debitur, Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pemberi Persetujuan, Kartu Keluarga (KK) Pemberi Persetujuan, Kartu Tanda Penduduk (KTP) SaksiSaksi, Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Perjanjian Kredit, Sertipikat Hak Atas Tanah, dan Foto copy Pajak Bumi dan Bangunan.
- 3) Khusus mengenai syarat Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, nama yang tercantum di sertipikat harus nama debitur.
- 4) Sistem selanjutnya akan menerbitkan tanda bukti daftar setelah permohonan layanan telah diterima oleh Sistem Hak Tanggungan secara elektronik. Bukti pendaftaran permohonan dimaksud paling sedikit memuat antara lain nomor

berkas dan tanggal pendaftaran juga nama orang yang melakukan permohonan dan kode pembayaran biaya layanan.

- 5) Setelah biaya pendaftaran dan juga data permohonan terkonfirmasi oleh system elektronik barulah permohonan diproses. Selanjutnya Sistem Hak Tanggungan secara elektronik akan menerbitkan hasil layanan hak tanggungan berupa Sertipikat Hak Tanggungan dan catatan hak tanggungan pada buku tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Peran dan wewenang PPAT menjadi sangat krusial terhadap kuatnya (secara hukum) kedudukan pemegang Hak Tanggungan dalam konteks pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik, Pada pasal 7 PMATR/KBPN nomor 5 tahun 2020 menentukan bahwa PPAT sebagai salah satu pengguna layanan Hak Tanggungan secara elektronik, namun kewenangan PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik jelas disebutkan dalam Pasal 10 yaitu PPAT berwenang menyampaikan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan.

Sebagai pihak yang berwenang menjalankan proses pendaftaran layanan Hak Tanggungan secara elektronik, PPAT diwajibkan terdaftar dalam Aplikasi Mitra Kerja yaitu aplikasi yang digunakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN dengan PPAT sebagai mitra kerjanya. Selain itu, sistem administrasi dan manajemen Kantor PPAT juga harus melakukan kesiapan dengan dukungan sarana yang memadai seperti scanner, jaringan internet maupun komputer. Sebelum diberlakukannya kebijakan terkait pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik, selama ini pendaftaran Hak Tanggungan dijalankan secara manual

dengan cara dicatat terlebih dahulu oleh PPAT pada portal/website resmi dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN dan dilanjutkan dengan menyerahkan berbagai persyaratan administratif kepada Kantor pertanahan. Terkait dengan permohonan pendaftaran dan penyampaian APHT diportal kementerian tersebut dapat dilakukan oleh PPAT atau oleh orang yang diberikan kuasa.

Tanggung Jawab PPAT Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik tidak hanya terkait dengan pembuatan akta tapi juga pertanggungjawaban setelah akta ditandatangani. Sebagai sebuah profesi, tanggung jawab PPAT dapat dibagi menjadi 2 (dua), yaitu pertanggungjawaban etik, dalam kaitan dengan profesi PPAT serta tanggung jawab hukum, dalam kaitannya dengan akta yang dibuat, yang kemudian dapat dijabarkan lagi berdasarkan hukum administrasi, hukum perdata dan hukum pidana.⁶³

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), seorang PPAT apabila melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam KUH Perdata Pasal 1365 dapat dikenakan pertanggungjawaban perdata. Bentuk pertanggungjawaban perdata yang dimaksud adalah karena sebuah kesalahan, dimana seorang PPAT menimbulkan kerugian terhadap pihak ketiga, terlebih lagi hal itu dilakukan secara sengaja serta diperkirakan oleh PPAT itu sendiri. Dalam hal ini, PPAT memiliki kewajiban untuk memberikan ganti rugi atas kesalahan yang sudah diperbuat. Hal tersebut juga mengacu pada Pasal 55 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

⁶³ Agustina, A., & Tanawijaya, H, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Penandatanganan Akta Jual Beli Yang Didasari Atas Blangko Kosong*, Jurnal Hukum Adigama, Volume 1, Nomor 2, 2016, h. 4.

Pelaksanaan pembuatan akta di bidang pertanahan, PPAT memiliki pertanggungjawaban dengan berdasarkan kesalahan, yang artinya bahwa PPAT bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukan dikarenakan suatu kesengajaan dan telah diperkirakan sebelumnya dan menimbulkan kerugian. 55 PPAT dalam kewenangannya sebagai seorang pejabat umum adalah menjamin kebenaran perbuatan hukumnya, serta kebenaran formal dalam setiap akta otentik yang dibuatnya. PPAT juga memiliki peran dalam hal memeriksa semua kewajiban terkait dengan akta yang akan dibuat khususnya yang bersifat administratif yang harus dipenuhi oleh para pihak.

Bentuk pertanggungjawaban PPAT dalam kaitan dengan profesinya menganut prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan, maka dari itu, PPAT wajib bertanggungjawab apabila terjadi kesalahan terhadap akta yang dibuat. Apabila unsur pelanggaran yang dimaksud bersumber dari para pihak, maka PPAT tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban. Pertanggungjawaban PPAT terhadap akta yang telah dibuat, yang mana terbukti mengandung keterangan palsu, tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum terhadap PPAT sebagai pembuat akta, dikarenakan PPAT hanya mencatat atau menuangkan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak/penghadap ke dalam akta. Keterangan palsu yang disampaikan oleh para pihak adalah merupakan tanggung jawab dari pihak yang bersangkutan.⁶⁴

Secara khusus, PPAT hanya menyesuaikan syarat-syarat formal dari penyampaian para pihak lalu dituangkan dalam suatu bentuk akta. PPAT tidak

⁶⁴ Mamminanga, A., *Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris berdasarkan UUJN*, Yogyakarta: Tesis Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, 2008, h. 32.

memiliki kewajiban ataupun kewenangan untuk menelisik kebenaran materiil dari isi akta yang dibuatnya. Sementara itu, frasa yang tercantum dalam Surat Pernyataan Pertanggungjawaban Keabsahan dan Kebenaran Data Dokumen Elektronik, dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik, yang dalam redaksional alinea kedua mencantumkan frasa “...Saya bertanggung jawab penuh atas keabsahan dan kebenaran isi dokumen secara formal maupun materiil.” Kalimat tersebut dapat memberi tanggung jawab hukum tersendiri bagi PPAT sebagai pihak yang terlibat langsung dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik, terutama sepanjang mengenai pertanggungjawaban secara materiil. Sebagaimana ajaran hukum menyatakan bahwa kebenaran materiil adalah kebenaran sejati atau kebenaran yang sesungguhnya, yang dimana hal tersebut merupakan domain hukum pidana, sedangkan Notaris/PPAT berada dalam domain hukum Perdata yang hanya bertanggung jawab terbatas pada kebenaran formal.

Selain itu, keberadaan APHT yang merupakan akta autentik, kekuatan pembuktiannya adalah sempurna termasuk dengan tanda tangan yang ada didalamnya. Tanpa adanya surat pernyataan yang dimaksud, pada PPAT selaku pejabat umum sudah melekat tanggung jawab yang dipergunakan sebagai bukti sempurna yang diakui secara formal. Terkait dengan hal itu, apabila PPAT tersebut telah melaksanakan tugas sesuai prosedur seperti yang diatur dalam peraturan Perundang-undangan, maka PPAT tidak dapat diminta bertanggungjawab secara pidana atas akta yang dibuatnya.⁶⁵

⁶⁵ Aditama, P. N, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli*, Jurnal

Keberadaan surat pernyataan pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang formatnya ditetapkan secara baku dan merupakan satu kesatuan dengan Permen Agraria nomor 5 tahun 2020, mengakibatkan ada kewajiban bagi PPAT untuk tetap menandatangani surat pernyataan tersebut. Penandatanganan surat pernyataan tersebut dapat diartikan PPAT bertanggungjawab terhadap kebenaran dari dokumen yang dilampirkan adalah sesuai dengan dokumen fisik yang ada pada PPAT dan merupakan kelengkapan syarat yang harus dipenuhi dalam permohonan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik. Bila tidak terpenuhinya syarat tersebut akan berakibat permohonan pendaftaran tersebut tidak dapat diajukan untuk diproses, dan akibatnya adalah Sertipikat Hak Tanggungan tidak dapat diterbitkan.

Pasal 20 ayat 2 Permen Agraria 5 tahun 2020 memuat bahwa pertanggungjawaban terkait kebenaran materiil suatu dokumen yang diunggah dalam layanan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik bukan menjadi domain Kantor Pertanahan. Hal tersebut sejatinya sejalan dengan pertanggungjawaban PPAT yang tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban terhadap isi dan materi dari akta tersebut namun hanya bertanggungjawab secara formal terhadap akta yang dibuatnya, terkecuali pada relaas akta itu sendiri.

Pada sistem layanan HT-el, kreditur adalah pihak yang berpiutang dalam satu hubungan utang-piutang tertentu. Kreditur mengajukan permohonan pendaftaran Layanan HT-el dengan melakukan login pada Aplikasi Layanan Mandiri (<https://htel.atrbpn.go.id>) dengan menggunakan akun operator yang telah

didaftarkan pada Aplikasi Mitra Kerja. Pada Aplikasi Layanan Mandiri, Kreditur dapat memeriksa dokumen-dokumen yang diunggah oleh PPAT, apabila dokumen yang dibuat oleh PPAT tersebut tidak ditemukan kesalahan maka Pihak Kreditur akan meneruskan permohonan tersebut kepada Kantor Pertanahan dengan terlebih dahulu mengunggah Surat Permohonan Kreditur serta melakukan pembayaran sesuai dengan biaya Pendapatan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang tertera pada Surat Perintah Setor (SPS) online.

Teknis pendaftaran jaminan Hak Tanggungan secara elektronik yang dilakukan oleh kreditur terdapat beberapa kendala diantaranya adalah : jaringan susah diakses, sistem yang bermasalah saat sedang melakukan pendaftaran secara elektronik dikarenakan banyaknya pengguna yang menggunakannya dalam kurun waktu yang bersamaan serta sistem yang belum berfungsi sebagaimana mestinya. Belum lagi permasalahan yang ditimbulkan oleh hacker yang sengaja memasukkan virus kedalam sistem atau website Hak Tanggungan online yang menyebabkan data pribadi bocor dan hilangnya dokumen elektronik yang ada pada sistem, serta rentannya alat bukti elektronik yang diubah dan dipalsukan oleh pihak yang tidak bertanggung jawab.

Rotasi atau penggantian petugas pengguna layanan pada Bank harus diberitahu kepada Kantor Pertanahan dan mendaftarkan admin Bank pada Kementrian ATR/BPN dengan konsekuensi jika kreditur lalai melakukan pendaftaran akan menimbulkan masalah dimana Kreditur tidak dapat mengakses sistim untuk melakukan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik, sehingga dapat berakibat lewatnya waktu pendaftaran hak Tanggungan.

Kantor Pertanahan dapat menolak pendaftaran Hak Tanggungan dengan alasan lewatnya waktu. Akibatnya lewatnya waktu verifikasi dokumen mengharuskan PPAT untuk melakukan pengecekan kembali dan mengupload ulang APHT dan dokumen-dokumen, mengganti nomor APHT dengan nomor baru yaitu tanggal sesudah pengecekan sertifikat ulang. Hal ini mengakibatkan tidak ada jaminan kepastian hukum bagi kreditur karena harus mengikuti kehendak sistem sehingga berakibat kepada lemahnya perlindungan hukum bagi kreditur sebagai pihak yang berpiutang.

2. Peran dan Tanggungjawab Kreditur Dalam Pelaksanaan Pemberian Roya Partial Hak Tanggungan Elektronik.

Dengan fungsi bank sebagai salah satu sumber pendanaan bagi suatu kegiatan usaha yang pada akhirnya merupakan stimulus bagi penggerak roda perekonomian, maka peranan perbankan sangat penting sebagai faktor pendorong kegiatan ekonomi. Dalam proses kegiatan usaha debitur banyak faktor yang dapat mempengaruhi sehingga debitur menjadi tidak mempunyai kemampuan untuk membayar kembali pinjaman yang telah diberikan oleh dunia perbankan. Oleh karena dana yang digunakan oleh perbankan untuk menyalurkan kredit kepada para debitur tersebut merupakan dana masyarakat, maka bank berkewajiban untuk menjaga agar kredit atau pinjaman yang diberikan kepada debitur tersebut dapat diterima kembali. Walaupun dalam proses pemberian kredit oleh bank kepada debitur telah dilakukan analisa secara hati-hati, namun dalam implementasinya sering kali banyak faktor yang dapat menyebabkan debitur menjadi tidak

mempunyai kemampuan untuk membayar kembali kredit yang diterimanya. Sehingga untuk menjamin pembayaran kembali kredit yang diberikan kepada debitur tersebut, maka bank meminta adanya jaminan dari debitur baik berupa harta benda maupun jaminan pribadi.

Sesuai dengan sifat dari benda yang yang dijaminan tersebut, maka umumnya jaminan berupa tanah dan bangunan lebih disukai oleh bank karena nilainya cenderung stabil dalam jangka panjang, sehingga dalam transaksi pemberian kredit oleh perbankan didominasi oleh penjaminan dalam bentuk tanah dan bangunan. Dengan demikian maka diperlukan adanya suatu peraturan yang mengatur tentang penjaminan harta benda yang berupa tanah dan bangunan sehingga didapat suatu kemudahan dan kepastian bagi bank dalam memperoleh pembayaran kembali kredit yang diberikan kepada debitur apabila dikemudian hari debitur ternyata tidak dapat membayar kembali kewajibannya tersebut. Untuk menjawab keperluan tersebut diatas, maka untuk menciptakan adanya suatu lembaga jaminan yang kuat serta dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan terhadap pemberian kredit oleh perbankan, pemerintah telah mengundangkan dan memberlakukan Undang-Undang Hak Tanggungan.

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga” Dari rumusan tersebut diatas dapat diketahui, bahwa kredit merupakan perjanjian pinjam-meminjam antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur. Dalam perjanjian ini bank

sebagai pemberi kredit percaya terhadap nasabahnya bahwa dalam jangka waktu yang disepakatinya nasabah tersebut akan membayar lunas kredit yang diberikan oleh bank tersebut. Tenggang waktu antara pemberian dan penerimaan kembali prestasi ini merupakan suatu hal yang abstrak, yang sukar diraba, karena masa antara pemberian dan penerimaan prestasi tersebut dapat berjalan dalam beberapa bulan, tetapi dapat juga berjalan dalam beberapa tahun.⁶⁶

Kepastian hukum yang didapat oleh Bank dengan berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan ini antara lain karena:

- 1) Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan. Artinya jika debitur cidera janji, kreditur Pemegang Hak Tanggungan dapat menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan yang diatur oleh Undang-Undang Hak Tanggungan (*asas droit de preference*).
- 2) Hak Tanggungan tidak akan berakhir sekalipun obyek hak tanggungan itu beralih kepada pihak lain oleh karena sebab apapun juga (*asas droit de suite*).⁶⁷
- 3) Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.**

⁶⁶ Edy Putra Tje'Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Jogjakarta: Liberty, 1989, h. 10.

⁶⁷ Habib Adjie dan Lutfi Walidani, *Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2859K/PDT/2011)*, *Jurnal HUMANI* (Hukum dan Masyarakat Madani), Volume 8, Nomor 2 November 2018, h. 122.

Pada sistem layanan HT-el, kreditur adalah pihak yang berpiutang dalam satu hubungan utang-piutang tertentu. Kreditur mengajukan permohonan pendaftaran Layanan HT-el dengan melakukan login pada Aplikasi Layanan Mandiri (<https://htel.atrbpn.go.id>) dengan menggunakan akun operator yang telah didaftarkan pada Aplikasi Mitra Kerja. Pada Aplikasi Layanan Mandiri, Kreditur dapat memeriksa dokumen-dokumen yang diunggah oleh PPAT, apabila dokumen yang dibuat oleh PPAT tersebut tidak ditemukan kesalahan maka Pihak Kreditur akan meneruskan permohonan tersebut kepada Kantor Pertanahan dengan terlebih dahulu mengunggah Surat Permohonan Kreditur serta melakukan pembayaran sesuai dengan biaya Pendapatan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang tertera pada Surat Perintah Setor (SPS) online.

Teknis pendaftaran jaminan Hak Tanggungan secara elektronik yang dilakukan oleh kreditur terdapat beberapa kendala diantaranya adalah : jaringan susah diakses, sistem yang bermasalah saat sedang melakukan pendaftaran secara elektronik dikarenakan banyaknya pengguna yang menggunakannya dalam kurun waktu yang bersamaan serta sistem yang belum berfungsi sebagaimana mestinya. Belum lagi permasalahan yang ditimbulkan oleh *hacker* yang sengaja memasukkan virus kedalam sistem atau website Hak Tanggungan online yang menyebabkan data pribadi bocor dan hilangnya dokumen elektronik yang ada pada sistem, serta rentannya alat bukti elektronik yang diubah dan dipalsukan oleh pihak yang tidak bertanggung jawab. Rotasi atau penggantian petugas pengguna layanan pada Bank harus diberitahu kepada Kantor Pertanahan dan mendaftarkan admin Bank pada Kementerian ATR/BPN dengan konsekuensi jika kreditur lalai

melakukan pendaftaran akan menimbulkan masalah dimana Kreditor tidak dapat mengakses sistim untuk melakukan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik, sehingga dapat berakibat lewatnya waktu pendaftaran hak Tanggungan.

Kreditor sebagai pemohon HT-el melakukan pendaftaran dan pembayaran layanan HT-el secara online yang dilakukan oleh admin yang telah di tunjuk sebelumnya oleh kreditor (yang berbadan hukum). Dalam hal pelayanan HT-el dan dalam jangka waktu proses pelayanan terdapat permasalahan maka berkas mengalami penundaan,⁶⁸ jika berkas di tunda maka para pengguna harus cepat tanggap untuk segera melakukan perbaikan karena sebagaimana jangka waktu yang di tetapkan Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa Hak Tanggungan harus didaftarkan dalam 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT. Kantor pertanahan dalam waktu 7 (tujuh) hari melakukan verifikasi terhadap berkas permohonan HT. Jika terdapat permohonan sita dan/atau blokir atau terjadi kesalahan upload dokumen maka kantor pertanahan akan melakukan penundaan pelayanan HT-el. Dalam hal penundaan lebih dari hari ke 7 (tujuh) sejak pelayanan diterima oleh sistem HT-el, dan pengguna sistem HT-el tidak cepat untuk memperbaiki hal tersebut maka proses pelayanan dinyatakan batal. Jika terdapat pembatalan maka yang dibatalkan hanyalah proses pendaftarannya saja, bukan termasuk APHT yang telah dibuat oleh PPAT, sehingga perlu memulai proses pendaftaran dari awal lagi.⁶⁹ Jika tidak ada penundaan atau pembatalan maka Kantor Pertanahan dianggap menyetujui penerbitan HT.

⁶⁸ Wawancara dengan Ibu Dewi Ratih Setya Wulandari, Staf Seksi penetapan hak dan pendaftaran Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang, pada hari Senin, tanggal 06 Februari 2023, Pukul 10.30 WIB.

⁶⁹ Surya Harinata, *Akibat Hukum Lewatnya Batas Waktu Kewajiban Mendaftarkan Apht Oleh PPAT*, Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya Vol.3 No.2, 2014, h. 9.

Kantor Pertanahan dapat menolak pendaftaran Hak Tanggungan dengan alasan lewatnya waktu. Akibatnya lewatnya waktu verifikasi dokumen mengharuskan PPAT untuk melakukan pengecekan kembali dan mengupload ulang APHT dan dokumen-dokumen, mengganti nomor APHT dengan nomor baru yaitu tanggal sesudah pengecekan sertifikat ulang. Apa yang terjadi apabila pada saat telah lewatnya batas waktu pendaftaran APHT belum didaftarkan dan pemberi Hak Tanggungan dijatuhkan sita oleh pengadilan atau pailit? apabila Hak Tanggungan belum lahir, semua hak-hak yang diberikan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan juga belum lahir, kreditor hanya akan menjadi kreditor konkuren yang pelunasan piutangnya sama dengan kreditor lain, sehingga dapat menimbulkan kerugian pada kreditor.⁷⁰

Keterlambatan pendaftaran Hak Tanggungan, juga memberi peluang kepada pihak ketiga untuk melakukan sanggahan dan meminta pengadilan meletakkan sita jaminan atas obyek Hak Tanggungan. Hal ini berakibat tidak dapat dilanjutkannya proses pendaftaran Hak Tanggungan sampai sita tersebut diangkat dan sangat merugikan kreditor/penerima Hak Tanggungan yang telah menyerahkan dananya berdasarkan perjanjian kredit kepada debitor.⁷¹ Kreditor pemegang Hak Tanggungan tidak berwenang melakukan segala haknya Ketika pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tidak berwenang melakukan segala hak-haknya apabila pendaftaran Hak Tanggungan tidak dilaksanakan dan belum adanya Sertipikat Hak Tanggungan, sehingga dapat menimbulkan kerugian bagi kreditor.

⁷⁰ Surya Harinata, *Akibat Hukum Lewatnya Batas Waktu Kewajiban Mendaftarkan Apht Oleh PPAT*, Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya Vol.3 No.2, 2014, h. 11.

⁷¹ A.P. Parlindungan, *Op.,Cit*, Hal.55

3. Penyelesaian oleh PPAT dan Kreditor dalam pelayanan Hak Tanggungan Elektronik.

Sebagaimana diketahui pengguna layanan hak tanggungan elektronik ini selain ASN pada Kementerian ATR/BPN, adalah Kreditor (biasanya Perbankan atau Perseorangan) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang keberadaannya diatur dalam PP 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. PPAT disebut sebagai Pejabat Umum (orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum atau kegiatan tertentu) yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagaimana diatur dalam peraturan perundang undangan yang bersangkutan. Akta yang dimaksud yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dan akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan. Salah satu jenis akta yang menjadi kewenangan PPAT untuk membuatnya adalah APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan), akta inilah yang dijadikan dasar untuk menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT). Sertipikat Hak Tanggungan ini diterbitkan oleh kantor Pertanahan sebagai Tanda Bukti adanya Hak Tanggungan.⁷²

Sertipikat Hak Tanggungan ini merupakan tanda bukti bahwa seseorang memiliki hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang dimiliki oleh pemberi jaminan (debitor) yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegang hak Tanggungan dibandingkan Kreditor lainnya. Sertipikat Hak

⁷² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan Edisi Revisi, 1999, h. 469.

Tanggungannya ini diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.⁷³

Berbagai problema/kendala dalam pelaksanaan layanan Hak Tanggungan Elektronik berdasar Permen ATR/KBPN RI No. 5 Tahun 2020 yang telah dilaksanakan serentak secara Nasional sejak 8 Juli 2020 ini banyak sekali dan menjadi tantangan bagi Pengguna Hak Tanggungan Elektronik terutama PPAT dan Kreditor diantaranya:⁷⁴

- 1) Jika tidak terdaftar, data PPAT bisa dihapus, sampai saat ini banyak PPAT yang belum melakukan pemutakhiran data diri.
- 2) Hanya kreditor yang terdaftar, tervalidasi dan terverifikasi yang bisa menggunakan aplikasi mitra ATR BPN, faktanya masih banyak institusi Perbankan yang belum mengajukan permohonan Pendaftaran Layanan HT-elektronik sehingga sebagai pengguna belum mempunyai akun yang harus didaftarkan.
- 3) Validasi Sertipikat dan jangka waktu pengecekan Sertipikat Hak Atas Tanah yang mau dibebani Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan sering lama dan belum sesuai dengan jangka waktu dalam SOP dengan berbagai alasan.
- 4) PPAT banyak mengalami kendala saat penginputan data berdasar APHT yang dibuatnya dan data pendukungnya dalam format file PDF, termasuk pernyataan yang dibuat PPAT bertanggungjawab terhadap kebenaran dokumen baik secara formil dan materiil, ini bagi PPAT memberatkan.
- 5) Perubahan Nama Kreditor, Roya dan Revisi Hak Tanggungan, yang diajukan oleh Kreditor, Ketika menghubungi pihak Kantor Pertanahan

⁷³ Pasal 14 ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan.

⁷⁴ Aziz Bahri, "Kajian Yuridis Pelaksanaan Pelelangan Objek Hak Tanggungan secara Elektronik", *Jurnal Hukum (Online)*, Universitas Mataram, bulan April 2019.

sering lama responnya, sehingga waktu perbaikan menjadi lewat dan merugikan pengguna.

- 6) Peringkat Hak Tanggungan yang menjadi kewenangan BPN menentukannya sering salah, padahal dari PPAT sudah benar menginputnya, misal untuk kredit sindikasi PPAT sudah menginput semua kode Bank/institusi keuangan sebagai kreditor Penerima Hak Tanggungan, namun pihak BPN salah menginput kreditor penerima Hak Tanggungan.
- 7) Saat server error, peringkat HT salah dan harus bayar ulang PNBPN.
- 8) Kesesuaian data fisik dan data digital yang sering terjadi dan setelah PPAT menginformasikan ke kantor Pertanahan responnya lambat.
- 9) Tentang subyek debitor yang berbeda dengan Pemegang Hak Atas Tanah yang dijaminan PPAT sering keliru dalam memasukkan data Pemegang Hak Atas Tanah pada menu Pembuatan Akta Persetujuan.
- 10) Pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik untuk Kreditor Perseorangan.
- 11) Berkas Hak Tanggungan yang ditutup karena ada penolakan dan tidak segera diperbaiki oleh Pengguna HT baik PPAT maupun Kreditor.
- 12) Apabila Debitor wanprestasi berdasar Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Kreditor berhak menjual objek HT, bagaimana pengaturannya pelaksanaan objek HT secara elektronik.
- 13) Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik tidak memberikan akses untuk melaksanakan ketentuan Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan.

Jika mencermati Pasal 10 ayat (3) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996

tentang Hak Tanggungan bahwa Obyek Hak Tanggungan berupa Hak Atas Tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, maka pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran Hak Atas Tanah yang bersangkutan. Dengan berlakunya secara menyeluruh Hak Tanggungan Elektronik maka ketentuan Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan tidak bisa dilaksanakan, karena HT-elektronik berbasis data tanah yang sudah bersertipikat dan terdaftar pada Kantor Pertanahan setempat. Akan menjadi masalah bagi pengguna setidaknya dapat diketahui bahwa Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 yang mengatur Layanan HT-elektronik ini belum mengakomodasi ketentuan Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan di atas. Jika PPAT hendak membuat APHT dengan jaminan Hak Atas Tanah yang belum bersertipikat, bagaimana pendaftaran Hak Tanggungannya karena sekarang BPN tidak lagi menerima pendaftaran secara konvensional.

Hak Atas Tanah yang belum bersertipikat berdasarkan Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan di atas dibolehkan, jika akan dilakukan maka PPAT akan menggunakan kebiasaan yang sudah berjalan yaitu dengan cara memakai SKMHT/Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, kemudian mendaftarkan konversi/ pensertipikatannya baru kemudian dipasanglah APHT. Oleh karenanya sebaiknya Kantor Pertanahan tetap menerima Pendaftaran Hak Tanggungan secara manual/konvensional untuk bidang Hak Atas Tanah yang dijadikan jaminan tapi belum bersertipikat guna memenuhi ketentuan Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan. Kementerian ATR/KBPN berkenaan

dengan problem atas layanan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik ini telah membuat Petunjuk Teknisnya pada 29 April 2020, namun fakta problem dan kendala yang muncul atas pelaksanaan layanan HT-elektronik berdasar Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2020 tersebut masih tetap ada dan bahkan banyak sebagaimana terurai di atas.

Petunjuk Teknis di atas dimaksudkan sebagai pedoman bagi Kantor Pertanahan dan Pengguna layanan Hak Tanggungan Elektronik dengan tujuan untuk efisiensi, panduan dan petunjuk lebih rinci dalam Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik. Ruang Lingkup Petunjuk Teknis ini meliputi;

1. Petunjuk Teknis di atas dimaksudkan sebagai pedoman bagi Kantor Pertanahan dan Pengguna layanan Hak Tanggungan Elektronik dengan tujuan untuk efisiensi, panduan dan petunjuk lebih rinci dalam Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik. Ruang Lingkup Petunjuk Teknis ini meliputi;
2. Objek Hak Tanggungan;
3. Persiapan;
4. Pelaksanaan oleh PPAT dan Kreditor;
5. Pelaksanaan oleh Kantor Pertanahan;
6. Pelayanan Lanjutan Hak Tanggungan Manual.

h) Penyelesaian Proses Pelaksanaan Roya partial Hak Tanggungan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang.

Upaya-upaya yang dapat dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli

Serdang dalam mencegah serta mengatasi hambatan yang terjadi pada pelaksanaan roya partial diantaranya:

- 1) Dalam hal peraturan dalam persyaratan pelaksanaan roya partial yang tumpang tindih.

Dalam menyikapi perbedaan syarat untuk melaksanakan roya partial dalam Pasal 2 Ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan dengan Pasal 124 Ayat (2) PMNA/ KA BPN Nomor 3 Tahun 1997, mungkin saja notaris atau PPAT yang bersangkutan tidak mengetahui adanya Surat Edaran Deputy Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Nomor : 600-494-D.IV Tanggal 12 Februari Tahun 2000, yang dalam point 5 menjelaskan bahwa terkait syarat roya partial kembali pada Pasal 2 Ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan: “Pendaftaran hapusnya hak tanggungan atas sebagian objek hak tanggungan hanya dapat dilakukan apabila objek hak tanggungan terdiri dari beberapa hak atas tanah dan atau beberapa hak atas satuan rumah susun dimana kemungkinan hapusnya sebagian objek hak tanggungan tersebut telah diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (Pasal 2 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996).”

Upaya yang dapat dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang yaitu dengan melalui sosialisasi dengan cara mengumumkan atau memberitahukan serta mengingatkan kepada PPAT bahwa dalam pelaksanaan roya partial harus diperjanjikan dalam APHT, sehingga apabila ada kreditur dan debitur yang membuat APHT dengan jaminan beberapa objek hak atas Stanah, maka sebaiknya langsung dibuat perjanjian roya partial, sehingga

dapat memberi kemudahan kedua pihak ketika suatu saat nanti dibutuhkan pelaksanaan roya partial.

2) Dalam hal kelengkapan berkas atau dokumen

Surat pengantar lunas dari kreditur yang sering kali hilang disebabkan karena keteledoran debiturnya sendiri, untuk mencegah hal tersebut Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang menghimbau kepada debitur atau PPAT agar disampaikan kepada kliennya untuk segera mengurus roya setelah hutangnya lunas, hal ini bertujuan supaya tertib administrasi pertanahan dan supaya sertipikat hak atas tanahnya dapat bernilai kembali. Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang mengingatkan agar kreditur bisa menyimpan sertipikat hak tanggungan serta dokumen-dokumen penting dengan baik.

3) Untuk hambatan mengenai Nomor Induk Kependudukan (NIK) tidak terverifikasi.

Harus menunggu aktivasi ke Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil (Dukcapil) dan apabila sistem Roya Hak Tanggungan Elektronik eror, Kantor Pertanahan Kabupaten sendiri tidak dapat berbuat banyak karena permasalahan seperti itu tidak dapat diprediksi kapan akan terjadi.

Menurut Subekti bahwa hukum itu mengabdikan pada tujuan negara yang intinya adalah mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan rakyatnya dengan cara menyelenggarakan keadilan dan ketertiban. Keadilan berasal dari Tuhan Yang Maha Esa dan setiap orang diberi kemampuan, kecakapan untuk meraba dan merasakan keadilan itu, dalam Penerbitan Sertifikat Elektronik Yang

Diterbitkan Karena Roya Partial Secara Elektronik Serta Penyelesaian Hambatan Tersebut Yang Dilakukan Oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang diharapkan dapat menerapkan pada tujuan hukum yaitu mendatangkan keadilan dan ketertiban dalam pelaksanaan Roya Partial secara Elektronik di kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil pembahasan diatas, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Pemberian Hak Tanggungan Secara Elektronik bagi Kreditor dan PPAT selalu diawali dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dihadapan PPAT antara Pemberi Hak Tanggungan dengan Kreditor. Sistem HT-el diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan secara bertahap, yang akan ditetapkan kemudian oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan kesiapan data pendukung. Jenis layanan dalam Sistem HT-el meliputi Pendaftaran Hak Tanggungan, Peralihan Hak tanggungan, Perubahan Nama Kreditor, dan Penghapusan (roya) Hak Tanggungan. Untuk dapat mengakses Sistem HT-el, setiap Kreditor, baik perseorangan maupun badan hukum, harus menjadi pengguna terdaftar pada Sistem HT-el yang terlebih dahulu melakukan pendaftaran pada Sistem HT-el.
2. Pelaksanaan Pelayanan Roya Partial Objek Hak Tanggungan secara Elektronik telah sesuai dengan yang di tetapkan berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (HT-el), walaupun ada kendala yang dihadapi baik secara internal maupun eksternal kantor Badan Pertanahan Nasional Deli Serdang.

3. Penyelesaian problematika yang dihadapi oleh Pengguna Hak Tanggungan Elektronik terutama PPAT dan Kreditor mengacu pada Petunjuk Teknis yang dibuat oleh Kementerian ATR/KBPN, karena pada dasarnya kendala tersebut sebagian besar berkaitan dengan sistem IT dan server Layanan HT Elektronik tersebut. Pengguna (PPAT dan Kreditor) mengkonfirmasi problem IT tersebut kepada penyelenggara layanan HT Elektronik yaitu Kantor Pertanahan Deli Serdang setempat.

B. SARAN

Berdasarkan Pembahasan diatas, dengan ini Penulis memberikan beberapa saran:

1. Seharusnya para pihak dalam menjalankan peran dan tanggungjawabnya untuk menyampaikan APHT berikut dokumen-dokumen lainnya melalui sistim elektronik terintegrasi harus memperhatikan prinsip kehati-hatian dalam menginput dan mengupload data-data Sertifikat, APHT dan dokumen-dokumen dengan memperhatikan waktu yang tepat untuk menginput dan mengupload agar aman dari kendala waktu yang ditentukan.
2. Sebaiknya ada kerjasama antara Kantor ATR/BPN Kabupaten Deli Serdang dengan Notaris / PPAT dan pihak Kreditor menuju sinkronisasi antara pemegang peran dalam Hak Tanggungan Elektronik yaitu Kantor ATR/BPN Kabupaten Deli Serdang, Notaris / PPAT dan pihak Kreditor dan pengguna layanan Hak Tanggungan lainnya dalam membangun sinergisitas dan kerjasama yang baik sehingga masing-masing pihak khususnya pihak kreditor

dapat terlindungi dari kerugian akibat lewatnya waktu pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik yang menyebabkan hilangnya kedudukan kreditur sebagai *Kreditur Preferent*.

3. Seharusnya data tanah pada pusat data dan informasi telah tervalidasi secara menyeluruh agar dapat dilakukan validasi online sehingga pengguna layanan mitra kerja ATR/BPN dapat dengan mudah mendapatkan informasi dengan cepat dan akurat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ali, Zainudin, 2010, *Metode Penelitian Induktif dan Deduktif dalam Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Ashshofa, Burhan, 2008, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rienika Cipta.
- Azzahra, Zuvinna Tasya, 2021, *Prosedur Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, Semarang: Gramedia.
- A, Mamminanga, 2008, *Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris berdasarkan UUJN*, Yogyakarta: Tesis Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada.
- Erlies Septiana Nurbani, Salim HS, 2013, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Erwin, Muhammad, 2012, *Filsafat Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo.
- Fajar, Mukti, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Hadi, Sutrisno, 2000, *Metodologi Riset*, Yogyakarta: ANDI.
- Ibrahim, Johnny, 2008, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif, cet IV*, Jawa Timur: Bayu Media Publishing.
- Harsono, Boedi, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan Edisi Revisi.
- Nurhasan Ismail, 2006, *Perkembangan Hukum Pertanahan Indonesia: Suatu Pendekatan Ekonomi-Politik*, Disertasi Doktoral, Yogyakarta: Universitas Gajah Mada.
- Isnaeni, M, 1999, *Kerancuan Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Sebagai Pengaman Penyaluran Kredit Bank*, Surabaya: Amerta.
- Kansil, 1997, *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- Kashadi, 2000, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Lubis, M. Solly, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung: Mandar Madju.

- Lubis, M. Solly dan Muhamamd Yamin, 2004, *Gadai Tanah Sebagai Lembaga Pembiayaan Rakyat Kecil*, Medan: Pustaka Bangsa Press.
- Marzuki, Peter Mahmud, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana.
- Meleong, Lexy, 2004, *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Mertokusomo, Soedikno, 2002, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty.
- Mertokusumo, Sudikno, 2003, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty.
- Mertokusumo, Sudikno, 2012, *Teori Hukum, Edisi Revisi*, Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka.
- Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret.
- Muhammad, Abdul Kadir, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- N. H, Nufus, 2010, *Proses Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Tanah Yang Belum Bersertifikat*, Semarang: Universitas Diponegoro Semarang.
- Perlindungan, AP, 1996, *Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Dan Sejarah Terbentuknya*, Bandung: Mandar Maju.
- Raharjo, Satjipto, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti.
- _____, 2003, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Jakarta: Kompas Media Nusantara.
- Ramadhani, Rahmad, 2018, *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*, Medan: CV. Pustaka Prima.
- Sayuti, Husin, 1989, *Pengantar Metodologi Riset*, Jakarta: CV Fajar Agung.
- Sidharta, 2006, *Pengantar Hukum Indonesia*, Jakarta: Alumni Jakarta.
- Sjahdeini, Sutan Reny, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia.

- _____, 1999, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan (suatu kajian mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, edisi kedua, Bandung: Penerbit Alumni.
- Soekanto, Soerjono, 1982, *Suatu Tinjauan Sosiologi Hukum Terhadap Masalah-Masalah Sosial*, Bandung: Alumni.
- _____, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia.
- Soemitro, Ronny H, 2012, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Ghalia.
- Sugiyono, 2009, *Metode Penelitian Pendidikan: Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif*, Bandung: Alfabeta.
- Sunggono, Bambang, 2002, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Syahdeini, Sutan Remi. 1996. *Hak Tanggungan, Asas-Asas Ketentuan Pokok Dan Masalah-Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai UUHT)*, Surabaya: Airlangga University Press.
- Syahrani, Riduan, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- _____, 2008, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Tje'Aman, Edy Putra, 1989, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Jogjakarta: Liberty.
- Yubaidi, Ricco Survival, 2019, *Faktor Kesiapan PPAT Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, Artikel Ilmiah*, Malaysia: Universiti Kebangsaan.

Jurnal, Karya Ilmiah

- Agustina, A., & Tanawijaya, H, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Penandatanganan Akta Jual Beli Yang Didasari Atas Blangko Kosong*, Jurnal Hukum Adigama, Volume 1, Nomor 2, 2016.
- Aditama, P. N, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli*, Jurnal Lex Renasissance, Volume 1, Nomor

3, 2018.

Aziz Bahri, “*Kajian Yuridis Pelaksanaan Pelelangan Objek Hak Tanggungan secara Elektronik*”, Jurnal Hukum (Online), Universitas Mataram, bulan April 2019.

Bahdar Johan Nasution, *Kajian Filosofis Tentang Konsep Keadilan Dari Pemikiran Klasik Sampai Pemikiran Modern*, Jurnal Yustisia, 2014.

Denira Palmanda Sedana & I Gusti Ayu Agung Ari Krisnawati, *Kedudukan Dan Kekuatan Surat Elektronik Sebagai Alat Bukti Dalam Hukum Acara Perdata*, Jurnal Hukum, Fakultas Hukum Universitas Udayana.

Gangga Santi Dewi, Mira Novana, *Kebijakan Penjaminan Tanah Melalui Hak Tanggungan di Indonesia*, Jurnal Law, Development & Justice Review, Volume 3, Nomor 1, 2020.

Habib Adjie, Lutfi Walidani, *Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2859K/PDT/2011)*. Jurnal Penelitian, UMANI (Hukum Dan Masyarakat Madani). Vol.8, No.2, September 2018

Habib Adjie dan Lutfi Walidani, *Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2859K/PDT/2011)*, Jurnal HUMANI (Hukum dan Masyarakat Madani), Volume 8, Nomor 2 November 2018.

Husein Muslimin, *Tantangan Terhadap Pancasila Sebagai Ideologi dan Dasar Negara Pasca Reformasi*, Jurnal Cakrawala Hukum, 2016.

I Made Dwi Gunarta, *Persepsi Kreditur Dan Ppat Terhadap Kualitas Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, Jurnal Tunas Agraria Vol. 3, No.3, 2020.

Maria. S. W. Sumardjono. Prinsip Dasar dan Isyu Di Seputar UUHT. Jurnal Hukum Bisnis. Vol.1. Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, Jakarta, 1997.

M. Jafar, *Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun Sebagai Obyek Hak Tanggungan*, Jurnal Hukum Toposantaro, Vol.2 No.5, Fakultas Hukum-Universitas Tadulako, 2001.

Nadia Imanda, “*Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*”, Jurnal Hukum Kenotariatan, Notaire, Vol. 3 No. 1 Februari 2020.

- R. Juli Moertiono, *Perbuatan Melawan Hukum Akibat Penguasaan Tanah Tanpa Hak (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 1319 K/Pdt/2011)*, Jurnal Ilmiah Metadata, Volume 2, Nomor 1 Januari 2020.
- Ricco Survival Yubaidi, *Faktor Kesiapan PPAT Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, Artikel Ilmiah, Universiti Kebangsaan Malaysia, 2019.
- Siska, Hisbullah, Kusnadi Umar, *Nilai – Nilai Keadilan Dalam Ketetapan MPR-RI Perspektif Siyasah Syar"iyyah*, Jurnal Nilai Keadilan, 2021.
- Surya Harinata, *Akibat Hukum Lewatnya Batas Waktu Kewajiban Mendaftarkan Aght Oleh PPAT*, Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya Vol.3 No.2, 2014.
- Surya Perdana, Ruslan, Ricky Firanda, *Kekuatan Hukum Penerbitan Sertipikat Tanah Pengganti (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang)*, Jurnal AL-MURSALAH, Volume 6, Nomor 1, Juni 2020, h. 43.

Peraturan Perundang-undangan.

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945

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 Alas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/ KepalaBadan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketenluan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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

Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 600-1900 Tahun 2003 Tentang Pengenaan Tarif Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan, Pendaftaran Tanah, Pemeliharaan Data Pertanahan dan

Informasi Pertanahan.

Surat Edaran Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Nomor : 600-494-D.IV.

Internet

<https://kabarnotariat.id>, diakses pada tanggal 13 Oktober 2022 pukul 11.25 WIB.

Gustav Radbruch dalam Dwika, “*Keadilan dari Dimensi Sistem Hukum*”,

<http://hukum.kompasiana.com>. (02/04/2011). Diakses tanggal 13 Oktober 2022, Pukul 16.40 WIB.

<https://notarymagazine.com/kedudukan-dan-kepastian-hukum-ht-elektronik/>,

diakses pada tanggal 13 Oktober 2022 pukul 07.10 WIB.

[https://money.kompas.com/read/2021/02/06/082623626/simak-penjelasan-](https://money.kompas.com/read/2021/02/06/082623626/simak-penjelasan-lengkap-bpn-soal-sertifikat-tanah-elektronik?page=all)

[lengkap-bpn-soal-sertifikat-tanah-elektronik?page=all](https://money.kompas.com/read/2021/02/06/082623626/simak-penjelasan-lengkap-bpn-soal-sertifikat-tanah-elektronik?page=all). Diakses tanggal 13 Oktober 2022, Pukul 08:26 WIB

[https://irmadevita.com/2020/permasalahan-seputar-ht-elektronik-roya-take-over-](https://irmadevita.com/2020/permasalahan-seputar-ht-elektronik-roya-take-over-dan-pengikatan-jaminan-atas-project-pembangunan-real-estate/)

[dan-pengikatan-jaminan-atas-project-pembangunan-real-estate/](https://irmadevita.com/2020/permasalahan-seputar-ht-elektronik-roya-take-over-dan-pengikatan-jaminan-atas-project-pembangunan-real-estate/), diakses pada tanggal 07 Februari 2023, Pukul 16.30 WIB

<https://mitra.atrbpn.go.id/datappat/login/>.

<https://htel.atrbpn.go.id>,

<https://mitra.atrbpn.go.id/datappat/login/>

<https://kabarnotariat.id>,

