

Implementasi Roya Objek Hak Tanggungan *Online* Pasca Berlakunya Permen Agraria Nomor 05 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

Syadzwinah Hindun Nabila

Fakultas Hukum Universitas Pattimura, Ambon, Indonesia.

 : syadzwinahn@gmail.com

Corresponding Author*



Abstract

Article 1 of Regulations of the Minister of Agriculture and Space Administration/Head of the National Farming Agency No. 05 of 2020 on Electronically Integrated Dependency Services provides the definition of electronic liability services, that is, the stages of the service of liability rights in a network that is organized electronically. There are considerable differences between a conventionally executed and an electronically executed right of claim. One of the differences is the removal of dependence. (*roya*). This study uses a method of normative juridic approach, with specifications that are analytical descriptive. The data used is secondary data obtained from a library study. The results of this study show that the application for the cancellation of *roya* liability conventionally should be made directly to the land office with the result of a physical record issued by the land bureau. Conventionally, the right of responsibility is no longer enforced, all of it is transferred to the HT-el system. In the electronic *royalty*, the party applying for the right to responsibility can apply through the system with the attachment of the specified requirements, and the result is an electronic document.

Keywords: *Roya; Mortgage; HT-el.*

Abstrak

Pasal 1 angka 7 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 05 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik memberikan pengertian pelayanan hak tanggungan elektronik, yaitu tahapan pelayanan hak tanggungan dalam suatu rangkaian yang diselenggarakan secara elektronik. Terdapat perbedaan yang cukup banyak antara Hak Tanggungan yang dilakukan secara konvensional dan Hak Tanggungan yang dilakukan melalui elektronik. Salah satunya perbedaan mengenai penghapusan hak tanggungan (*roya*). Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, dengan spesifikasi yaitu deskriptif analitis. Data yang digunakan adalah data sekunder yang diperoleh dari studi kepustakaan. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa pengajuan penghapusan *Roya* hak tanggungan secara konvensional harus dilakukan secara langsung datang ke kantor pertanahan dengan hasil berupa catatan fisik yang dikeluarkan oleh kantor pertanahan. Hak tanggungan secara konvensional juga sudah tidak diberlakukan lagi, seluruhnya beralih kepada sistem HT-el. Sedangkan dalam *roya* hak tanggungan elektronik, pihak yang mengajukan *roya* dapat mengajukan melalui sistem HT-el dengan melampirkan persyaratan yang ditentukan, dan hasilnya berupa dokumen elektronik.

Kata Kunci: *Roya; Hak Tanggungan; HT-el.*

PENDAHULUAN

Teknologi terus berkembang dengan cepat, menciptakan terobosan yang memengaruhi hampir setiap aspek kehidupan manusia. Teknologi telah mengubah cara kita berinteraksi dengan dunia di sekitar kita. Berkat berkembangnya teknologi, berbagai macam urusan dapat diselesaikan dengan lebih cepat. Salah satunya pemberlakuan sistem dari yang dilakukan secara manual dan beralih sistem elektronik. Baik dalam urusan perbelanjaan (*e-commerce*) sampai dengan urusan di pemerintahan (*e-governance*). *E-governance* adalah

konsep di mana pemerintah menggunakan teknologi informasi dan komunikasi untuk menyediakan layanan publik, berinteraksi dengan warga negara, dan mengelola operasi internal secara lebih efisien. Baik dalam hal pelayanan publik, partisipasi publik, efisiensi operasional, dan lain sebagainya. Melalui *e-governance*, pemerintah dapat meningkatkan efisiensi, transparansi, partisipasi publik, dan pelayanan kepada masyarakat, menciptakan lingkungan yang lebih inklusif dan responsif terhadap kebutuhan warga negara.

Penggunaan *e-governance* yang sudah berjalan salah satunya dilakukan oleh kantor Pertanahan. Yang mana kantor pertanahan dalam lingkup kewenangannya mengurus mengenai Hak Tanggungan, dengan tujuan untuk menerapkan pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik guna meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketetapan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan untuk pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat. Dengan berlandaskan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 05 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Yang mana sebelumnya diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 09 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT) dibuat berdasarkan Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan 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." Tujuan pemasangan hak tanggungan adalah untuk memberikan keamanan dan kepastian bagi para pihak. Ini dimulai dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Apabila debitur telah membayar utang-utangnya, hak tanggungan atas nama debitur dapat dihapus, atau roya, setelah proses kredit antara debitur dan kreditur selesai. Dalam kamus hukum, roya berarti penghapusan atau pencoretan. Roya hak tanggungan diatur dalam Pasal 22 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah. Roya adalah pencoretan Hak tanggungan pada buku hak atas tanah dan sertifikatnya. Apabila hak tanggungan hapus, maka Kantor Pertanahan melakukan roya (pencoretan) catatan hak tanggungan pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya¹. Adapun proses dari roya hak tanggungan sebelum diberlakukannya pelayanan hak tanggungan elektronik dilakukan secara manual/konvensional yang mana debitur datang langsung dan mengajukan permohonan roya dengan membawa sertifikat hak tanggungan dan surat keterangan lunasnya hutang dari kreditur yang diberikan kepada debitur dan diserahkan ke Kantor Pertanahan. Sedangkan setelah diadakannya pelayanan hak tanggungan secara elektronik (HT-el) debitur cukup melakukan permohonan roya hanya dengan HT-el. Syarat-syarat dokumen juga tidak perlu lagi diserahkan secara langsung, melainkan cukup dengan diunggah di dalam sistem HT-el. Disatu sisi hal ini memudahkan para pihak dalam proses roya hak tanggungan. Namun disisi lain juga terdapat hal yang dapat menjadikan suatu masalah baru. Salah satunya mengenai keabsahan dokumen yang diberikan oleh debitur. Yang

¹ Rudi Inrdjaya dan Ika Ikmassari, *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang* (Jakarta: Visimedia, 2016).

mana dalam Pasal 20 Permen Agraria No. 05 tahun 2020 menyebutkan apabila terdapat dokumen palsu yang digunakan maka kantor Pertanahan tidak dapat dikenai pertanggungjawaban.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian diperuntukkan menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan yang dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah. Penelitian ini dilakukan secara yuridis normatif yaitu dengan meneliti data sekunder bidang hukum yang ada sebagai data kepustakaan yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif sehingga data yang digunakan penulis ialah data sekunder. Penelitian hukum normatif atau penelitian hukum doktrinal, yaitu penelitian hukum yang mempergunakan data sekunder yang dilakukan dengan studi dokumen atau penelitian kepustakaan bahan-bahan hukum².

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pertumbuhan ekonomi yang kian pesat, memerlukan jumlah dana yang cukup besar untuk memungkinkan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dana besar sangat diperlukan untuk memastikan kesinambungan pembangunan tersebut, yang dilakukan oleh individu dan badan hukum, termasuk pemerintah, dengan meningkatnya jumlah proyek pembangunan, meningkat juga kebutuhan akan dana yang tersedia, yang sebagian besar diperoleh melalui proses perkreditan.

Mengingat peran dana perkreditan dalam proses pembangunan, sangat penting bahwa pemberi dan penerima kredit, serta pihak lain yang terkait, dilindungi oleh suatu lembaga yang memiliki hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum kepada semua pihak yang berkepentingan. Jaminan adalah suatu perikatan antara kreditur dengan debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan utang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang si debitur.³

Setelah Indonesia merdeka pemerintah membentuk Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pengaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang dimuat di dalam Lembaran Negara 1960 Nomor 104, dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043. Di dalam UUPA ini pemerintah memandang penting adanya lembaga jaminan hak atas tanah berupa hak tanggungan,⁴ dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria, sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu hak tanggungan, sebagai pengganti lembaga *hypotheek* dan *credietverband*, dengan telah di undangkannya Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

² Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990).

³ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan yuridis* (Jakarta: Djambatan, 1996).

⁴ H. M Arba, *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-benda di Atasnya* (Jakarta: Sinar Grafika, t.t.).

Maka lembaga jaminan *hypotheek* dan *credietverband* dikonversikan dan diunifikasikan menjadi hak tanggungan khusus mengenai hak jaminan atas tanah.⁵

Pengertian Hak Tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah adalah: "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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya".

Dari rumusan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang, Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu Hak Tanggungan adalah suatu benda jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek jaminannya berupa Hak-Hak Atas Tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria⁶. Menurut penjelasan dari Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (UUHT) Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk melunasi utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu dibandingkan dengan kreditur lain. Dalam hal debitur gagal memenuhi janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual tanah yang dijaminan melalui pelelangan umum. Sudah barang tentu, preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku tidak akan terpengaruh oleh kedudukan yang diutamakan. Hak Tanggungan memiliki ciri-ciri sebagai berikut⁷:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (kreditur tertentu).

Dari definisi mengenai Hak Tanggungan sebagaimana dikemukakan di atas, diketahui bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lain. Yang dimaksud dengan "kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain", dapat dijumpai dalam Penjelasan Umum UUHT, yaitu: "...Bahwa jika debitur cidera janji, maka kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual tanah yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum, menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain..." Ciri ini dalam ilmu hukum dikenal dengan istilah *droit de preference*.

2. Selalu mengikuti objek yang dijaminan di tangan siapapun objek itu berada.

Ketentuan UUHT menyatakan bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada, sehingga Hak Tanggungan tidak akan berakhir sekalipun objek Hak Tanggungan itu beralih ke pihak lain oleh sebab apa pun juga. Asas yang disebut *droit de suite* memberikan kepastian kepada kreditur mengenai haknya untuk

⁵ Dr Ashibly, *Hukum Jaminan* (Bengkulu: MIH Unihaz, 2018).

⁶ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, (Jakarta: Kencana Pranada Media, 2006).

⁷ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Azas-Azaz Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan: Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan* (Bandung: Alumni, 1999).

memperoleh pelunasan dari hasil penjualan atas tanah penguasaan fisik atau Hak Atas Tanah penguasaan yuridis, yang menjadi objek Hak Tanggungan bila debitur wanprestasi, sekalipun tanah atau hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan itu dijual oleh pemiliknya atau pemberi Hak Tanggungan kepada pihak ketiga.

3. Memenuhi asas spesialitas dan asas publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan.

Asas spesialitas diaplikasikan dengan cara pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sedangkan asas publisitas diterapkan pada saat pendaftaran pemberian Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan. Pendaftaran tersebut merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.

4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Keistimewaan lain dari Hak Tanggungan yaitu bahwa Hak Tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah yang mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Apabila debitur wanprestasi tidak perlu ditempuh cara gugatan perdata biasa yang memakan waktu dan biaya. Bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan disediakan cara-cara khusus, sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 20 UUHT.

Disamping memiliki empat ciri di atas Hak Tanggungan juga mempunyai beberapa sifat, diantaranya:

1. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi

Maksud dari Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, yaitu Hak Tanggungan membebani secara utuh objeknya dan setiap bagian daripadanya. Pelunasan sebagian utang yang dijamin tidak membebaskan sebagian objek dari beban Hak Tanggungan. Hak Tanggungan yang bersangkutan tetap membebani seluruh objek untuk sisa utang yang belum dilunasi. Akan tetapi seiring berkembangnya kebutuhan akan perumahan, ketentuan tersebut ternyata menimbulkan permasalahan yaitu dalam hal suatu proyek perumahan atau rumah susun ingin diadakan pemisahan. Apabila tanahnya dibebankan Hak Tanggungan, ketentuan Pasal 2 ayat (1) UUHT akan menyulitkan penjualan rumah atau satuan rumah susun yang telah dibangun tersebut. Oleh karenanya untuk mengatasi permasalahan, maka ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUHT membuka kesempatan untuk menyimpangi sifat tersebut, jika Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa Hak Atas Tanah dan pelunasan utang yang dijamin dilakukan dengan angsuran sebesar nilai masing-masing Hak Atas Tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut. Dengan demikian Hak Tanggungan hanya akan membebani sisa objek untuk sisa hutang yang belum dilunasi. Agar hal ini dapat berlaku, maka harus diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

2. Hak Tanggungan merupakan perjanjian aksesoir.

Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin pelunasan hutang debitur kepada kreditur, oleh karena itu Hak Tanggungan merupakan perjanjian aksesoir pada suatu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang sebagai perjanjian pokok. Kelahiran, eksistensi, peralihan, eksekusi, berakhir dan hapusnya Hak Tanggungan dengan sendirinya ditentukan oleh peralihan dan hapusnya piutang yang dijamin pelunasannya. Tanpa ada

suatu piutang tertentu yang secara tegas dijamin pelunasannya, maka menurut hukum tidak akan ada Hak Tanggungan.

Pasal 4 UUHT menyebutkan bahwa yang menjadi Objek Hak Tanggungan diantaranya adalah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak pakai atas tanah negara, yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani dengan Hak Tanggungan. Ada dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan objek hak tanggungan yaitu:

1. Hak atas tanah tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, yaitu di Kantor Pertanahan. Wajib didaftar dalam daftar umum maksudnya adalah bahwa hak atas tanah tersebut telah bersertifikat. Hak atas tanah yang telah terdaftar (preferent) yang diberikan kepada kreditur pemegang hak tanggungan terhadap kreditur lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan pada buku tanah dan sertifikat hak tanah yang dibebani sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas);

2. Hak atas tanah tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan (misalnya bisa dijual), sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya⁸.

Sebagai suatu hak yang bersifat aksesoir, lahirnya hak tanggungan didasarkan pada adanya perjanjian pokok, yaitu perjanjian utang-piutang. 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. Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sebelum diberlakukannya Permen Agraria Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan. PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Dan sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁹

Setelah diberlakukannya sistem HT-el, mengingat bahwa Layanan Hak Tanggungan adalah salah satu layanan pertanahan yang paling banyak digunakan, mencapai hampir 19% dari semua layanan pertanahan. Oleh karena itu, diharapkan jumlah layanan Hak Tanggungan akan berkurang karena transformasi digital di Kantor Pertanahan. Harapannya adalah agar Kantor Pertanahan hanya menangani pelayanan yang tidak dapat diurus secara elektronik di masa depan.

⁸ Ashibly, *Op.cit*, h.75.

⁹ *Ibid*, h. 86

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 9 tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik memungkinkan pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan secara elektronik pada tahun 2019. Pengguna layanan masih dapat memilih untuk menggunakan layanan konvensional atau elektronik pada waktu penerapan peraturan tersebut. Namun setelah disahkannya peraturan yang baru, yaitu pada tahun 2020 aturan tersebut dicabut dan digantikan oleh Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 5 tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang menutup layanan hak tanggungan konvensional dan melakukan migrasi layanan hak tanggungan menjadi elektronik secara penuh¹⁰.

Berkaitan dengan hapusnya hak tanggungan, atau yang disebut dengan roya, Peraturan Menteri Agraria Nomor PMNA/KBPN No.3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Paragraf 4 Pasal 122 sampai dengan Pasal 124 diatur tentang Pendaftaran Hapusnya Hak Tanggungan. Berdasarkan ketentuan yang diatur di dalam Pasal 123, roya mengenai adanya Hak Tanggungan di dalam buku tanah hak yang dibebani sertifikatnya, dengan disertai pencantuman catatan yang berbunyi: Berdasarkan ... Hak Tanggungan ini hapus, tanggal dan tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk merupakan bagian dari kegiatan pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan. Kalau diperhatikan dalam PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan ini merupakan bagian dari bentuk pemeliharaan data pendaftaran tanah. Oleh karena itu pelaksanaan roya Hak Tanggungan juga harus dilaksanakan berdasarkan asas-asas yang diantur dalam sistem pendaftaran tanah yaitu berasaskan sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.¹¹

Pada hak tanggungan konvensional, roya dilakukan secara fisik dengan cara debitur langsung datang ke Kantor Pertanahan. Debitur mengajukan permohonan dengan membawa surat permohonan roya dari bank selaku kreditur, sertifikat hak tanggungan, sertifikat hak atas tanah, dan dokumen persyaratan lainnya. Kemudian, debitur juga membayar biaya PNPB langsung di loket pembayaran Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan akan memeriksa dokumen persyaratan yang diberikan debitur serta membuat catatan penghapusan hak tanggungan pada sertifikat hak tanggungan dan buku tanah hak tanggungan. Petugas lalu memberikan cap dan Kepala Kantor Pertanahan membubuhkan tanda tangan basah pada catatan tersebut. Kantor Pertanahan juga menyatakan sertifikat hak tanggungan tersebut tidak berlaku lagi bersama-sama dengan buku tanah hak tanggungan, dan menarik sertifikat hak tanggungan. Proses penghapusan catatan hak tanggungan yang sama juga dilakukan Kantor Pertanahan terhadap sertifikat hak atas tanah dan buku tanah hak atas tanah. Sertifikat hak atas tanah dikembalikan kepada debitur dan buku tanah hak atas tanah disimpan oleh Kantor Pertanahan.

Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 2 Permen Agraria Nomor 14 Tahun 2017 tentang Tata Cara Penghapusan Dokumen Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang

¹⁰ Kurnia Rheza Randy Adinegoro, "Analisis Transformasi Digital Layanan Publik Pertanahan: Hak Tanggungan Elektronik Pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang," *Jurnal Administrasi Publik* 19, no. 1 (2023): 26–49.

¹¹ Efty Hindaru Sudibyo dan Amin Purnawan, "Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Karena Hapusnya Hutang Dalam Perspektif Kepastian Hukum," *Jurnal Akta* 4, no. 2 (2017): 183–96.

Berkaitan Dengan Tanah bahwa, dalam hal Hak Tanggungan telah diroya, maka Kepala Kantor Pertanahan melakukan penghapusan terhadap dokumen Hak Tanggungan, penghapusan dibuat dalam bentuk Berita Acara Penghapusan Dokumen Hak Tanggungan dan Kepala Kantor Pertanahan harus membuat daftar penghapusan dokumen Hak Tanggungan untuk setiap tahunnya.

Pada hak tanggungan elektronik, roya dilakukan melalui sistem elektronik yang mana prosedurnya tidak jauh berbeda dengan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik. Royo elektronik dimulai dari pengajuan permohonan roya oleh kreditur melalui sistem elektronik hak tanggungan. Kreditur mengunggah dokumen persyaratan yang dibutuhkan dan membayar biaya PNBPN (sumber biaya berasal dari debitur). Kantor Pertanahan memeriksa dokumen persyaratan dan menerbitkan hasil roya pada sertipikat hak tanggungan berupa catatan berwarnamerah yang bertuliskan "Tidak berlaku karena roya". Selain itu, hasil roya juga berupa catatan yang pada intinya menjelaskan bahwa haktanggungan dihapus berdasarkan surat roya. Kreditur mencetak dan menempel catatan tersebut secara mandiri di bawah catatan sebelumnya yang telah ditempel pada sertipikat hak atas tanah. Kemudian, catatan roya yang sama juga dicetak oleh Kantor Pertanahan dan ditempelkan di buku tanah hak atas tanah yang bersangkutan¹². Royo hak tanggungan konvensional dilakukan dengan interaksi fisik dan hasilnya juga diterbitkan dalam bentuk kertas. Sedangkan, roya hak tanggungan elektronik dilakukan dengan sistem elektronik, hasilnya berupa dokumen elektronik, serta catatannya dicetak dan ditempel oleh kreditur dan Kantor Pertanahan sama seperti catatan pembebanan hak tanggungan.

KESIMPULAN

Hak tanggungan konvensional, roya dilakukan secara fisik oleh debitur langsung ke Kantor Pertanahan. Debitur harus membawa surat permohonan roya dari bank selaku kreditur, sertipikat hak tanggungan, sertipikat hak atas tanah, dan dokumen lain yang diperlukan. Selanjutnya, debitur juga membayar langsung biaya PNBPN di loket pembayaran Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan akan memeriksa dokumen debitur yang diperlukan. Mereka juga akan membuat catatan penghapusan hak tanggungan pada buku tanah dan sertipikat hak tanggungan. Petugas kemudian memberikan cap, dan Kepala Kantor Pertanahan membubuhkan tanda tangan basah pada dokumen. Selain itu, Kantor Pertanahan menarik sertipikat hak tanggungan bersama dengan buku tanah hak tanggungan. Selain itu, sertipikat hak atas tanah dan buku tanah hak atas tanah dihapus dari catatan hak tanggungan oleh Kantor Pertanahan. Sertipikat hak atas tanah dikembalikan kepada debitur, dan buku tanah hak atas tanah disimpan oleh Kantor Pertanahan. Untuk roya hak tanggungan elektronik, sistem elektronik digunakan. Prosesnya hampir sama dengan pendaftaran hak tanggungan elektronik. Royo elektronik dimulai dengan kreditur mengajukan permohonan roya melalui sistem elektronik hak tanggungan. Kreditur mengunggah dokumen persyaratan yang diperlukan dan membayar biaya PNBPN (sumber biaya debitur). Kantor Pertanahan memeriksa semua dokumen yang diperlukan dan menerbitkan hasil roya pada sertipikat hak tanggungan dengan catatan berwarna merah yang bertuliskan, "Tidak berlaku karena roya." Selain itu, hasil roya terdiri dari catatan yang pada dasarnya menyatakan bahwa tanggungan dihapus berdasarkan

¹² Shinta Pangesti dan Prilly Priscilia Sahetapy, "Pendaftaran hak tanggungan sebelum dan setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020," *Tunas Agraria* 6, no. 2 (2023): 71-92.

surat roya. Kreditur mencetak dan menempel catatan tersebut secara terpisah di bawah catatan sebelumnya yang ditempel pada sertipikat hak atas tanah. Selanjutnya, catatan roya yang sama dicetak dan ditempelkan oleh Kantor Pertanahan dan dimasukkan ke dalam buku tanah hak atas tanah yang terkait.

REFERENSI

- Adinegoro, Kurnia Rheza Randy. "Analisis Transformasi Digital Layanan Publik Pertanahan: Hak Tanggungan Elektronik Pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang." *Jurnal Administrasi Publik* 19, no. 1 (2023): 26-49.
- Arba, H.M. *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-benda di Atasnya*. Jakarta: Sinar Grafika, t.t.
- Ashibly, Dr. *Hukum Jaminan*. Bengkulu: MIH Unihaz, 2018.
- Hanitijo Soemitro, Ronny. *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990.
- Inrdjaya, Rudi, dan Ika Ikmassari. *Kedudukan Akta Izin Royo Hak Tanggungan sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang*. Jakarta: Visimedia, 2016.
- Muljadi, Kartini, dan Gunawan Widjaja. *Hak Tanggungan*,. Jakarta: Kencana Pranada Media, 2006.
- Pangesti, Shinta, dan Prilly Priscilia Sahetapy. "Pendaftaran hak tanggungan sebelum dan setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020." *Tunas Agraria* 6, no. 2 (2023): 71-92.
- Remy Sjahdeini, Sutan. *Hak Tanggungan Azas-Azaz Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan: Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*. Bandung: Alumni, 1999.
- Sudiby, Efty Hindaru, dan Amin Purnawan. "Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Izin Royo Hak Tanggungan Karena Hapusnya Hutang Dalam Perspektif Kepastian Hukum." *Jurnal Akta* 4, no. 2 (2017): 183-96.
- Supramono, Gatot. *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan yuridis*. Jakarta: Djambatan, 1996.