

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan sesuatu yang memiliki nilai yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat, karena tanah identik dengan kelangsungan hidup masyarakat. Tidak hanya sekedar lahan untuk bermukim, tetapi juga dapat menjadi tempat untuk mata pencaharian bagi masyarakat. Tanah dapat dimanfaatkan bagi masyarakat untuk mencapai kehidupan yang layak sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.¹

Tanah dalam kehidupan berbangsa dan bernegara sesungguhnya memiliki peranan yang sangat strategis karena mengandung aspek penting, yaitu : aspek ekonomi, aspek sosial, dan aspek hukum², serta dalam pandangan holistik tanah mengandung nilai sosial dan spiritual. Tanah berhubungan dengan segala sesuatu yang menyangkut unsur kehidupan di alam ini. Sedemikian pentingnya tanah, hingga sulit bagi manusia hidup tanpa memiliki tanah, sehingga negara Indonesia dan badan hukum Indonesia dapat diberikan hak atas tanah oleh negara, sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa : ”Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut dengan tanah, yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri ataupun bersama-sama dengan orang-orang yang lain serta badan-badan hukum yang lain.”

Hak atas tanah yang diberikan oleh negara kepada para warganya baik individu maupun badan hukum memiliki nilai yang ekonomis yang dapat

¹ Ni Nyoman Adi Astiti, “Akibat Hukum Akibat Penelantaran Tanah Hak Guna Bangunan”, JURNAL ILMU HUKUM TAMBUN BUNGAI, Volume 5, Nomor 2, Tahun 2020, hlm. 801.

² Muhammad Yamin dan Rahim Lubis, *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*, (Medan : Pustaka Bangsa Pres, 2004), hlm. 26.

dimanfaatkan sebagai jaminan hutang melalui lembaga jaminan yang disebut dengan Hak Tanggungan. Definisi Hak Tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ialah :”Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang 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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain.”

Hak Tanggungan lahir karena adanya perjanjian yang bersifat tambahan (*accessoir*) atas perjanjian pokok berupa perjanjian kredit atau utang piutang. Hak Tanggungan memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dari suatu perjanjian kredit, pihak yang dimaksud yaitu kreditor (pihak bank) dengan debitor (pihak nasabah).³ Selaras dengan pendapat M. Bahsan bahwa kewajiban untuk menyerahkan jaminan oleh pihak debitor dalam pinjaman uang sangat terkait dengan kesepakatan di antara pihak-pihak yang melakukan pinjam-meminjam uang.⁴

Obyek Hak Tanggungan baru dapat dilaksanakan eksekusinya apabila pemberi Hak Tanggungan (debitor) melakukan wanprestasi, yaitu tidak memenuhi kewajiban melunasi hutangnya sesuai dengan kesepakatan, sebaliknya jika pemberi hak tanggungan (debitor) telah memenuhi utangnya, maka terhadap Hak Tanggungan tersebut harus dilakukan penghapusan atau pencoretan (Roya).

Roya Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Roya adalah penghapusan atau pencoretan Hak Tanggungan pada

³ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Cetakan ke-6, (Yogyakarta: Liberty Offset, 2013), hlm. 44-45.

⁴ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 2.

buku hak atas tanah dan sertifikat hak tanggungannya. Apabila Hak Tanggungan hapus, maka Kantor Pertanahan melakukan penghapusan atau pencoretan catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikat Hak Tanggungan tersebut, maka Sertifikat Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku oleh Kantor Pertanahan.

Memasuki era digital, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional telah meluncurkan layanan pertanahan secara elektronik diantaranya mengenai pelayanan hak tanggungan secara digital atau elektronik. Pada lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Hak Tanggungan Elektronik ini merupakan layanan elektronik pertama yang diluncurkan untuk kepentingan dan kemudahan masyarakat dalam kebutuhan berinvestasi dengan mengajukan pinjaman pada institusi keuangan terutama Perbankan. Dalam bayangan masyarakat dan juga pengguna pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik ini tentu berharap layanan elektronik tersebut akan mempermudah dan mempercepat pelayanan jika dibanding dengan layanan konvensional.

Tingkat kepercayaan masyarakat tanpa disadari dipengaruhi oleh pelayanan publik yang diberikan kepada masyarakat itu sendiri. Hal ini terlihat bahwa semakin baik kualitas pelayanan publik yang dirasakan oleh masyarakat maka tingkat kepercayaan masyarakat kepada pemerintah akan semakin tinggi. Untuk dapat menciptakan tata kelola pemerintahan yang baik, salah satu upaya yang dapat dilakukan adalah dengan melakukan modernisasi pelayanan publik pada setiap lembaga pemerintahan. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sedikit demi sedikit mencoba menerapkan *e-Government* dalam pelayanannya. Penerapan *e-Government* dilakukan dengan memanfaatkan teknologi dan komunikasi dalam melayani masyarakat dan mitra Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui layanan elektronik. Pemanfaatan teknologi dan informasi diharapkan agar masyarakat dan mitra Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional lebih mudah dalam menerima pelayanan tanpa adanya tatap muka secara langsung.

Pada tahun 2017 Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional mengawali pelayanan elektronik dengan mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik yang didalamnya berisi 9 (sembilan) jenis layanan informasi pertanahan yang dilakukan secara elektronik. Kemudian pada tahun 2019 Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional menambah pelayanan elektronik dalam pelayanannya kepada masyarakat yaitu Hak Tanggungan. Diawali dengan penerbitan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik, pada saat itu tanda tangan elektronik yang dapat digunakan dalam memberikan persetujuan dan/atau pengesahan suatu dokumen elektronik.

Kemudian menimbang bahwa untuk menerapkan pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik guna meningkatkan pelayanan Hak Tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan untuk pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat, telah ditetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik tidak mengatur secara menyeluruh terkait dengan Hak Tanggungan seperti yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Sehingga pada tahun 2020, ditetapkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.⁵

⁵ Kurnia Rheza Randy Adinegoro, *Analisis Transformasi Digital Layanan Publik Pertanahan: Hak Tanggungan Elektronik pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang*, JURNAL ADMINISTRASI PUBLIK, Volume XIX, Nomor 1, Tahun 2023, hlm. 35

Pelayanan pendaftaran hak tanggungan dan penghapusan hak tanggungan yang dapat dilakukan secara elektronik atau online.⁶ Dilansir dari laman resmi website htel.atrbpn.go.id bahwa mulai tanggal 8 Juli 2020, layanan hak tanggungan konvensional ditutup dan berganti dengan layanan hak tanggungan secara elektronik yang berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.⁷

Sejak diberlakukannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Hak Tanggungan elektronik (HT-el) dilaksanakan untuk meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan untuk pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat.

Pengguna Hak Tanggungan Elektronik adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan kreditor yang biasanya adalah Institusi Keuangan (Perbankan) dan bisa juga perseorangan. Dengan hadirnya pelayanan Hak Tanggungan elektronik ini tentunya akan lebih memudahkan para penggunanya, dan dapat memberikan manfaat diantaranya adanya ketepatan waktu pendaftaran Hak Tanggungan pada hari ketujuh setelah didaftar. Pendaftaran tersebut dapat lebih ekonomis karena tidak perlu datang ke Kantor Pertanahan setempat. Selain itu manfaat lainnya yaitu dapat melakukan penghapusan hak tanggungan (Roya) secara cepat, kemudian ada kemudahan manajemen aset tidak perlu memindai sertifikat Hak Tanggungan

⁶ Alvara Sabrina Asya, Siti Malikhatun Badriyah & Rahandy Rizki Prananda, “Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Tanah Dan Bangunan Diikat APHT Di PT.Bank Sinarmas BSD”, DIPONEGORO LAW JOURNAL, Volume 10, Nomor 2, Tahun 2021, hlm. 11.

⁷ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, 2020, *Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik*, Diakses dari <https://htel.atrbpn.go.id/>, pada tanggal 02 Oktober 2023, Pukul 12.30 WIB.

dan juga dapat membuat *reporting* dan dapat *memonitoring* jumlah dan nilai hak Tanggungan diseluruh cabang Bank yang bersangkutan secara online.

Menurut ketentuan Pasal 1 angka (7) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintergrasi Secara Elektronik menjelaskan bahwa : “Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik atau HT-el adalah serangkaian preoses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintergrasi”. Jenis Pelayanan HT-el yang dapat diajukan melalui sistem HT-el meliputi:

1. Pendaftaran hak tanggungan;
2. Peralihan hak tanggungan;
3. Perubahan nama kreditor;
4. Penghapusan hak tanggungan; dan
5. Perbaikan data.

Pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan secara elektronik maka untuk penghapusan atau pencoretan Hak Tanggungan juga dilakukan secara elektronik atau di sebut Roya-el. Pasal 18 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintergrasi Secara Elektronik dalam hal piutang telah lunas, Kreditor segera mendaftarkan penghapusan Hak Tanggungan dan Permohonan pelayanan penghapusan Hak Tanggungan (Roya-el) diajukan melalui Sistem HT-el. Artinya menurut peraturan ini yang melakukan pendaftaran adalah Kreditor (bank), dan pelayanan penghapusan hak tanggungan elektronik (roya elektronik) tersebut diajukan melalui Sistem HT-el.

Hal ini menunjukkan perubahan peran antara Kreditor dan Debitor dalam hal pendaftaran penghapusan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan

Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Penyebutan para pihak dalam mengakses layanan HT-el ini berimplikasi bahwa hanya pihak-pihak tertentu, yaitu pihak yang telah terdaftar dan memiliki akun ke website htel.atrbpn.go.id yang dapat mengakses pelayanan HT-el tersebut. Artinya bahwa bagi pihak yang tidak terdaftar, tidak memiliki akses untuk pelayanan HT-el. Hal ini membuat bahwa peraturan ini berbeda dengan peraturan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) yang menyebutkan pihak debitor yang melakukan pendaftaran penghapusan hak tanggungan, sementara dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik menyebutkan bahwa pihak kreditor (bank) yang mendaftarkan penghapusan hak tanggungan elektronik (Roya-el).

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik merupakan ketentuan tentang pelaksanaan penghapusan Hak Tanggungan elektronik (Roya-el) agar pendaftaran dan penghapusan roya dapat dilakukan dengan mudah, cepat, sederhana, dan biaya ringan. Pelaksanaan penghapusan Hak Tanggungan elektronik (Roya-el) dilakukan secara online melalui perantara kreditor (bank) oleh karena kreditor (bank) yang memiliki *user name* dan *password* untuk mengakses sistem pendaftaran penghapusan hak tanggungan elektronik (Roya-el). Oleh karena pelaksanaan penghapusan Hak Tanggungan (Roya-el) dilakukan secara online pasti terdapat kendala maupun hambatan yang terjadi.

Pelaksanaan penghapusan Hak Tanggungan elektronik (Roya elektronik) akan menerbitkan sertifikat Roya Elektronik dan Catatan Stiker Roya Elektronik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan melalui akun kreditor (Bank). Selain itu dengan adanya Sertifikat Roya Elektronik dan Catatan Stiker Roya Elektronik menjamin kepastian hukum karena

merupakan alat bukti yang sah dalam Pengadilan, hal ini selaras dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE), maka informasi dan akibat hukumnya sah. Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik dan Sertifikat Roya Elektronik merupakan alat bukti yang sah di mata hukum. Hal ini diperkuat dengan Pasal 5 ayat (2) dan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik yang berbunyi informasi dan atau dokumen elektronik dan atau hasil cetak dari dokumen elektronik tersebut merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia dan mensyaratkan bahwa suatu informasi harus berbentuk tertulis atau asli, Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dianggap sah sepanjang informasi yang tercantum didalamnya dapat diakses, ditampilkan, dijamin keutuhannya, dan dapat dipertanggungjawabkan sehingga menerangkan suatu keadaan.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan penulisan hukum yang berjudul **“PELAKSANAAN PENGHAPUSAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK (ROYA ELEKTRONIK) PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SUKOHARJO”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan fakta-fakta yang telah diuraikan pada bagian latar belakang, maka permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana Pelaksanaan Penghapusan Hak Tanggungan Elektronik (Roya Elektronik) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo ?
2. Bagaimana hambatan dan solusi dalam Pelaksanaan Penghapusan Hak Tanggungan Elektronik (Roya Elektronik) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka yang menjadi tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Pelaksanaan Penghapusan Hak Tanggungan Elektronik (Roya Elektronik) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana hambatan dan solusi Pelaksanaan Penghapusan Hak Tanggungan Elektronik (Roya Elektronik) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat teoritis dan manfaat praktis sebagai berikut :

1. Manfaat Teoretis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pengembangan ilmu hukum khususnya yang menyangkut dengan hukum pertanahan, sehingga memberikan tambahan pemikiran atau referensi, memperluas wawasan, bahan pengajaran, literatur baru dalam mempelajari dan memahami ilmu hukum secara lebih tajam khususnya di bidang Hukum Perdata berkaitan dengan Pelaksanaan Penghapusan Hak Tanggungan Elektronik (Roya Elektronik) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo.

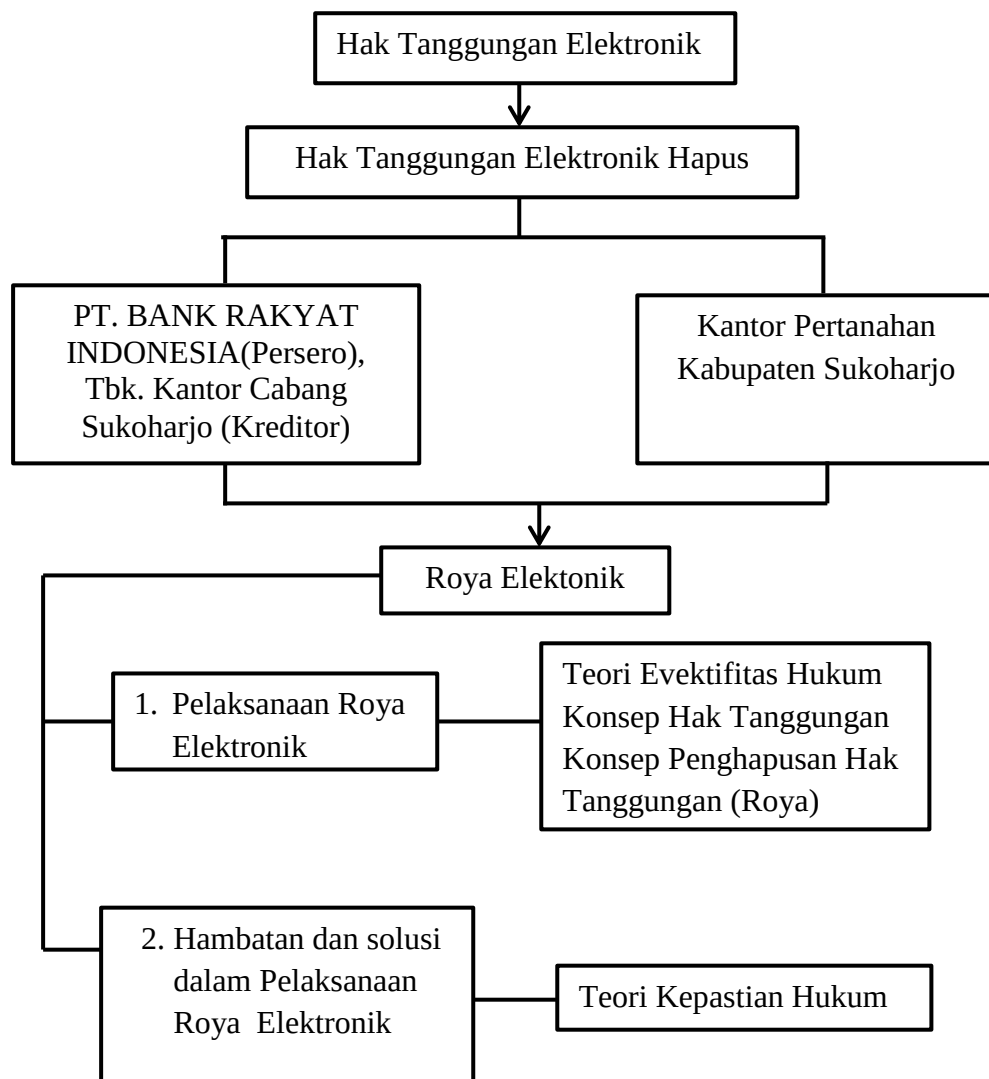
2. Manfaat Praktis

- a. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat dimanfaatkan sebagai data awal guna melakukan penelitian lebih lanjut dalam bidang kajian yang sama atau dalam bidang kajian yang memiliki keterkaitan dengan pembahasan dalam penelitian ini.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu memberikan masukan atau sumbangan pemikiran bagi pemerintah mengenai Pelaksanaan Penghapusan Hak Tanggungan Elektronik (Roya Elektronik) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo. Serta hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada masyarakat di Kabupaten Sukoharjo.

E. Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran adalah suatu kerangka penelitian yang menggambarkan alur dasar pemikiran dari perpaduan atau campuran suatu penelitian yang terdiri dari fakta-fakta, observasi, dan studi kepustakaan dan kemudian disajikan dalam suatu penjelasan.⁸

1. Alur Pemikiran



Gambar 1. Alur Pemikiran

⁸ Dominikus Dolet Unaradjan, *Metode Penelitian Kuantitatif*, (Jakarta : Universitas Katolik Atma Jaya Indonesia, 2019), hlm. 92.

2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan konsep-konsep dasar yang berkaitan dengan konsep-konsep yang terkandung dalam judul penelitian yang dijabarkan dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Kerangka Konseptual ini dapat penulis uraikan sebagai berikut:

a) Konsep Hak Tanggungan

Definisi Hak Tanggungan menurut Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah ialah :”Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang 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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain.”

Berdasarkan pengertian Hak Tanggungan tersebut dapat disimpulkan bahwa Hak Tanggungan adalah lembaga Jaminan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada Kreditornya terhadap Kreditor-Kreditor lain (*droit de preference*).⁹

Bahwa maksud dari Pasal 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan untuk pinjaman kredit pada Bank, sedangkan yang dimaksud dengan pelunasan diutamakan pada Kreditor tertentu, artinya Kreditor tersebut mempunyai hak istimewa yang diberikan

⁹ Ngadenan, ”Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur di Munkid”, JURNAL LAW REFORM, Volume 5, Nomor 1, Tahun 2010, hlm. 119.

oleh undang-undang terhadap jaminan yang dipegang kreditor tersebut. Hal ini mengandung pengertian bahwa jika hasil penjualan jaminan tersebut diutamakan untuk pelunasan Kreditor yang mempunyai hak istimewa, kemudian bila masih ada sisanya dibayarkan pada kreditor-kreditor yang lain atau berdasarkan presentase utangnya.

Hak Tanggungan merupakan Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 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 dan terhadap Kreditor-Kreditor lainnya.¹⁰ Pemberiannya merupakan ikutan dari Perjanjian Pokok yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijaminakan pelunasannya.¹¹

Pasal 4 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bahwa Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah: Tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha, yang telah dibukukan dalam daftar buku tanah menurut ketentuan-ketentuan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat di bebani Hak Tanggungan.

b) Konsep Penghapusan Hak Tanggungan (Roya)

Pencoretan pendaftaran Hak Tanggungan adalah suatu perbuatan perdata yang mengikuti hapusnya Hak Tanggungan.¹² Roya Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah

¹⁰ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta:Rajawali Pers, 2014), hlm. 95.

¹¹ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Op.cit*, hal. 72.

¹² Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak Tanggungan*, (Jakarta : Kencana, 2008), hlm. 271.

Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Roya adalah penghapusan atau pencoretan Hak Tanggungan pada buku hak atas tanah dan sertifikat hak tanggungannya. Apabila Hak Tanggungan hapus, maka Kantor Pertanahan melakukan penghapusan atau pencoretan catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikat Hak Tanggungan tersebut, maka Sertifikat Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku oleh Kantor Pertanahan. Apabila sertipikat karena suatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah hak tanggungan.

Pencoretan hak tanggungan tersebut dilakukan setelah utangnya dibayar lunas, atau setelah pihak kreditor membuat pernyataan tertulis bahwa hak tanggungan telah hapus. Dengan pencoretan hak tanggungan tersebut maka badan pertanahan melakukan penarikan sertifikat hak tanggungan, dan sertifikat tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi dan buku tanah hak tanggungan juga dinyatakan tidak berlaku lagi.¹³

c) Kantor Pertanahan

Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Kementerian ATR/BPN) adalah lembaga pemerintah yang mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu presiden dalam menyelenggarakan pemerintah negara.¹⁴ Menurut Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 dalam melaksanakan tugas, Kementerian ATR/BPN menyelenggarakan beberapa fungsi yaitu,

¹³ Munir Fuandy, *Hukum Jaminan Hutang*, (Jakarta : Erlangga, 2013), hlm. 97.

¹⁴ Meita Djohan Oe, “*Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah*”, JURNAL ILMU HUKUM PRANATA HUKUM, Volume 10, Nomor 1, Tahun 2015, hlm. 5

fungsi perumusan, fungsi penetapan, dan fungsi pelaksanaan kebijakan di bidang tata ruang, survei dan pemetaan pertanahan dan ruang, penetapan hak dan pendaftaran tanah, penataan agraria, pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan, pengendalian, dan penertiban tanah dan ruang, serta penanggungan sengketa dan konflik pertanahan.

3. Kerangka Teoretik

a) Teori Efektivitas Hukum

Kata efektif menurut pendapat Achmad Ali, ketika ingin mengetahui sejauh mana efektifitas hukum, maka yang pertama harus dilakukan adalah harus dapat mengukur sejauh mana aturan tersebut dipatuhi atau tidak dipatuhi.¹⁵ Menurut Soerjono Soekanto salah satu fungsi hukum, baik sebagai kaidah maupun sebagai perilaku adalah menimbang perilaku manusia, masalah pengaruh hukum tidak hanya terbatas pada timbulnya ketaatan atau kepatuhan pada hukum, tetapi mencakup efek total dari hukum terhadap sikap atau perilaku baik yang berifat positive maupun negative. Efektivitas penegak hukum sangat berkaitan erat dengan efektivitas hukum. Agar hukum itu efektif, maka diperlukan aparat penegak hukum untuk menegakan sanksi tersebut. Faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto antara lain sebagai berikut :¹⁶

1) Faktor hukum

Hukum mengandung unsur keadilan, kepastian dan kemanfaatan. Dalam praktik penerapannya tidak jarang terjadi pertentangan antara kepastian hukum dan keadilan.

2) Faktor Penegak Hukum

Penegakan hukum berkaitan dengan pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum (law enforcement).

¹⁵ Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan*, (Jakarta : Kencana, 2010), hlm. 375.

¹⁶ Soerjono Soekanto, *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hlm 110.

Bagian-bagian law enforcement itu adalah aparaturnya penegak hukum yang mampu memberikan kepastian, keadilan, dan kemanfaatan hukum secara proporsional.

3) Faktor Sarana atau Fasilitas Hukum

Fasilitas pendukung secara sederhana dirumuskan sebagai sarana untuk mencapai tujuan. Ruang lingkupnya terutama adalah sarana fisik yang berfungsi sebagai faktor pendukung. Fasilitas pendukung mencakup tenaga manusia yang berpendidikan dan terampil, organisasi yang baik, peralatan yang memadai, keuangan yang cukup, dan sebagainya.

4) Faktor Masyarakat

Masyarakat mempunyai pendapat-pendapat tertentu mengenai hukum. Artinya, efektivitas hukum juga bergantung pada kemauan dan kesadaran hukum masyarakat.

5) Faktor Kebudayaan

Faktor kebudayaan yang sebenarnya bersatu padu dengan faktor masyarakat sengaja dibedakan. Karena dalam pembahasan ditengahkan masalah sistem nilai-nilai yang menjadi inti dari kebudayaan spiritual atau nonmaterial. Hukum menjadi pengaruh langsung atau pengaruh yang tidak langsung didalam mendorong terjadinya perubahan sosial.

Menurut Soerjono Soekanto, bahwa suatu sikap tindakan atau perilaku hukum dianggap efektif, apabila sikap tindakan atau perilaku lain menuju pada tujuan yang dikehendaki, artinya apabila pihak lain tersebut mematuhi hukum, maka undang-undang dapat menjadi efektif jika peranan yang dilakukan pejabat penegak hukum semakin mendekati apa yang diharapkan oleh undang-undang dan sebaliknya menjadi tidak efektif jika peranan yang dilakukan oleh penegak hukum jauh dari apa yang diharapkan undang-undang.¹⁷

¹⁷ Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor Yang Memengaruhi Penegak Hukum*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2005), hlm. 9.

b) Teori Kepastian Hukum

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum. Penciptaan kepastian hukum dalam peraturan perundang undangan, memerlukan persyaratan yang berkenaan dengan struktur internal dari norma hukum itu sendiri.¹⁸

Menurut Humberto Avila, mengemukakan kepastian hukum memiliki 4 (empat) pengertian, yaitu:¹⁹ Pertama, kepastian sebagai unsur penentu dalam tatanan hukum. Kepastian hukum dapat merujuk pada suatu unsur dalam definisi hukum. Kedua, kepastian hukum sebagai fakta. Kepastian hukum mengacu pada keadaan faktual, yaitu realitas konkret tertentu yang dapat diverifikasi (realitas faktual yang dianggap ada). Ketiga, kepastian hukum sebagai nilai. Kepastian hukum menunjukkan pernyataan tentang keadaan yang diinginkan, yaitu keadaan yang ditetapkan sebagai kondisi yang layak untuk dicari karena alasan sosial, budaya atau ekonomi, meskipun tidak secara khusus dengan pemaksaan normatif. Keempat, bahwa Kepastian hukum sebagai prinsip norma. Kepastian hukum merupakan perwujudan norma hukum, yaitu preskripsi normatif yang secara langsung maupun tidak langsung menetapkan bahwa sesuatu dibolehkan, dilarang atau diamanatkan. Kepastian hukum menyangkut suatu pernyataan yang harus dilakukan dengan berperilaku sedemikian rupa untuk menghasilkan akibat yang berkontribusi pada perbaikannya, dan dengan demikian menunjukkan penilaian preskriptif tentang apa yang harus dilakukan sesuai dengan tatanan hukum.

¹⁸ Fernando M Manulang, *Hukum Dalam Kepastian*, (Bandung: Prakarsa, 2007), hlm. 95.

¹⁹ A'an Efendi dan Dyah Ochtorina Susanti, *Ilmu Hukum*, (Jakarta : Kencana, 2021), hlm. 154.

Sedangkan Gustav Radbruch mengajarkan adanya 3 (tiga) ide dasar hukum untuk menegakkan hukum, yaitu: kepastian hukum (*rechtssicherheit*), kemafaatan (*zweckmassigkeit*), keadilan (*gerechtigkeit*).²⁰ Menurut Gustav Radbruch 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :²¹ Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya perundang-undangan. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.²²

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini penelitian hukum yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris (*empiric legal research*). Pendekatan yuridis empiris adalah metode penelitian hukum yang melihat hukum dalam arti nyata, meneliti bagaimana kerja hukum dalam realita lingkungan kehidupan masyarakat, dimana berarti tidak hanya meneliti dari norma atau peraturan perundang-undangan saja.²³ Dalam penelitian ini akan

²⁰ Siti Malikhatun Badriyah, *Sistem Penemuan Hukum Dalam Masyarakat Prismatic*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2016), hlm. 2.

²¹ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2012), hlm. 19.

²² *Ibid*, hlm. 20.

²³ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2012), hlm. 126.

membahas tentang bagaimana realita tentang Pelaksanaan Penghapusan Hak Tanggungan Elektronik (Roya Elektronik) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo.

2. Spesifikasi Penelitian

Dalam penulisan hukum ini bahwasanya spesifikasi penelitian yang digunakan ialah berupa deskriptif analisis. Spesifikasi penelitian deskriptif analisis diartikan oleh Soerjono Soekanto sebagai penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data yang sedetail mungkin dengan manusia, keadaan, atau gejala-gejala lainnya, serta hanya menjelaskan keadaan objek masalahnya tanpa bermaksud mengambil kesimpulan yang berlaku umum. Dengan demikian, dalam penelitian ini peneliti akan melakukan analisis terhadap masalah yang ada dengan memberikan gambaran rinci, sistematis, dan menyeluruh.²⁴

3. Sumber dan Jenis Data

Jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini dibedakan menjadi dua, yaitu data primer sebagai data utama dan data sekunder sebagai data pendukung. Sumber data yang dipergunakan dalam penelitian adalah data sekunder yang didukung data primer.

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung melalui wawancara dan/atau survey di lapangan yang berkaitan dengan perilaku masyarakat. Dari pengertian tersebut dapat dijelaskan bahwa data primer merupakan data atau fakta-fakta yang diperoleh langsung melalui penelitian di lapangan termasuk keterangan dari responden yang berhubungan dengan Objek Penelitian dan praktik yang dapat dilihat serta berhubungan dengan Objek Penelitian. Dalam penelitian ini data yang diperoleh langsung melalui wawancara dan/atau survey dengan Bapak Kusyanto, S.H selaku Kepala Subseksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT pada Kantor Pertanahan

²⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Peran Penggunaan Perpustakaan di Dalam Penelitian Hukum*, (Jakarta: PDHUI, 1979), hlm. 1.

Kabupaten Sukoharjo dan Ibu Leni Wijayanti selaku bagian Analis Kredit (ADK) pada Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Sukoharjo.

b. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang diperoleh melalui data pustaka. Data sekunder menurut Zainuddin Ali dapat digolongkan 3 (tiga) karakteristik mengikatnya, yaitu:

- 1) Bahan Hukum Primer, adalah bahan hukum yang memiliki otoritas (*authority*), bahan hukum tersebut terdiri atas bahan hukum yang mengikat dari sudut norma dasar, Peraturan Dasar dan Peraturan Perundang-undangan;
 - a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - b. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
 - c. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT);
 - d. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.
 - e. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - f. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Penghapusan Dokumen Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
 - g. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

- h. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.
- 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, serta semua publikasi hukum yang merupakan dokumen yang tidak resmi. Adapun bahan hukum sekunder dalam penulisan hukum ini adalah buku-buku, karya-karya ilmiah, jurnal-jurnal hukum, artikel, dan dokumen-dokumen hukum baik melalui media cetak ataupun melalui situs website (*Daring*) yang berkaitan dengan Hak Tanggungan dan Penghapusan Hak Tanggungan (Roya);

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data adalah salah satu langkah yang diperlukan dalam menyelesaikan penelitian karena tujuan utama pengumpulan data adalah untuk memperoleh data. Berdasarkan pengumpulan sumber bahan hukum yang disebutkan sebelumnya, penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data sekunder yang akan dilakukan dengan cara melalui penelusuran kepustakaan (*Library Research*) dan data primer yang diperoleh melalui wawancara sebagai pendukung dalam penelitian.

5. Teknik Analisis Data

Analisis data dilakukan dengan menggunakan metode analisis kualitatif. Analisis kualitatif adalah suatu analisis yang dilakukan terhadap bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yang meliputi asas-asas hukum, kaidah-kaidah hukum, Peraturan-Peraturan hukum yang berlaku di masyarakat dikaitkan dengan Pelaksanaan Penghapusan Hak Tanggungan Elektronik (Roya Elektronik) Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, dalam arti bahwa yang dilakukan adalah menganalisis data sekunder (normatif) dan

dikomplementerkan dengan data yang diperoleh dari penelitian di lapangan (empiris), selanjutnya disusun secara induktif.

G. Orisinalitas Penelitian

Dalam melakukan penelitian ini dibubuhkan orisinalitas penelitian guna untuk menghindari adanya plagiarism dan untuk membuktikan keaslian dari penelitian yang berjudul:

Substansi	Uci Kartika Anggre	Arnovi Ayu	Mulyati
Judul	Pelaksanaan Penghapusan Hak Tanggungan Elektronik (Roya Elektronik) Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo	Tinjauan Yuridis Mengenai Pelaksanaan Roya Pada Kantor Pertanahan Kota Bandung Dihubungkan Dengan UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.	Pencoretan Hak Tanggungan (Roya) Sertipikat Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Demak
Fokus Studi	Pelaksanaan Penghapusan Hak Tanggungan Elektronik (Roya Elektronik) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dan hambatan dan solusi dalam Pelaksanaan Penghapusan Hak Tanggungan Elektronik (Roya Elektronik) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo	Tinjauan Yuridis Mengenai Debitur Yang Tidak Mengajukan Roya Setelah Melunasi, Pelaksanaan Roya Dan Kendala Yang Dihadapi Dalam Pelaksanaan Roya Di Kota Bandung	Pelaksanaan Pencoretan Hak Tanggungan (Roya) Sertipikat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Demak Faktor Penghambat dalam Pelaksanaan Pencoretan Hak Tanggungan (Roya) Sertipikat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Demak

Metode Pendekatan	Yuridis Empiris	Yuridis Normatif	Yuridis Sosiologis
Unsur Pembeda	Yang membedakan penelitian yang dilakukan penulis dengan penelitian lain adalah lebih memfokuskan pada pelaksanaan roya yang sudah dilakukan secara elektronik dan hambatan disertai solusi dalam pelaksanaan roya elektronik.	Yang membedakan dengan penelitian yang dilakukan penulis adalah penelitian Arnovi Ayu lebih memfokuskan untuk meneliti akibat hukum debitur yang tidak mengajukan roya setelah melunasi hutangnya sedangkan penelitian penulis lebih memfokuskan pada pelaksanaan roya elektronik dan hambatan disertai solusi dalam pelaksanaan roya elektronik.	Yang membedakan dengan penelitian yang dilakukan penulis adalah penelitian Mulyati lebih memfokuskan dalam pelaksanaan roya yang masih dilakukan secara manual di Kantor Pertanahan sedangkan penelitian penulis sudah menggunakan roya elektronik yang dilakukan oleh Kreditor.

Tabel 2. Orisinalitas Penelitian