

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Sejarah dan Pengertian Hak Tanggungan

Sejarah munculnya Hak Tanggungan tidak bisa dipisahkan dari sejarah perkembangan hukum tanah di Indonesia. Pada masa hukum Agraria lama ketentuan hak jaminan atas tanah telah diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), yang disebut dengan *Hypotheek*. Ketentuan-ketentuan tersebut hanya berlaku untuk tanah-tanah yang tunduk pada hukum Perdata Barat. Sedangkan, untuk tanah-tanah Hak Adat digunakan dengan (*Credietverband*) dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190 yang berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.¹

Dengan berkembangnya tata ekonomi di Indonesia khususnya di bidang perkreditan dan pembiayaan maka *Hypotheek* dan *Credietverband* dipandang tidak lagi sesuai. Ketidaksesuaian ini karena pada peraturan lama yang dapat dijadikan obyek *Hypotheek* dan *Credietverband* hanya hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan. Kemudian pemerintah menerbitkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah tanggal 9 April 1996. Undang-undang ini dibuat untuk melengkapi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.²

Definisi Hak Tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas

¹ Siti Malikhatun Badriyah, R. Suharto & H. Kashadi Muhammad Shafiyuddin Wafi, *Implikasi Hukum Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah*, LAW, DEVELOPMENT & JUSTICE REVIEW, Volume 2, Nomor 01, Tahun 2019, hlm. 64.

² Denico Doly, *Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Roya*, NEGARA HUKUM, Volume 2, Nomor 1, Tahun 2011, hlm. 105.

Tanah Berserta 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 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*).³

Menurut ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Berserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan untuk pinjaman kredit pada Bank, sedangkan yang dimaksud dengan pelunasan diutamakan pada Kreditor tertentu, artinya Kreditor tersebut mempunyai hak istimewa yang diberikan 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 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu

³ Ngadenan, *Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur di Mungkid*, JURNAL LAW REFORM, Volume 5, Nomor 1, Tahun 2010, hlm. 119.

kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu dan terhadap Kreditor-Kreditor lainnya.⁴ Pemberiannya merupakan ikutan dari Perjanjian Pokok yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijaminakan pelunasannya.

Hak Tanggungan juga memberikan perlindungan hukum yang seimbang antara para pihak, debitor, pemberi Hak tanggungan dan pihak ketiga. Perlindungan tidak hanya diberikan kepada kreditor, namun sampai pihak ketiga khususnya kreditor lain dan pihak yang membeli obyek Hak Tanggungan. Perlindungan tersebut dituangkan dalam bentuk akta yaitu Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), yang dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁵ Bahwa akta tersebut harus memenuhi syarat spesialisitas dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Selain Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), harus dibuat secara autentik dan harus memenuhi asas publisitas dalam menandakan lahirnya Hak Tanggungan.⁶

2. Subyek Hak Tanggungan

Subyek Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan, dari ketentuan pasal-pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang menjadi subyek hukum dalam pembebanan Hak Tanggungan adalah Pemberi Hak Tanggungan dan Pemegang Hak Tanggungan. Pemberi Hak Tanggungan yaitu orang atau pihak yang menjaminkan obyek Hak Tanggungan dan Pemegang Hak Tanggungan yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya.⁷

⁴ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta:Rajawali Pers, 2014), hlm.95.

⁵ Richard dan Ana Silviana, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Perkembangan, Hukum Pertanahan, Perolehan Tanah dan Hak Tanggungan*, (Bandung : CV. Bimedia Pustaka Utama, 2022), hlm. 512-513.

⁶ Yunita Krysna, *Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit di Lembaga Keuangan Perbankan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, PRIVAT LAW, Volume IV, Nomor 2, Tahun 2016, hlm. 146-147.

⁷ Salim H.S., *Op. Cit*, hlm. 103-104.

Menurut Pasal 8 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Pemberi Hak Tanggungan dapat berupa orang perorangan atau Badan Hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap Obyek Hak Tanggungan harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Menurut Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau Badan Hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Pemberi Hak Tanggungan tidak harus sebagai Debitor, namun lazimnya adalah debitor sebagai orang yang berutang. Namun pemberi Hak Tanggungan dapat orang lain sebagai penjamin yang mana obyek bidang tanah miliknya dipergunakan untuk jaminan hak tanggungan bagi debitor. Yang dapat menjadi subyek Hak Tanggungan selain Warga Negara Indonesia (WNI), dengan ditetapkannya Hak Pakai atas Tanah Negara sebagai salah satu obyek Hak Tanggungan, bagi Warga Negara Asing (WNA) juga dimungkinkan untuk dapat menjadi subyek Hak Tanggungan, apabila memenuhi persyaratan.

Jika Hak Pakai itu oleh Warga Negara Asing (WNA) yang mana Hak Pakai menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah juga dapat menjadi obyek Hak Tanggungan, ada persyaratan untuk menjadi subyek Hak Pakai yang harus dpenuhi. Demikian juga Warga Negara Asing (WNA) tersebut mengajukan permohonan kredit dengan Hak Pakai atas Tanah Negara sebagai jaminan, harus memenuhi beberapa persyaratan antara lain:⁸

a) sudah tinggal di Indonesia dalam kurun waktu tertentu;

⁸ Ibid, hlm. 105.

- b) mempunyai usaha di Indonesia; dan
- c) kredit tersebut dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Negara Republik Indonesia.

Dalam kaitannya dengan kedudukan selaku kreditor, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menegaskan bahwa seorang Warga Negara Asing (WNA) maupun badan hukum asing juga dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan, karena Hak Tanggungan tidak ada kaitannya dengan pemilikan obyeknya secara serta merta.⁹

3. Obyek Hak Tanggungan

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, obyek yang dapat dibebani Hak Tanggungan, yaitu hak-hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah tersebut dijelaskan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :¹⁰

- a. Hak Milik atas tanah;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai Atas Tanah Negara, sepanjang menurut ketentuan yang berlaku hak pakai tersebut wajib didaftarkan dan mempunyai sifat yang dapat dialihkan;
- e. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau yang akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah. Dalam hal ini pembebanannya harus dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

⁹ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2018), hlm. 54-55.

¹⁰ *Ibid*, hlm. 51.

Khususnya hak pakai, dalam kenyataannya tidak semua tanah Hak Pakai Atas Tanah Negara dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan. Ada Tanah Hak Pakai Atas Tanah Negara yang walaupun telah terdaftar, tetapi karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan, seperti Hak Pakai atas nama Pemerintah, Hak Pakai atas nama badan keagamaan dan sosial dan Hak Pakai atas nama Perwakilan Negara Asing, yang berlakunya tidak ditentukan jangka waktunya dan diberikan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu (khusus), adalah bukan merupakan obyek Hak Tanggungan. Adapun Hak Pakai Atas Tanah Negara yang dapat dipindahtangankan meliputi Hak Pakai yang diberikan kepada orang perseorangan atau badan hukum untuk jangka waktu tertentu yang ditetapkan dalam keputusan pemberiannya, dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan.¹¹

Salah satu subyek Hak Tanggungan adalah orang asing, tetapi tidak semua orang asing dapat ditunjuk sebagai subyek Hak Pakai. Hanya orang asing yang berkedudukan di Indonesia yang dapat sebagai subyek Hak Pakai. Pengertian berkedudukan di Indonesia bila diartikan secara sempit adalah bertempat tinggal tetap di Indonesia dan bukan sekedar berada di Indonesia pada waktu tertentu saja. Bertempat tinggal tetap tidak berarti ia harus terus menerus berada di Indonesia. Walaupun demikian tempat tinggalnya harus di Indonesia, bukan di negara lain.

Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa dengan akta autentik. Pada prinsipnya, obyek Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah yang memenuhi 2 (dua) persyaratan, yaitu wajib didaftarkan (untuk memenuhi syarat publisitas)

¹¹ *Ibid*, hlm. 51.

dan dapat dipindahtangankan untuk memudahkan pelaksanaan pembayaran utang yang dijamin pelunasannya.¹²

Sesuai dengan amanat Pasal 51 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak atas tanah yang ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Di dalam perkembangan kemudian, yaitu menurut Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966 tanggal 5 Januari 1966, Hak Pakai atas Tanah Negara juga wajib didaftarkan, sehingga Hak Pakai tersebut dapat dialihkan. Oleh karena itu, di samping untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, Hak Pakai atas Tanah Negara tertentu yang memenuhi kedua syarat tersebut juga dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan.

Penjelasan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ditegaskan bahwa terhadap tanah Hak Milik yang sudah diwakafkan dan tanah-tanah yang digunakan untuk keperluan kepribadatan dan keperluan suci lainnya, walaupun memenuhi kedua syarat tersebut, karena kekhususan sifat dan tujuan penggunaannya, tidak dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan. Dalam penjelasan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah juga menjelaskan bahwa Hak Pakai atas Tanah Negara yang diberikan kepada orang perorangan dan badan-badan hukum perdata, karena memenuhi kedua syarat tersebut diatas, dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan.¹³

Hak Pakai atas Tanah Negara yang diberikan kepada instansi Pemerintah, Badan Keagamaan dan Sosial, dan Perwakilan Negara Asing walaupun wajib didaftarkan, tetap karena menurut sifatnya tidak dapat dipindahtangannkan, bukan merupakan obyek Hak Tanggungan.

¹² *Ibid*, hlm. 52.

¹³ *Ibid*, hlm. 53

4. Asas-Asas Hak Tanggungan

Hak tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu mempunyai empat asas, yaitu :¹⁴

- a) Memberikan kedudukan yang diutamakan (*preveren*) kepada krediturnya. Berarti bahwa kreditor pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk di dahulukan dalam mendapatkan pelunasan atas piutangnya daripada kreditor-kreditor lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani Hak Tanggungan tersebut.
- b) Selalu mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada. Artinya benda-benda yang dijadikan obyek Hak Tanggungan itu tetap terbebani Hak Tanggungan walau di tangan siapa pun benda itu berada. Jadi meskipun hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan tersebut telah beralih atau berpindah-pindah kepada orang lain, namun Hak Tanggungan yang ada tetap melekat pada obyek tersebut dan tetap mempunyai kekuatan mengikat.
- c) Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas. Asas spesialisitas maksudnya benda yang dibebani Hak Tanggungan itu harus ditunjuk secara khusus. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) harus disebutkan secara tegas dan jelas mengenai benda yang dibebani itu berupa apa, di mana letaknya, berapa luasnya, apa batas-batasnya, dan apa bukti kepemilikannya. Adapun asas publisitas artinya hal pembebanan Hak Tanggungan tersebut harus dapat diketahui oleh umum, untuk itu terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) harus didaftarkan.
- d) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Artinya dapat di eksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti.

Selain itu Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Hal ini berarti suatu Hak Tanggungan membebani secara utuh benda yang menjad obyeknya dan setiap bagian daripadanya.

¹⁴ *Ibid*, hlm. 55.

Oleh karena itu, apabila sebagian dari utang dibayar, pembayaran itu tidak membebaskan sebagian dari benda yang dibebani Hak Tanggungan. Penyimpangan terhadap asas ini hanya dapat dilakukan apabila hal tersebut diperjanjikan secara tegas di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan.

Asas tidak dapat dibagi-bagi itu dapat disimpangi dalam hal Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah dan pelunasan utang yang dijamin dilakukan dengan cara angsuran sebesar nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut. Dengan demikian, Hak Tanggungan itu hanya akan membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.

Sifat lainnya dari Hak Tanggungan adalah bahwa Hak Tanggungan merupakan ikutan (*accessoir*) pada perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang (perjanjian kredit). Dengan demikian, hapusnya Hak Tanggungan tergantung pada perjanjian pokoknya, yaitu utang yang dijamin pelunasan tersebut. Hak Tanggungan dapat dibebankan lebih dari satu kali terhadap obyek yang sama untuk menjamin pelunasan lebih dari satu utang dan untuk beberapa kreditur. Hal ini menimbulkan adanya tingkatan-tingkatan bagi pemegang Hak Tanggungan. Peringkat Hak Tanggungan tersebut ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.¹⁵

5. Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan

Sertipikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN YANG BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” maka Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan berlaku sebagai pengganti *Grosse Acte Hypotheek* sepanjang mengenai

¹⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm. 426.

hak atas tanah. Irah-irah yang dicantumkan pada sertipikat Hak Tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, berdasarkan sertipikat Hak Tanggungan tersebut maka obyek Hak Tanggungan siap untuk dilakukan eksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap melalui tata cara yang telah ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.¹⁶

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa untuk melakukan eksekusi terhadap Hak Tanggungan yang telah dibebankan atas tanah dapat dilakukan tanpa harus melalui proses gugat menggugat (proses litigasi) apabila debitor telah melakukan cidera janji. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

- (1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN YANG BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”
- (3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *Grosse Acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

6. Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sedikit demi sedikit mencoba menerapkan *e-Government* dalam

¹⁶ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, (Semarang : Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2009), hlm. 118.

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.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional mengawali pelayanan elektronik pada tahun 2017 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.¹⁷

Menurut ketentuan Pasal 1 angka (7) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik menjelaskan : “Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik atau HT-el adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi”.

Pengurusan Hak Tanggungan dengan sistem HT-el menjadi lebih cepat dari pengurusan Hak Tanggungan konvensional. Proses penerbitan Hak Tanggungan yang dipercepat maka lebih cepat pula penerimaan fasilitas kredit dari bank sekaligus memberikan wewenang kepada bank sebagai kreditor dalam memantau pengerjaan Hak Tanggungan. Pengurusan Hak Tanggungan dengan menggunakan HT-el memberikan kejelasan informasi mengenai syarat, prosedur dan biaya. HT-el memberikan kewajiban kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan bank sebagai kreditor agar memenuhi prosedur dan syarat sesuai aturan dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dan Petunjuk Teknis HT-el. Apabila prosedur dan syarat terdapat masalah maka akan ada umpan balik dari kantor pertanahan untuk memperbaiki dalam waktu maksimal 5 (lima) hari kerja sejak hak tanggungan elektronik di daftarkan. Jika tidak diperbaiki dalam kurun waktu 5 (lima) hari maka pendaftaran hak tanggungan dengan menggunakan sistem HT-el akan ditutup dan apabila

¹⁷ 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

akan melanjutkan dapat melakukan pendaftaran lagi dari awal. Penutupan berkas tersebut demi menjaga kualitas produk yang dihasilkan oleh Kantor Pertanahan karena jika tidak ada umpan balik dan tidak ditutup hak tanggungan akan terbit dengan sendirinya pada hari ke 7 (tujuh).¹⁸

Jenis Pelayanan HT-el yang termuat dalam Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik 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.

Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) diharapkan dapat mengimplementasikan asas-asas yang mampu membuat pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik HT-el dapat berjalan sesuai yang diharapkan, yaitu :¹⁹

1. Asas Kecepatan adalah proses HT-el harus dilaksanakan dengan waktu yang singkat dan cepat.
2. Asas Efisien/efektif adalah pelaksanaan HT-el dilaksanakan dengan efektif sesuai dengan yang diharapkan.
3. Asas Keterbukaan adalah suatu proses terhadap pendaftaran tanah yang dilakukan secara terus menerus sehingga pendaftaran tersebut dapat memudahkan Kantor Pertanahan dalam hal penyimpanan data-data tersebut benar adanya, sehingga dalam melaksanakan HT-el dapat memberikan informasi yang benar, tahap-tahap pada sistem sesuai dengan berkas yang telah diunggah.

¹⁸ Richard dan Ana Silviana, *Hukum Agraria Indonesia (Edisi 2) Cessie, Subrogasi, Inovasi, dan Kompensasi dala Hukum Hak Tanggungan Dilengkapi dengan Contoh-Contoh Draft Akta*, (Bandung : CV. Cendeia Press, 2023), hlm. 14.

¹⁹ *Ibid*, hlm. 15.

4. Asas Ketepatan Waktu adalah dilaksanakan dengan tepat waktu tidak seperti Hak Tanggungan manual yang menghabiskan banyak waktu dan membuat lamanya sertipikat Hak Tanggungan terbit.

Pendaftaran Hak Tanggungan sebelum dan sesudah berlakunya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik sangatlah berbeda, sebelum berlakunya peraturan tersebut Hak Tanggungan didaftarkan dengan cara manual namun setelah berlakunya Peraturan tersebut pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan secara online/elektronik, serta kreditor juga dapat melakukan pencatatan Hak Tanggungan sendiri dengan mencetak catatan Hak Tanggungan yang telah diterbitkan dan melekatkannya pada sertipikat yang dijadikan obyek Hak Tanggungan.²⁰

B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik

Pendaftaran hak tanggungan diatur dalam Pasal 13 dan 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib didaftarkan. Secara sistematis tata cara pendaftaran dikemukakan berikut ini :²¹

1. Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan;
2. PPAT dalam waktu 7 hari setelah ditandatangani pemberian hak tanggungan wajib mengirimkan akta pendaftaran hak tanggungan dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan serta berkas yang diperlukan. Berkas itu meliputi :
 - a. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat ragkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;

²⁰ *Ibid*, hlm. 19

²¹ Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, (Bandung : PT. Mizan Pustaka Kaifa, 2014), hlm. 61.

- b. Surat Permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
 - c. Fotocopy surat identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
 - d. Sertipikat asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
 - e. Lembar kedua Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT);
 - f. Salinan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertipikat Hak Tanggungan;
 - g. Bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan (Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan).
3. Kantor Pertanahan 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;
 4. Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Jika hari ketujuh itu jatuh hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya;
 5. Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan dibuatkan (pasal 13 UUHT);
 6. Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Sertifikasi Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan. Sertifikasi Hak Tanggungan diberikan kepada pemegang hak tanggungan.

Tahun 2019 melalui Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak

Tanggungjawab Terintegrasi Secara Elektronik pendaftaran Hak Tanggungan dapat dilakukan secara elektronik. Waktu penerapan peraturan tersebut pengguna layanan masih bisa memilih apakah menggunakan layanan konvensional atau elektronik. Pada tahun 2020 aturan tersebut dicabut dan digantikan oleh Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional 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 penuh.²²

Hak Tanggungan yang dituangkan dalam bentuk Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), agar memiliki kekuatan hukum haruslah didaftarkan ke Kantor Pertanahan sebagaimana dijelaskan pada Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Pendaftaran Hak Tanggungan ini dilaksanakan melalui sistem elektronik setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020. Sebelum melakukan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik pengguna jasa harus terlebih dahulu terdaftar pada database Mitra ATR/BPN. Alur mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik dapat dijelaskan sebagai berikut:²³

1. Pertama Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melakukan pengecekan sertifikat hak atas tanah sebelum pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) melalui laman intan.atrbpn.go.id;
2. Setelah dilakukan pengecekan dan dipastikan bahwa sertifikat hak atas tanah tersebut sesuai dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melanjutkan proses dengan Pembuatan Nomor dan Kode Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) elektronik melalui mitra.atrbpn.go.id. Setelah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan

²² Kurnia Rheza Randy Adinegoro, *Op.Cit*, hlm. 37.

²³ *Ibid*, hlm. 38-40.

(APHT) Elektronik dengan mengunggah Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dan kelengkapan warkah lainnya maka akan muncul surat pengantar akta. Surat ini kemudian ditujukan kepada Jasa Keuangan untuk didaftarkan;

3. Jasa Keuangan dalam hal ini kreditor melakukan pembuatan Berkas Hak Tanggungan Elektronik di aplikasi intan.atrbpn.go.id. Kreditor akan mengunggah kelengkapan seperti surat permohonan dan warkah lainnya, setelah selesai maka akan terbit 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 di dalam surat perintah setor untuk selanjutnya melakukan pembayaran;
4. Permohonan diproses setelah data permohonan beserta biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik. Dalam hal pembayaran biaya pendaftaran oleh kreditor tidak terkonfirmasi oleh sistem, kreditor 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.
5. Pemeriksaan berkas dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk melalui sistem Hak Tanggungan Elektronik;
6. Penerbitan hasil layanan Hak Tanggungan Elektronik dilakukan pada hari ke-7 (tujuh) setelah pengajuan permohonan terkonfirmasi;
7. Sistem Hak Tanggungan Elektronik akan menerbitkan hasil layanan Hak Tanggungan berupa Sertipikat Hak Tanggungan; dan catatan Hak Tanggungan pada buku tanah dan Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
8. Pencetakan Hak Tanggungan Elektronik dapat dicetak mandiri oleh Kreditor dan 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 Hak

Tanggungan Elektronik dan melekatkan hasil cetakan catatan tersebut pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun.

C. Tinjauan Umum Tentang Penghapusan atau Pencoretan Hak Tanggungan (Roya)

1. Pengertian Roya

Pencoretan pendaftaran Hak Tanggungan adalah suatu perbuatan perdata yang mengikuti hapusnya Hak Tanggungan.²⁴ Roya Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 22 ayat (1) 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 buku hak atas tanah dan sertifikat hak tanggunggannya. 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.

Pada dasarnya pencoretan hak tanggungan dapat dilakukan oleh debitor sendiri (pihak yang berkepentingan). Permohonan pencoretan dilakukan oleh pihak-pihak yang berkepentingan dengan melampirkan, hal-hal sebagai berikut :

- 1) Sertipikat hak tanggungan yang telah diberi catatan oleh Kreditor bahwa hak tanggungan hapus karena piutangnya telah lunas; atau
- 2) Pernyataan tertulis dari kreditor bahwa hak tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin dengan hak tanggungan telah lunas atau kreditor melepaskan hak tanggungan yang bersangkutan.

²⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak Tanggungan*, (Jakarta : Kencana, 2008), hlm. 271.

Apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan, sebagaimana dikemukakan di atas maka pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan kepada Ketua Pengadilan Negeri di daerah hukumnya meliputi tempat hak tanggungan yang bersangkutan terdaftar. Tetapi 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. Permohonan pencoretan catatan hak tanggungan berdasarkan perintah pengadilan negeri tersebut diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan pengadilan negeri yang bersangkutan. Setelah menerima permohonan tersebut maka Kepala Kantor Pertanahan melakukan pencoretan menurut tata cara yang ditetapkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja.²⁵

Menurut Pasal 18 Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ditetapkan sebagai limitatif peristiwa-peristiwa atau hal-hal yang dapat menyebabkan berakhir atau hapusnya Hak Tanggungan, yaitu:²⁶

1. Karena telah hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan yang bersangkutan,
2. Karena pemegang hak tanggungan (kreditor) melepaskan hak tanggungan tersebut,
3. Karena adanya pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat hak tanggungan oleh ketua Pengadilan Negeri.
4. Karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani 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

²⁵ Salim H.S., *Op.Cit* , hlm. 191-192

²⁶ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2009), hlm. 482.

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.²⁷

2. Syarat dan Tata Cara Pelaksanaan Roya Manual

Sebelum pengaturan tentang proses pencatatan sertipikat secara elektronik/online, Kantor Pertanahan masih melakukannya secara manual yaitu dengan cara mengirimkan permohonan roya ke Kantor Pertanahan setempat, tempat letak tanah yang tercantum dalam sertipikat tanah / sesuai dengan lokasi obyek tanah tersebut. Namun cara tersebut sudah tidak dipergunakan oleh karena pencatatan hak tanggungan wajib didaftarkan secara elektronik, sehingga untuk penghapusan hak tanggungan (roya) wajib dilaksanakan secara elektronik. Akan tetapi, hingga sekarang masih dijumpai proses pelaksanaan penghapusan Hak Tanggungan (roya) yang dilakukan secara manual oleh karena waktu pendaftaran hak tanggungan dilakukan sebelum ada peraturan mengenai hak tanggunn elektronik. Maka proses pelaksanaan penghapusan hak tanggungan (roya) juga dilakukan secara manual.

Berikut syarat dan ketentuan pelaksanaan penghapusan hak tanggungan (roya) secara manual :²⁸

- a. Formulir permohonan (Lampiran 13) yang sudah diisi dan ditanda tangani pemohon atau kuasanya bermaterai cukup;
- b. Surat kuasa apabila dikuasakan;
- c. Fotocopy identitas (KTP, KK) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas Loker Kantor Pertanahan;
- d. Fotocopy Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terbaru;

²⁷ Munir Fuandy, *Hukum Jaminan Hutang*, (Jakarta : Erlangga, 2013), hlm. 97.

²⁸ Latifa Mustafida, 2023, *Perbedaan Roya Manual dan Elektronik*, Diakses dari <https://www.latifamustafida.com/2023/10/perbedaan-roya-manual-dan-elektronik.html>, pada tanggal 02 Desember 2023, Pukul 15.30 WIB.

- e. Fotocopy akta pendirian dan pengesahan badan hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas Loker Kantor Pertanahan, bagi yang berbadan hukum;
- f. Asli Sertipikat tanah dan Asli Sertipikat Hak Tanggungan dan/atau konsen roya jika Sertipikat Hak Tanggungan hilang;
- g. Surat Keterangan Lunas / Surat Royo dari Kreditor;
- h. Fotocopy pemberi hak tanggungan (debitor), penerima hak tanggungan (kreditor) dan/kuasanya yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas Loker Kantor Pertanahan.

Setelah semua dokumen lengkap, langkah-langkah yang harus dilakukan untuk mengurus roya manual di Kantor Pertanahan adalah :

- a. Ambil tiket antrean pengurusan roya di pintu masuk dan serahkan dokumen yang telah diisi sebelumnya ke loket pelayanan pendaftaran;
- b. Apabila semua dokumen telah diisi, serahkan berkas ke loket pengurusan roya. Dokumen di koreksi oleh Kantor Pertanahan. Selanjutnya, akan dipanggil kembali oleh petugas untuk menerima surat perintah setor (SPS) /biaya retribusi.
- c. Apabila surat perintah setor (SPS) telah dibayar, terdapat nomor dan tahun berkas secara online di aplikasi sentuh tanahku;
- d. Selesai (Catatan Royo tertulis dalam Sertipikat Hak Atas Tanah secara manual).

3. Syarat dan Tata Cara Pelaksanaan Royo Elektronik

Dengan semakin majunya perkembangan jaman, semua menjadi serba elektronik begitu pula dengan pendaftaran hak tanggungan dan penghapusan hak tanggungan yang dapat dilakukan secara elektronik.²⁹ 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

²⁹ 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

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

Setelah 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.

Tidak jauh berbeda dari proses roya manual, syarat-syarat yang ditentukan tidak jauh berbeda. Perbedaanya terletak pada, yang dapat melakukan permohonan penghapusan Hak Tanggungan (Roya) hanya bank/kreditor yang bersangkutan melalui akun bank. Pelaksanaan pendaftaran Roya elektronik yaitu :³⁰

1. Membuka website htel.atrbpn.go.id kemudian masuk *user* menggunakan akun Kreditor,
2. Klik pelayanan, klik Roya, pilih kantor wilayah, pilih kantor pertanahan, lalu klik buat berkas baru, kedua mengupload berkas yang ditentukan oleh Kantor Pertanahan,
3. Membayar Surat Perintah Setor (SPS) sebanyak Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) pada Lembaga Keuangan yang sudah ditentukan.
4. Setelah pembayaran selesai maka Kreditor menunggu Sertipikat Roya-el tersebut terbit.
5. Setelah Sertipikat Roya-el tersebut terbit maka selesailah proses pelaksanaan penghapusan hak tanggungan elektronik (Roya-el), maka kreditor/bank akan memberi tanda roya yang dapat diprint melalui kertas stiker dan ditempel di Sertipikat Hak Atas Tanah.

³⁰ Latifa Mustafida, *Op.Cit.*

D. Tinjauan Umum Tentang Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo

1. Sekilas Tentang Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo

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. 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).

Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional (BPN) di daerah, dibentuk Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) di provinsi dan Kantor Pertanahan di kabupaten/kota. Salah satunya Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo. Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sukoharjo adalah instansi vertikal dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Provinsi Jawa Tengah. Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo memiliki tugas untuk melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia dalam lingkungan wilayah Kabupaten Sukoharjo.

Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo sendiri dipimpin oleh seorang Kepala Kantor Pertanahan oleh Bapak Tejo Suryono, S.SiT., M.M yang dalam melaksanakan tugasnya dibantu oleh Kepala Subbagian Tata Usaha oleh Ibu Eni Rawat Supriyanti, A.Ptnh., M.H. Kepala Seksi Survei dan Pemetaan oleh Bapak Sudarmanto, S.SiT., M.M. Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran oleh Bapak Moh. Fathor Rifan, S.ST., M.M. Kepala Seksi Penataan dan Pemberdayaan oleh Bapak Muhammad Nur Wahyudim, S.Si, Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan oleh Bapak Wahyu Dwi Hari Prasetyo, A.Ptnh., M.H.

Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa oleh Bapak Sularso, A.Ptnh., M.M.³¹



Gambar 1. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kab. Sukoharjo

2. Motto, Visi dan Misi Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo

Motto Bekerja :

Keras, Cerdas, Ikhlas, Tuntas, Berkualitas

Visi :

Terciptanya pengelolaan dan pelayanan prima di bidang pertanahan

Misi :

- Meningkatkan Kinerja Dan Profesionalisme Aparatur Sipil Negara;
- Meningkatkan Mutu Pelayanan Secara Responsif Dan Transparan Untuk Membangun Kepercayaan Masyarakat Di Bidang Pertanahan;
- Mewujudkan Penyelesaian Masalah Pertanahan Yang Berkeadilan;
- Mewujudkan Kabupaten Lengkap Menuju Era Digitalisasi Di Bidang Pertanahan.

3. Tugas dan Fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo

Menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN), Badan Pertanahan Nasional (BPN) mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-

³¹ Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, 2024, Diakses dari <https://kab-sukoharjo.atrbpn.go.id/>, pada tanggal 02 Desember 2023, Pukul 16.30 WIB.

undangan. Dalam melaksanakan tugasnya, Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo menyelenggarakan fungsi:

- 1) Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- 2) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei dan pemetaan pertanahan;
- 3) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah;
- 4) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang redistribusi tanah, pemberdayaan tanah masyarakat, penatagunaan tanah, penataan tanah sesuai rencana tata ruang, dan penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu;
- 5) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan;
- 6) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penertiban penguasaan dan kepemilikan tanah, serta penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai rencana tata ruang;
- 7) Perumusan pelaksanaan kebijakan di bidang penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik serta penanganan perkara pertanahan;
- 8) Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
- 9) Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
- 10) Pelaksanaan pengelolaan data dan informasi pertanahan dan lahan pertanian pangan berkelanjutan;
- 11) Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan;
- 12) Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.