
JURNAL NOTARIUS

Program Studi Kenotariatan Pascasarjana UMSU

Vol. 2, No. 2, Juli-Desember 2023

e-ISSN : 2598-070X ISSN : 2089-1407

**PELAKSANAAN ROYA PARTIAL OBJEK HAK TANGGUNGAN SECARA
KONVENSIONAL DI KANTOR BADAN PERTANAHAN KABUPATEN DELI
SERDANG**

Nahor Togarma S

nahortogarmas@gmail.com

Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

Abstrak

Pemerintah Indonesia telah merubah pelaksanaan tata cara pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan berbasis elektronik yang diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (HT-el). Roya Partial Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Ketentuan ini merupakan penyimpangan dari sifat Hak Tanggungan yang tidak dapat dibagi-bagi, sehingga Roya Partial dapat dilaksanakan dengan syarat janji adanya Roya Partial diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Pemberian Hak Tanggungan Secara Elektronik bagi Kreditor dan PPAT selalu diawali dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dihadapan PPAT antara Pemberi Hak Tanggungan dengan Kreditor. APHT tersebut telah memenuhi kualifikasi sebagai Akta Autentik baik dari sisi Prosedur, Substansi dan Wewenang PPAT yang meresmikannya. APHT tersebut kemudian didaftarkan oleh PPAT pada Kantor Pertanahan setempat secara Elektronik dalam waktu selambatnya 7 hari setelah APHT diresmikan yang menjadi dasar untuk diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik oleh Kantor Pertanahan. Sertipikat Hak Tanggungan tersebut dimohon dan dicetak oleh Kreditor Penerima Hak Tanggungan dengan membayar PNBPN yang telah ditentukan.

Kata kunci: roya partial, hak tanggungan, konvensional, pertanahan

Pendahuluan

Lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dengan judul "Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah" merupakan contoh produk hukum dalam rangka pembaharuan hukum pertanahan Indonesia serta untuk mewujudkan unifikasi hukum tanah nasional. Sebagaimana pendapat dari Boedi Harsono bahwa

karena hak jaminan yang dikenal dalam Undang-Undang adalah hak tanggungan, maka konversi hak hipotik tentunya menjadi hak tanggungan pula.¹

Sebagai lembaga jaminan, Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.² Untuk menghindari pengembalian dana yang macet sangat dibutuhkan adanya lembaga jaminan yang kuat yang dapat memberikan kepastian bagi pelunasan utang debitur (penerima kredit). Oleh Maria S. W. Sumardjono, dinyatakan bahwa karena kegiatan perkreditan tersangkut berbagai pihak maka dalam Undang-Undang ini kepentingan berbagai pihak tersebut diperhatikan dan memperoleh keseimbangan dalam perlindungan serta kepastian hukumnya.³

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

Perbedaan Roya Elektronik dan manual adalah berkas dari pemohon discan dan didaftarkan melalui website dan langsung dikoreksi oleh pelaksana roya, tidak melalui loket pertanahan. Sehingga Notaris/PPAT tidak harus datang ke Kantor Pertanahan karena dapat di *online*-kan dari kantor Notaris. Setelah diroya sertipikat hak atas tanah kemudian diberikan kembali kepada pemenang lelang. Dalam praktiknya dipedesaan pemenang lelang yang telah melunasi hutangnya pada Bank dan mendapatkan surat roya, tetapi pada sertipikat hak atas tanahnya masih memuat catatan *barcode* pembebanan Hak Tanggungan Elektronik walaupun kenyataanya tanah sudah bersih dari beban.

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

¹M.Jafar, "Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun Sebagai Obyek Hak Tanggungan", *Jurnal Hukum Toposantaro*, Vol. 2, No.5, 2001, hlm. 42.

²C.S.T. Kansil, *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1997, hlm. 19-20.

³Maria S.W.Sumardjono, "Prinsip Dasar dan Isyu Di Seputar UUHT", *Jurnal Hukum Bisnis*. Vol. 1, 1997, hlm. 37.

Penerapan Roya Partial Hak Tanggungan

Hak Tanggungan sebagai perjanjian jaminan tambahan namun fungsinya memberikan rasa aman bagi kreditor, karena manakala debitor cidera janji, kreditor mendapatkan perlindungan hukum sebab benda yang dijaminakan tersebut dapat diuangkan sebagai pelunasan piutang debitor. Dengan demikian jaminan memberikan kepastian kepada si pemberi kredit, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi yaitu bila perlu dapat dengan mudah diuangkan untuk melunasi utang si penerima kredit.⁴

Hak tanggungan memiliki karakteristik *droit de preference*, yaitu kreditor memiliki keistimewaan untuk diutamakan hak-haknya yang dalam hal ini bentuknya pelunasan atas kredit yang telah diberikan kreditor. Regulasi mengenai kepailitan juga menegaskan bahwa pemegang hak tanggungan dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan. Dalam kepailitan, pihak yang memiliki jaminan disebut sebagai kreditor separatis, yang kedudukannya berbeda dengan kreditor lainnya. Selain itu ada juga *droit de suite*, dimana hak tanggungan tetap akan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada. Dengan adanya hak tanggungan, diharapkan eksekusi dari ketentuan ini dapat dilakukan dengan mudah dan pasti sehingga dapat memberikan perlindungan kepada kreditor atas hak-hak yang dimilikinya berdasarkan perjanjian pemberian kredit dengan debitor.

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

Apabila hak tanggungan hapus, maka perlu dilakukan roya (pencoretan) artinya penghapusan adanya beban hak tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya.⁵ Istilah Roya dapat ditemukan dalam Penjelasan umum Undang-Undang Hak Tanggungan, dimana di dalam bagian penjelasan umum itu dikatakan bahwa yang dimaksud dengan roya adalah pencoretan pada buku tanah Hak Tanggungan karena Hak Tanggungan telah hapus, adapun hapusnya Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 18 Ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Istilah roya memang dikenal dalam ketentuan perundang-undangan mengenai tanah. Istilah roya dapat ditemukan dalam penjelasan umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah: "Pada buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan dibubuhkan catatan mengenai hapusnya hak tersebut, sedang sertifikatnya ditiadakan. Pencatatan serupa, yang disebut pencoretan atau lebih dikenal sebagai "roya", dilakukan juga pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah

⁴Habib Adjie, Lutfi Walidani, "Perlindungan Hukum Kreditor Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2859K/PDT/2011)", *Jurnal Penelitian, UMANI (Hukum Dan Masyarakat Madani)*. Vol. 8, No.22018, hlm. 119.

⁵Kashadi, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2000, hlm. 64.

yang semula dijadikan jaminan. Sertifikat hak atas tanah yang sudah dibubuhi catatan tersebut, diserahkan kembali kepada pemegang haknya." Berdasarkan penjelasan umum Undang-undang Hak Tanggungan tersebut, dapat diketahui bahwa yang dimaksud dengan istilah roya adalah pencoretan pada buku tanah Hak Tanggungan karena hak tanggungan telah hapus.

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

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

Dengan demikian untuk dapat melaksanakan Roya Partial terhadap sebuah Hak Tanggungan maka dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) harus diperjanjikan bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi besarnya nilai dari utang yang dituangkan. Meskipun dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dicantumkan janji-janji namun pemberi Hak Tanggungan dilarang memberikan janji kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan, jika pemberi Hak Tanggungan tidak mampu membayar hutang-hutangnya, hal ini dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyatakan: Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memilik obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum. Pada proses pemberian Hak Tanggungan, apabila telah ada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), maka pemberian Hak Tanggungan tersebut juga wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan, sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Roya partial dapat dilakukan apabila dalam APHT, yang didalamnya terdapat beberapa objek hak tanggungan yang dijamin, dicantumkan perjanjian roya (pencoretan) untuk sebagian (partial) objek hak tanggungan yang telah dilunasi pembayaran hutangnya. Pencantuman perjanjian inilah sebenarnya yang menjadi

dasar diberlakukannya roya partial dalam sertipikat hak tanggungan oleh kantor pertanahan. Karena apabila tidak diperjanjikan maka yang akan berlaku adalah ketentuan pelaksanaan roya secara keseluruhan, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyebutkan: "Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam akta pemberian hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).⁶

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

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Dewi Ratih Setya Wulandari, berkas-berkas yang menjadi persyaratan roya partial Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang sama dengan roya keseluruhan yaitu diatur dalam Lampiran II Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010, diantaranya : 1) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani oleh pemohon atau kuasanya diatas materai. Formulir permohonan memuat identitas diri, luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohonkan; 2) Surat kuasa jika dikuasakan; 3) Fotocopy identitas pemohon atau kuasanya jika dikuasakan, yaitu Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket (untuk perorangan); 4) Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket (bagi badan hukum); 5) Sertipikat Tanah dan Sertipikat Hak Tanggungan dan/atau konsen roya jika sertipikat Hak Tanggungan hilang; 6) Surat roya atau keterangan lunas dari kreditur; 7) Fotocopy KTP pemberi dan penerima Hak Tanggungan dan/atau kuasa, yang sudah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.⁷

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

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, Proses pencoretan Hak Tanggungan terdapat pada Pasal 22 Ayat (1) sampai dengan Ayat (8) merupakan roya keseluruhan, sedangkan mengenai roya partial diatur pada Ayat (9). Berikut proses pencoretan Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 22 Undang-Undang Hak Tanggungan: 1) Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku-tanah hak atas tanah dan sertipikatnya; 2) Dengan hapusnya Hak Tanggungan, sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku-tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan; 3) Apabila sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku-tanah Hak Tanggungan; 4) Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertipikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus

⁶Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan* (suatu kajian mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan), Edisi Kedua, Bandung : Penerbit Alumni, 1999, hlm. 43-44.

⁷Wawancara dengan Ibu Dewi Ratih Setya Wulandari, Staf Seksi penetapan hak dan pendaftaran Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang, pada hari Senin, tanggal 06 Februari 2023, Pukul 10.30 WIB.

karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas atau karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan; 5) Apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan terdaftar; 6) Apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan; 7) Permohonan pencoretan catatan Hak Tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan; 8) Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (7); 9) Apabila pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), hapusnya Hak Tanggungan pada bagian obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dicatat pada buku-tanah dan sertipikat Hak Tanggungan serta pada buku-tanah dan sertipikat hak atas tanah yang telah bebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya. Dalam ayat (5) dijelaskan apabila kreditor tidak mau memberikan keterangan lunas atau tidak mau memberikan surat keterangan lunas ketika surat keterangan yang diberikan sebelumnya hilang, maka untuk mempermudah proses roya dapat diganti dengan bukti slip pembayaran dan apabila dalam hal kreditor merupakan suatu badan hukum yang sudah bubar dan tidak diketahui alamat anggotanya, maka dapat dimintakan surat keterangan dari desa.⁵⁷ Apabila Sertipikat Hak Tanggungan hilang maka dapat membuat akta konsen roya dengan surat keterangan kehilangan dari kantor kepolisian.

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

Mekanisme Pelaksanaan Hak Tanggungan pada sistem elektronik tetap harus dicatatkan dalam buku tanah. Ini dilakukan oleh kreditor sampai dengan mencetak Sertifikat Hak Tanggungannya dan melekatkannya pada Sertipikat Hak Atas Tanah.⁸ Pengguna layanan sistem HT-el terdiri dari: perorangan atau Badan Hukum (sebagai Kreditor), PPAT, dan ASN Kementerian Agraria/BPN. PPAT wajib menggunakan aplikasi yang disediakan Kementerian ATR/KBPN dengan menjadi mitra kerja di BPN, mendaftar dan membuat akun secara online melalui portal mitra kerja di browser alamat: <https://mitra.atrbpn.go.id/datappat/login/>. Jika tidak

⁸Nadia Imanda, "Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik", *Jurnal Hukum Kenotariatan, Notaire*, Vol. 3 No. 1, 2020, hlm. 158.

melakukan pemutakhiran data maka tidak dapat mengakses dan mendaftarkan layanan pada aplikasi pelayanan pertanahan secara elektronik. Sehingga PPAT tidak dapat menjadi pengguna dalam pelayanan Hak Tanggungan Elektronik tersebut.

Pasal 7 ayat 1 Permen ATR/BPN no.5 tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik mengatur Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang selanjutnya disebut Pelayanan HT-el adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.

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

Dalam hal kreditor melakukan registrasi untuk menjadi pengguna terdaftar, kreditor wajib mengunggah beberapa dokumen yang telah disediakan di portal. Dokumen tersebut terdiri dari surat pengantar, surat permohonan, akta pendirian kreditor jika dalam hal ini merupakan Badan Hukum, surat penunjukan untuk admin yang bertugas mengurus layanan HT-el jika kreditor tersebut merupakan badan hukum, salinan KTP admin yang ditunjuk oleh kreditor yang berbadan hukum dalam hal bertugas untuk mengurus layanan HT-el, surat pengangkatan operator, dan NPWP kreditor. Setelah melakukan registrasi, kreditor mencetak form registrasi yang di tandatangani oleh pimpinan bank dan mencetak form data administrator pusat (diparaf oleh pimpinan bank) kemudian kedua form tersebut dikirimkan melalui ekspedisi surat tercatat ke pusdatin kementerian ATR/BPN untuk di validasi. Jika proses tersebut sudah selesai maka kreditor menjadi pengguna terdaftar dan bisa untuk melaksanakan sistem HT-el.

Masih terdapat beberapa kendala yang terjadi saat kreditor mendaftarkan diri sebagai pengguna terdaftar, misalnya pada saat mengunggah dokumen-dokumen yang disyaratkan, masih kurang lengkap atau seperti akta pendirian PT tidak ter- scan dengan baik dan tidak bisa terbaca atau buram. Hal ini sedikit memperlambat pelaksanaan HT-el. Kantor Pertanahan akan mengirimkan pemberitahuan untuk kreditor tentang dokumen apa saja yang masih kurang sehingga kreditor bisa memperbaiki dan mengunggah kembali. Jika semua telah selesai dan siap, maka sistem layanan HT-el bisa dijalankan.

Selanjutnya, Kreditor sebagai pemohon HT-el melakukan pendaftaran dan pembayaran layanan HT-el secara *online* yang dilakukan oleh admin yang telah di tunjuk sebelumnya oleh kreditor (yang berbadan hukum). Dalam hal pelayanan HT-el dan dalam jangka waktu proses pelayanan terdapat permasalahan maka berkas mengalami penundaan. Jika berkas di tunda maka para pengguna harus cepat tanggap untuk segera melakukan perbaikan karena sebagaimana jangka waktu yang di tetapkan Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa Hak Tanggungan harus didaftarkan dalam 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT. Kantor pertanahan dalam waktu 7 (tujuh) hari melakukan verifikasi terhadap berkas

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

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

Jenis Pelayanan HT-el yang dapat diajukan melalui Sistem HT-el meliputi: a) pendaftaran Hak Tanggungan; b) peralihan Hak Tanggungan; c) perubahan nama Kreditor; d) penghapusan Hak Tanggungan; dan e) perbaikan data.

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

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

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

Dengan layanan serentak secara Nasional yang berlaku sejak 8 Juli 2020 maka dapat diperbandingkan pelayanan Hak Tanggungan Elektronik dengan pelayanan Hak Tanggungan Konvensional bagi penggunaannya (PPAT dan Kreditor) sebagai berikut: pada Hak Tanggungan Konvensional Kreditor memberikan kuasa pada PPAT, menitipkan biaya pendaftaran HT, menerima sertipikat dari PPAT, menerima sertipikat HT setelah hari ke tujuh, produk sertipikat HT analog dalam media Kertas, dan menerima Sertipikat Hak Atas Tanah yang sudah diberikan catatan pembebanan dari PPAT. Pada pelayanan HakTanggungan Elektronik PPAT mengunggah akta ke BPN, menyerahkan salinan akta dan sertipikat Tanah kepada Bank, sedangkan Bank membuat berkas permohonan secara elektronik (tanpa perlu datang ke BPN), membayar biaya pendaftaran, menerima sertipikat HT-elektronik pada hari ke tujuh, produk sertipikat HT berupa file PDF dengan tanda tangan digital selanjutnya Kreditor mencetak dan melekatkan catatan pendaftaran pada sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi objek jaminan.

Simpulan

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

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib, Lutfi Walidani. 2018. "Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2859K/PDT/2011)". *Jurnal Penelitian, UMANI (Hukum Dan Masyarakat Madani)*. Vol. 8. No.2, hlm. 119.
- Imanda, Nadia. 2020. "Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik". *Jurnal Hukum Kenotariatan, Notaire*. Vol. 3. No. 1, hlm. 158.
- Jafar, M. 2001. "Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun Sebagai Obyek Hak Tanggungan". *Jurnal Hukum Toposantaro*. Vol. 2. No.5, hlm. 42.
- Kansil. C.S.T. 1997, *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- Kashadi. 2000. *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 perihal Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketenluan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Sjahedini, Sutan Remy. 1999. *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan (suatu kajian mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*. Edisi Kedua, Bandung : Penerbit Alumni.
- Sumardjono, Maria S.W. 1997. "Prinsip Dasar dan Isyu Di Seputar UUHT", *Jurnal Hukum Bisnis*. Vol. 1, hlm. 37.
- Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 600-1900 Tahun 2003 Tentang Pengeanaan Tarif Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan, Pendaftaran Tanah, Pemeliharaan Data Pertanahan dan Informasi Pertanahan.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Tentang Hak Tanggungan Alas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Wawancara dengan Ibu Dewi Ratih Setya Wulandari, Staf Seksi penetapan hak dan pendaftaran Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang, pada hari Senin, tanggal 06 Februari 2023, Pukul 10.30 WIB.