

# **PELAKSANAAN ROYA MELALUI SISTEM ELEKTRONIK TERHADAP HAK TANGGUNGAN AKIBAT KREDIT MACET DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BATANG**

**Fenti Anita Sari, Fitika Andraini**  
Fakultas Hukum, Universitas Stikubank

## **ABSTRAK**

Permen ATR/BPN 9/2019 merupakan ketentuan tentang pelaksanaan roya secara elektronik agar pendaftaran dan penghapusan roya dapat dijangkau dengan mudah, cepat, sederhana dan biaya ringan. Roya yang dilakukan secara manual berbeda dengan secara elektronik. Perbedaannya 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. Setelah diroya sertipikat hak atas tanah kemudian diberikan kembali kepada pemegang sertifikat dalam hal ini adalah kreditur. Bila belum dilakukan penghapusan dan pendaftaran roya secara elektronik meskipun hutang sudah lunas maka sertifikat hak atas tanah masih memuat catatan barcode pembenanan Hak Tanggungan. Berdasarkan hal tersebut di atas bagaimana pelaksanaan penghapusan Roya Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Batang? Dan apa sajakah yang menjadi Faktor Penghambat dan Pendukung dalam Pelaksanaan Penghapusan Roya Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Batang?.

Metode penelitian yang akan digunakan dalam penulisan ini adalah metode penelitian yuridis sosiologis. Pendekatan yang penulis gunakan pada penelitian ini adalah pendekatan Yuridis Sosiologis. Pendekatan Yuridis Sosiologis adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya.

Pelaksanaan penghapusan roya dengan Sistem HT-el di Kantor Pertanahan Kota Batang belum semua dilakukan sesuai dengan prosedur yang tertera pada Juknis HT-el. Berkas-berkas permohonan yang tidak sesuai prosedur diketahui atas hasil dari pemeriksaan Kantor Pertanahan, jika tidak diperiksa Sertipikat HT-el akan terbit dengan sendirinya pada hari ke tujuh. Penerbitan tanpa ada pemeriksaan dari Kantor Pertanahan apabila terdapat kesalahan prosedur dikuatirkan akan menjadi masalah di kemudian hari. Hambatan dalam pendaftaran HT dengan Sistem HT-el terjadi pada PPAT, Bank sebagai kreditur dan Kantor Pertanahan. Hambatan ini muncul pada saat proses pendaftaran HT baik secara teknik maupun non teknis. Pelaksanaan penghapusan roya secara elektronik dilakukan oleh pemohon yaitu debitor, kuasa atau wakilnya dengan mengisi aplikasi secara elektronik. Jika dilihat pada prakteknya Penghapusan roya secara elektronik secara elektronik atau online dilakukan melalui perantara PPAT di kantor PPAT karena PPAT yang mempunyai user name dan password ketika mengakses sistem pendaftaran Penghapusan roya secara elektronik agar dapat melayani kebutuhan masyarakat terhadap Penghapusan roya secara elektronik secara sistem online nmasih memiliki kendala baik eksternal maupun internal.

***Kata Kunci: Penghapusan, Roya, Online***

## **ABSTRACT**

Permen ATR/BPN 9/2019 is a provision regarding the implementation of roya electronically so that registration and deletion of roya can be reached easily, quickly, simply and at low cost. Royas which are done manually are different from electronic. The difference is that the file from the applicant is scanned and registered through the website and is directly corrected by the roya executor, not through the land counter. So that the Notary/PPAT does not have to come to the Land Office. After obtaining the certificate of land rights then it is given back to the certificate holder in this case is the creditor. If the deletion and registration of roya electronically has not been carried out even though the debt has been paid off, the land title certificate still contains a barcode record of encumbrance of Mortgage Rights. Based on the above, how is the implementation of the elimination of Royas Mortgages Electronically at the Land Office of Batang Regency? And what are the Inhibiting and Supporting Factors in the Implementation of Electronic Mortgage Elimination at the Land Office of Batang Regency?.

The research method that will be used in this paper is a sociological juridical research method. The approach that the author uses in this study is a sociological juridical approach. The sociological juridical approach emphasizes research that aims to obtain legal knowledge empirically by going directly to the object.

The implementation of the abolition of roya with the HT-el System at the Land Office of Batang City has not all been carried out in accordance with the procedures stated in the Technical Guidelines for HT-el. Application files that do not comply with procedures are known from the results of the inspection of the Land Office, if not checked, the HT-el certificate will be issued automatically on the seventh day. Issuance without any inspection from the Land Office if there is a procedural error, it is feared that it will become a problem in the future. Obstacles in HT registration with the HT-el System occur in PPAT, Banks as creditors and the Land Office. This obstacle arises during the HT registration process, both technically and non-technically. The electronic roya removal is carried out by the applicant, namely the debtor, proxy or representative by filling out an electronic application. If seen in practice, the Elimination of Royas electronically or online is carried out through PPAT intermediaries at the PPAT office because PPAT who has a user name and password when accessing the registration system for the Elimination of Royas electronically in order to serve the needs of the community for the Elimination of Royas electronically through the online system still has both external and internal constraints.

***Keywords: Deletion, Royas, Online***

## PENDAHULUAN

Sesuatu yang diberikan dan digunakan untuk membuat kreditur percaya bahwa debitur akan melaksanakan kewajibannya ialah jaminan. Hal ini dapat diukur dengan uang yang diterima dari kewajiban tersebut.

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

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

UUHT Pasal 2 ayat 2 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 ojek yang di bebaskan secara jelas dari hak tanggungan tersebut hal ini tertuang dalam Pasal 124 ayat (2) PMA No 3 tahun 1997.

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

Hal tersebut telah dilakukan oleh Subhan yang sebelumnya mengajukan pinjama kepada BPR Citra Darian. Subhan mengajukan pinjaman dengan memberikan jaminan tanah SHM 456 yang terletak di Desa Timbang, Kecamatan Banyuputih, Kabupaten Batang. Subhan tidak dapat melakukan pembayaran sehingga tanah jaminan tersebut dilakukan lelang di KPKNL Pekalongan dan telah dilakukan oleh Asri Indriyami, S.Pi seharga Rp. 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah). Lelang tersebut tidak ada sanggahan dari pihak lain, sehingga BPR Citra Darian membuat surat roya kepada Kantor Badan Pertanahan Batang yang

menyatakan bahwa permohonan untuk dilakukan pencoretan Hak Tanggungan atas SHM 456 yang terletak di Desa Timbang, Kecamatan Banyuputih, Kabupaten Batang.

BPR Citra Darian meminta bantuan notaris dan PPAT Setiati Solichah, notaris dan PPAT di wilayah Kabupaten Batang yang dicatat BPN Batang tanggal 31 Agustus 2020. Dalam berkas notaris disertakan pula berkas-berkas pendamping:

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 465/Timbang
2. Fotokopi KTP dan KK
3. Fotokopi PBB Tahun 2020
4. SSPD-BPHTB
5. Surat Pernyataan

Berdasarkan PP No. 37 Tahun 1998 dan PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998 mengenai perubahan jabatan PPAT dijelaskan bahwa pejabat pembuat akta tanah atau PPAT merupakan salah satu pejabat umum di Indonesia. PPAT berhak menandatangani akta (8 jenis akta PPAT), salah satunya adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Menurut Perkaban RI No. 8 Tahun 2012 tentang revisi Permen Agraria No 3 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dijelaskan bahwa blanko akta PPAT dikeluarkan oleh PPAT dan ditulis dengan format yang disediakan. Dikarenakan masih diatur oleh peraturan UU maka pembuatan akta PPAT fisik masih dikeluarkan oleh PPAT sendiri.

Proses hak tanggungan konvensional terdapat bank yang menyerahkan wewenang pada PPTAT dan membayar biaya pendaftaran, mengambil sertifikat dari kantor negara, dan kemudian bank menerima sertifikat yang telah dicatat. Hampir semuanya dilakukan

melalui PPAT dengan metode konvensional. 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 tradisional padahal belum ada sosialisasi dan masa transisi yang cukup. Tentunya hal ini akan membawa banyak permasalahan, terutama kendala/tantangan yang dihadapi oleh penggunanya. Masalah-masalah ini umum terjadi saat mengimplementasikan layanan HT-el secara bersamaan, termasuk:

1. Jika masa pengerjaan ulang (7 hari) telah lewat dan verifikasi tidak selesai, PNBPN tidak akan dikembalikan. PNBPN akan hilang, dan proses harus diulang dari awal dan untuk pengembalian dana belum ada prosedurnya.
2. Aplikasi HT-el sering bermasalah pada jam kerja, dan sulit untuk mengunggah file atau mendaftar, sehingga harus diulang terus menerus.
3. Tidak ada informasi identitas tentang sertifikat hak atas tanah yang terdaftar dalam sistem manual, hanya kode penagihan yang disertakan dalam SPS.
4. Status pendaftaran harus dibuka setelah pembayaran SPS dan setelah pemberi pinjaman mengunduh permohonan.
5. Ketentuan UUHT dalam Pasal 10 ayat 3 tidak dapat dilaksanakan karena HT-el didasarkan pada data tanah bersertifikat yang terdaftar di kantor pertanahan setempat, dan layanan manual semua kantor pertanahan dihentikan mulai tanggal 8 Juli 2020.

## Rumusan Masalah

1. Bagaimana Pelaksanaan Penghapusan Roya Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Batang?
2. Apa sajakah Faktor Penghambat dan Pendukung dalam Pelaksanaan Penghapusan Roya Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Batang?

## Metode Penelitian

Metode yuridis sosiologis ialah metode yang digunakan pada penelitian ini. Pendekatan yuridis sosiologis memiliki tujuan yaitu mendapat pengetahuan hukum tentang pengalaman langsung ke subjek secara empiris. Penelitian ini berjudul “Penghapusan Roya Hak Tanggungan Melalui Sistem Elektronik Terhadap Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet (Studi Kasus Risalah Lelang Nomor 641/2016 Sertifikat Hak Milik Nomor 465 Desa Tambang Kecamatan Banyuputih Kabupaten Batang)” yang menggunakan penelitian deskriptif. Menggambarkan secara sistematis, sebenar-benarnya dan akuratnya suatu pokok masalah ialah pengertian penelitian deskriptif.

## Pembahasan

### 1. Pelaksanaan Roya Online

Berikut prosedur mengurus surat roya online :

1. Buka website.atrbpn.go.id dari smartphone atau PC;
2. Login dengan masukkan nama pengguna dan password.

Setelah masuk, klik menu "Pelayanan" dan Pilih opsi "Roya" lalu Pilih kantor wilayah, lalu pilih kantor

pertanahan, diakhiri dengan klik tombol “buat berkas baru”

Apabila berhasil, akan muncul menu kelengkapan informasi. Masukkan nomor hak tanggungan, tahun, dan kode hak tanggungan di kolom. Kemudian klik "Cari hak tanggungan" dan klik "unggah" untuk melanjutkan;

1. Kemudian akan muncul sertifikat hak tanggungan, jika sudah benar klik "unggah"
2. Setelah proses diatas selesai maka akan muncul menu jenis dan nomor hak yang akan diroya. Lalu pilih tambah sertifikat roya, pilih sertifikatnya dan klik “Unggah”. Periksa informasi sertifikat, informasi pemilik dan informasi detail lainnya. Jika sudah benar, klik Simpan;
3. Kemudian Anda akan masuk ke menu upload file, tempat Anda dapat mengunduh surat keterangan roya dari kreditur, formulir permohonan, dan nomor keterangan roya. Setelah selesai, klik "Unggah" untuk menyelesaikan proses.

### 2. Faktor Kendala Dalam Pelaksanaan Roya Online

Kendala pelaksanaan kantor pertanahan secara online adalah pelaksanaan teknis (karena belum terbentuk peraturan perundang-undangan), namun hambatan ini cukup signifikan berpengaruh terhadap prosedur pendaftaran tanah yang dilakukan oleh PPAT. Macam-macam hambatan yang ditemukan dalam praktik aplikasi online diakibatkan karena faktor internal dan eksternal.

#### 1. Faktor Internal

- a. Sertifikat tidak terdeteksi dalam sistem

Terdapat sertifikat yang tidak dapat ditemukan dalam sistem contohnya sertifikat lama maupun sertifikat tanpa NIB. Artinya, meski sertifikat sudah diganti blanko, ada beberapa yang belum masuk ke sistem sehingga pemrosesan manual diperlukan untuk pendaftaran onlinenya yang disebut cek *plotting*. Harus ada biaya pelacakan untuk sertifikat, meskipun kecil, tetap terasa bagi pemilik tanah karena membebaninya.

Sertifikat tersebut merupakan sertifikat yang dikeluarkan oleh BPN sendiri sebagai instansi pemerintah, seharusnya kondisi fisiknya masih baik dan terdapat petunjuk pada sertifikat tersebut. Selain biaya, pemeriksaan yang direncanakan tentunya juga memakan waktu dalam pelacakan kembali. Dalam praktiknya, waktu pelacakan bisa selama satu minggu oleh pemerintah kantor pertanahan.

#### b. Aplikasi Error dan atau *Offline*

Sistem *online* ini telah beroperasi sejak Januari 2017, tetapi kesalahan aplikasi sangat sering terjadi. Hal ini tentunya akan memperpanjang prosedur pengelolaan pertanahan Kantor Pertanahan. Proses input data sebenarnya memerlukan waktu yang lama karena banyak sekali data yang harus diinput. Proses ini mesti dirancang dengan matang supaya benar-benar nyaman dalam proses implementasinya dan tidak terjadi error kembali. Apabila terjadi error membuat proses terhenti dan memaksa kita harus memprosesnya secara manual kembali ke kantor pertanahan.

#### c. Penerbitan SPS

Salah satu cara untuk meningkatkan transparansi pelayanan publik dan pencegahan korupsi ialah pengembangan pelayanan non-tunai oleh badan pertanahan nasional RI.

Hal ini terdapat di PP No 13 tahun 2010 tentang cara pembayaran biaya layanan pertanahan yaitu layanan non tunai. Pembayaran tidak dapat menggunakan uang tunai untuk proses pelayanan dan namun bisa membayar melalui Bank Persepsi atau menggunakan kartu kredit atau debit. Pembaharuan pelayanan ini dimulai dikarenakan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang diterima Kantor Pertanahan setiap hari sangat besar, sehingga membuka peluang terjadinya korupsi, pencurian, karena bendahara mesti melakukan penyetoran PNBP ke bank persepsi atau bisa juga menjadi solusi atas beredarnya uang palsu jika pembayaran dilakukan tunai.

Bekerja sama dengan lembaga perkreditan untuk melakukan pembayaran non tunai dengan berbagai cara, yakni :

1. Bank persepsi yang memiliki cabang di kantor pertanahan
2. Ketersediaan perangkat EDC (electronic data capture) pada loket pembayaran.
3. Ketersediaan mobile banking sebagai bank persepsi di kantor pertanahan.
4. Sumber Daya Manusia

Sebagian besar pegawai Biro Pengelolaan Pertanahan Batang berusia di atas 40 tahun. Kendala ini mengakibatkan perlunya adaptasi dengan teknologi dan ada beberapa pegawai yang tidak mau mempelajari teknologi sekarang sehingga terjadi beberapa hambatan saat input data karena sulitnya pemahaman aplikasi. Oleh karena itu, terkadang terjadi kesalahan saat mengimpor data dan harus diulang berkali-kali.

### **Kesimpulan**

1. Pelaksanaan Penghapusan royas menggunakan HT-el di Kantor Pertanahan Kota Batang belum dilakukan sesuai tata cara pada

petunjuk teknisnya. Pemeriksaan dari kantor pertanahan menyatakan bahwa terdapat berkas permohonan yang belum sesuai dengan prosedur yang berlaku sehingga apabila ada kesalahan dan tidak diperiksa oleh pegawainya maka setrifikat akan diterbitkan secara otomatis di hari ke-7. Hal ini tentu akan menyebabkan permasalahan di masa mendatang melihat bahwa diterbitkannya tanpa pemeriksaan terlebih dahulu jika terdapat kesalahan prosedur. Hambatan ini terjadi juga saat pendaftaran teknis maupun non teknis.

2. Penghapusan roya secara elektronik dilakukan oleh debitur, atau wakilnya dengan menginput data permohonan secara online. Apabila melihat di lapangan, penghapusan Roya secara online dilakukan melalui perantara PPAT kantor PPAT, karena PPAT memiliki username dan password saat mengakses sistem pendaftaran untuk dapat memenuhi kebutuhan masyarakat secara elektronik untuk menghapus roya melalui sistem online, masih terdapat hambatan eksternal dan internal.

### **Literatur**

- Ali, Achmad, 2009, Teori Hukum dan Teori Peradilan, Jakarta: Kencana Prenadamedia Grup.
- Blau, Peter dan Marshml W Meyer, 1997, Birokrasi Dalam Masyarakat Modern, Jakarta, Universitas Indonesia
- Daliyo, JB, 2001, Hukum Agraria I, Jakarta: Prenhalindo.
- Lubis, M Solly, 1994, Fisafat Ilmu Dan Penelitian, Bandung: Mandar Maju.
- Effendi, Bachtiar, 1993, Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah, Bandung: Alumni.
- Erwina, Liza, 2012, Ilmu Hukum, Medan: Pustaka Bangsa Press.
- Harsono, Budi, 1999, Hukum Agraria Indonesia, Jakarta: Djambatan.
- \_\_\_\_\_, 1997, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Dan Pembentukan Isidan Pelaksanaannya, Jakarta: Djambatan.
- Hermanses, R. 1981, Pendaftaran Tanah Di Indonesia, Jakarta: Direktorat Jenderal Agraria,
- Makarim, Edmon , 2012, Notaris dan Transaksi Elektronik, Jakarta: Rajagrafindo Persada.
- \_\_\_\_\_, 2010, Tanggung Jawab Penyelenggara Sistem Elektronik, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Mertokusumo, Soedikno, 1988, Hukum dan Politik Agraria, Jakarta: Karunika.
- Moleong, Lexy J, 2006, Metodologi Penelitian Kualitatif, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- Parlindungan, A P, 1999, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Cetakan Pertama, Bandung: Mandar Maju.
- \_\_\_\_\_, 2009, Pedaftaran Tanah di Indonesia, (PP Nomor 37 Tahun 1997) cetakan keempat, Bandung: Mandar Maju
- Perangin, Efendi, 1994, Praktik Jual Beli Tanah, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Santoso, Urip, 2010, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Jakarta: Prenadamedia Group,
- Soekanto, Soerjono, 2001, Penelitian Hukum Normatif, cetakan kelima, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mahmuji, 2003, Penelitian

Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Soerodjo, Irwan, 2003, Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia, Arkola, Surabaya.

Subagio, Joko P, Metodologi Penelitian Hukum, Jakarta: Raja Grafindo, Jakarta

Sugiono, 1983, Metode Penelitian Administrasi, Bandung: Alfa Beta.

### **Perundang-undangan**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960  
Tentang Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009  
Tentang Pelayanan Publik

Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015  
Tentang Badan Pertanahan Nasional  
Peraturan Menteri ATR/BPN  
Nomor 5 Tahun 2017 Tentang  
Layanan Informasi Kantor  
Pertanahan.