



**PELAKSANAAN ROYA PARTIAL OBYEK HAK TANGGUNGAN SETELAH  
BERLAKUNYA PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG /  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 5 TAHUN 2020 TENTANG PELAYANAN HAK TANGGUNGAN  
TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK  
(Studi Di Kantor Pertanahan Kota Malang)**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh  
Gelar Magister Kenotariatan**



Oleh :  
**JABBAR ALI AKBAR**  
**NPM : 22102022043**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS ISLAM MALANG  
2022**



**“PELAKSANAAN ROYA PARTIAL OBYEK HAK TANGGUNGAN SETELAH BERLAKUNYA PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG / KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 5 TAHUN 2020 TENTANG PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK (STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MALANG)”**

Jabbar Ali Akbar

**ABSTRAK**

Dalam era digital ini Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional berupaya untuk mengikuti perkembangan dengan meluncurkan pelayanan elektronik yang dapat digunakan oleh Lembaga Keuangan, mengenai Hak Tanggungan elektronik yang selanjutnya disebut HT-el diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang didalamnya diatur pula mengenai roya partial. Pasal 17 Ayat (2).

Rumusan masalah 1) Bagaimana Pelaksanaan Roya Partial Obyek Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Malang Bagi Kreditor Dan PPAT. 2) Bagaimana Kendala-Kendala Dalam Pelaksanaan Roya Partial Obyek Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Yang Dihadapi Pengguna Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Dan Upaya Penyelesaiannya. Metode penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan sosiologis.

Hasil penelitian Pelaksanaan Roya Partial Obyek Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Malang Bagi Kreditor Dan PPAT dilaksanakan sesuai dengan peraturan. Yaitu Roya partial dapat dilakukan apabila dalam APHT, yang didalamnya terdapat beberapa objek hak tanggungan yang dijaminan, 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 sertifikat 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).

Kendala-Kendala Dalam Pelaksanaan Roya Partial Obyek Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik . Kendala 1) tumpang tindihnya aturan, 2) proses roya kadang melebihi 5 hari kerja hal ini di sebabkan oleh a) pengajuan roya secara elektronik tinggi, b) minimnya kesadaran masyarakat, c) NIK yang tidak tervalidasi, d) ketidaksiapan dari instansi terkait (ATR BPN) e) sistem dari kementerian yang terkadang sering eror. Adapun upaya mengatasi hal tersebut adalah 1) kalau jaminan lebih dari 1 jaminan bisa di roya asalkan di perjanjikan 2) di sampaikan kepada debitur atau kreditor untuk segera mungkin mengurus roya 3) Untuk hambatan mengenai kesiapan dari SDM ATR/BPN Kota Malang, yaitu dengan cara mengadakan pelatihan dan tentang pelaksanaan Roya Partial yang berbasis elektronik, selain itu kementerian mengadakan peyempurnaan sistem HT-el dan roya HT-el.

Kata Kunci . Roya Partial, Hak Tanggungan-Elektronik

**“PELAKSANAAN ROYA PARTIAL OBYEK HAK TANGGUNGAN SETELAH BERLAKUNYA PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG / KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 5 TAHUN 2020 TENTANG PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK (STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MALANG)”**

Jabbar Ali Akbar

*ABSTRACT*

*In this digital era, the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency seeks to keep abreast of developments by launching electronic services that can be used by Financial Institutions, regarding electronic Mortgage Rights, hereinafter referred to as HT-el, regulated in the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of Agency National Land Affairs Number 5 of 2020 concerning Electronic Integrated Mortgage Services which also regulates partial royalties. Article 17 Paragraph (2).*

*Formulation of the problem 1) How to Implement Roya Partial Mortgage Objects Integrated Electronically in the Land Office of Malang City for Creditors and PPAT. 2) What are the Obstacles in the Implementation of Roya Partial Objects of Mortgage Rights Integrated Electronically Faced by Users of Electronic Mortgage Services and Their Settlement Efforts. This research method uses an empirical juridical method with a statutory and sociological approach.*

*The results of research on the Implementation of Roya Partial Mortgage Objects Integrated Electronically in the Land Office of Malang City for Creditors and PPATs are carried out in accordance with regulations. Namely a partial Roya can be done if in the APHT, in which there are several mortgage objects that are guaranteed, a roya agreement (crossing out) is stated for some (partial) mortgage objects whose debt payments have been paid off. The inclusion of this agreement is actually the basis for enacting a partial royalty in the mortgage certificate by the land office. Because if it is not agreed upon, what will apply are the provisions for the implementation of the roya as a whole, as stipulated in Article 2 paragraph (1) of the Mortgage Law, which states: "The mortgage has the nature of not being divided, unless it is agreed in the deed of granting mortgage rights as referred to in paragraph (2).*

*Constraints in the Implementation of Roya Partial Objects of Mortgage Rights Integrated Electronically. Obstacles 1) overlapping rules, 2) the roya process sometimes exceeds 5 working days this is caused by a) high electronic roya submissions, b) lack of public awareness, c) NIK that is not validated, d) unpreparedness from related agencies (ATR BPN) e) system from the ministry which sometimes often errors. The efforts to overcome this are 1) if the guarantee is more than 1 guarantee, it can be used as long as it is promised 2) it is conveyed to the debtor or creditor to take care of the loan as soon as possible 3) For obstacles regarding the readiness of the ATR / BPN Malang City HR, namely by held training and on the implementation of electronic-based Roya Partial, besides that the ministry held improvements to the HT-el and roya HT-el systems.*

*Keywords . Partial Roya, Mortgage-Electronic Rights*



University of Islam Malang  
**REPOSITORY**



© Hak Cipta Milik UNISMA

[repository.unisma.ac.id](http://repository.unisma.ac.id)

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Pada era industrialisasi saat ini dalam rangka meningkatkan pertumbuhan di bidang ekonomi maka dibutuhkan pendanaan yang cukup besar, sehingga perlu adanya dukungan pihak-pihak yang mampu menyediakan kebutuhan pendanaan tersebut. Salah satu bentuk pendanaan dalam rangka meningkatkan pertumbuhan bidang ekonomi akan melalui pemberian fasilitas kredit yang berasal dari lembaga keuangan bank dan non bank. Jika ditinjau dari segi konsep, menurut O.P Simorangkir kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontra prestasi) akan terjadi pada waktu mendatang.<sup>1</sup> Kredit didasarkan pada suatu perjanjian kredit yang merupakan perjanjian pendahulu, sedangkan perjanjian hutang piutang merupakan pelaksanaan dari perjanjian pendahulu atau perjanjian kredit. Fasilitas kredit yang dapat diberikan oleh lembaga keuangan bank dan non bank memiliki syarat-syarat khusus yang harus dipenuhi oleh calon debitur. Adapun salah satu bentuk persyaratan khusus tersebut adalah adanya suatu jaminan. Jaminan yang diberikankan oleh debitur kepada kreditur dalam perjanjian kredit merupakan perjanjian *accessoir* yaitu perjanjian tambahan yang mengikuti perjanjian pokoknya.

Jaminan secara umum diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara yang menetapkan bahwa segala hak kebendaan debitur baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari

---

<sup>1</sup> O.P Simorangkir, *Seluk Beluk Bank Komersial, Cetakan Kelima*, Aksara Persada Indonesia, Jakarta, 1998, hlm. 91

menjadi tanggungan untuk segala perikatannya. Sehubungan dengan adanya upaya untuk menjamin atas pengembalian dana kredit dari lembaga pemberi kredit, maka sangat dibutuhkan lembaga jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan. Adanya lembaga jaminan tersebut dapat meningkatkan kepercayaan lembaga keuangan bank dan non bank untuk menyalurkan dana kredit kepada pihak yang membutuhkan. Salah satu jenis lembaga penjaminan yang dikenal di Indonesia adalah lembaga Hak Tanggungan. Hak Tanggungan diharapkan mampu menjadi lembaga jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum. “Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan yang kuat mempunyai *droit de preference* (mempunyai kedudukan diutamakan bagi pemegangnya) dan *droit de suite* (mengikuti objek Hak Tanggungan di tangan siapa pun objek itu berada) sebagai ciri-cirinya”<sup>2</sup>. Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 tahap kegiatan, yaitu:

- a) Tahap pemberian Hak Tanggungan, yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin.
- b) Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.<sup>3</sup>

Akibat dari pesatnya akselerasi penggunaan teknologi informasi di bidang Pemerintahan (*e-governance*) juga memberikan dampak dalam perkembangan

---

<sup>2</sup> Purawahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 2009, hlm. 109.

<sup>3</sup> Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hlm. 8

Hak Tanggungan di Indonesia. Pemerintah menyediakan layanan Pendaftaran Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik yang diundangkan sejak 8 April 2020 dan dilaksanakan secara serentak pada 8 Juli 2020 di seluruh Kantor Pertanahan. Hak Tanggungan elektronik yang sering disingkat dengan HT-el ini bertujuan untuk meningkatkan pelayanan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan, serta dapat lebih mempermudah dan mempercepat masyarakat dan PPAT dalam pelayanan dibanding dengan layanan konvensional.

Teknologi jaringan komputer semakin berkembang pesat ditandai dengan adanya LAN (*Local Area Network*) yaitu jaringan pada area lokal serta jaringan komputer yang lebih besar disebut WAN (*Wide Area Network*).<sup>4</sup> Secara umum, perkembangan pesat internet juga menimbulkan berbagai sengketa dan konflik hukum yang cukup serius bagi para pemakainya yakni dengan banyaknya persoalan yang tidak terduga ternyata bermunculan beberapa tahun terakhir ini.

Hal ini dikarenakan akibat dari pesatnya akselerasi dalam bidang teknologi informatika. Salah satunya terjadi kemajuan yang tidak terduga dalam bentuk bentuk *e-commerce* termasuk *e-governance*. Transaksi-transaksi yang dilakukan melalui media internet di Indonesia dalam tataran konvensional belum dapat dijangkau oleh hukum sepenuhnya<sup>5</sup>. Pemberlakuan Undang-Undang Nomor 19

---

<sup>4</sup> Anggara, *et.al.*, *Kontroversi UU ITE: Menggugat Pencemaran Nama Baik di Dunia Maya*, PT. Penebar Swadaya, Jakarta, 2010, hlm. 3.

<sup>5</sup> Iman Sjahputra, *Problematika Hukum Internet Indonesia*, PT. Prenhlmlindo, Jakarta, 2002, hlm.5.

Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi Elektronik, menjadi dasar dalam pelaksanaan suatu sistem Elektronik di Indonesia. Pemerintah menyediakan bermacam-macam sarana termasuk menunjang permodalan dengan memberikan fasilitas kredit melalui lembaga-lembaga keuangan, baik yang berbentuk BUMN atau swasta dalam rangka mendorong perekonomian bangsa. Pemberian kredit oleh bank tidak bisa dipisahkan dengan jaminan untuk pelunasan kredit tersebut.

Memperhatikan pertumbuhan dan perkembangan dunia usaha sekarang ini, para pengusaha biasanya memanfaatkan fasilitas kredit yang disediakan oleh pemerintah dalam upaya menambah kebutuhan akan modal yang mendorong kelancaran usahanya. Fasilitas kredit disalurkan melalui lembaga-lembaga keuangan dengan mengadakan perjanjian kredit. Hal di atas dikarenakan kedudukan bank sebagai lembaga keuangan yang kegiatan operasionalnya berada dalam lingkup usaha menghimpun dana dari masyarakat dan mengelola dana tersebut dengan menanamnya kembali kepada masyarakat dalam bentuk pemberian kredit sampai dana tersebut kembali lagi ke bank.<sup>6</sup>

Dalam praktik justeru terlihat bahwa sebagian besar benda yang menjadi obyek jaminan dalam perjanjian kredit di bank adalah tanah berdasarkan data Hak tanggungan yang terbit 2021 sampai dengan 10 November 2021 berjumlah 1.390 di Kota Malang.<sup>7</sup> Sampai saat ini jumlah Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik

---

<sup>6</sup> Hasannudin Rahman, *Aspek-aspek Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 9.

<sup>7</sup> Sumber data: <http://statistik.atrbpn.go.id> di akses pada 10 april 2022 pukul, 22.15 wib

berjumlah 142.477 yang diterbitkan oleh 454 Kantor Pertanahan di 33 Provinsi dengan jumlah mitra kreditor 1.150 Badan Hukum Bank.<sup>8</sup>

Berkenaan dengan praktik pemberian kredit dengan jaminan hak atas tanah, diperlukan lembaga hak jaminan yang mampu memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur sesuai dengan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah tersebut atau disingkat “UUHT” kemudian dibentuk untuk memenuhi kebutuhan masyarakat mengenai hal itu.<sup>9</sup>

Sehubungan dengan itu dalam perkembangan Hak Tanggungan di Indonesia, Pemerintah menyediakan layanan termasuk Pendaftaran Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 dan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik dan/atau selanjutnya disebut dengan “HT-*el*”.

Berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, Perkaban Nomor 9 Tahun 2019 tersebut dinyatakan tidak berlaku. Konsideran huruf a Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tersurat bahwa peraturan ini ditujukan untuk menerapkan pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik guna meningkatkan pelayanan hak

---

<sup>8</sup> Hasannudin Rahman, *Ibid*.

<sup>9</sup> Eugenia Liliawati Mulyono, *Tinjauan Yuridis Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dalam Kaitannya dengan Pemberian Kredit oleh Perbankan*, Harvarindo, Jakarta, 2003, hlm. 1.

tanggung yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan untuk pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat.

Hak Tanggungan Elektronik menyangkut hubungan Pendaftaran dari PPAT dan/atau kreditor pada Kantor Pertanahan setempat. Hubungan antara PPAT, kreditor dan debitor dalam prosedur pembuatan aktanya secara fisik tidak berubah. Hal tersebut dapat dilihat dari Pasal 10 Permen ATR/BPN RI Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik sebagai berikut:

- 1) PPAT menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat (2) melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan Sistem HT-el.
- 2) Penyampaian dokumen dilengkapi dengan surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan.
- 3) Seluruh dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disimpan oleh PPAT.
- 4) Format Surat Pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), merupakan salah satu Pejabat Umum di Indonesia berdasarkan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dan PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. PPAT mempunyai kewenangan membuat Akta (8 jenis Akta PPAT) yang salah satunya adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3

Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka blanko Akta PPAT dibuat oleh PPAT sendiri dan sesuai format yang telah ditentukan. Bentuk/format akta PPAT secara fisik masih dibuat oleh PPAT karena masih diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang ada.

Pengguna Hak Tanggungan Elektronik selain PPAT adalah kreditor yang biasanya adalah Institusi Keuangan (Perbankan) dan bisa juga perseorangan. Bagi dunia perbankan tentu diharapkan dengan adanya layanan Hak Tanggungan Secara Elektronik dapat memberikan manfaat diantaranya adanya ketepatan waktu pendaftaran Hak Tanggungan pada hari ketujuh setelah didaftar. Pendaftaran tersebut dapat lebih ekonomis karena tidak perlu datang ke Kantor Pertanahan setempat. Manfaat lainnya misalnya dapat melakukan Roya dan oper kredit secara cepat, kemudian juga ada kemudahan manajemen aset (tidak perlu memindai sertifikat Hak Tanggungan) dan juga dapat membuat *reporting* dan *monitoring* jumlah dan nilai hak Tanggungan diseluruh cabang Bank yang bersangkutan.

Mekanisme pada Hak Tanggungan Konvensional, Bank memberi kuasa kepada PPAT dan menipkan pembayaran biaya pendaftaran HT, PPAT membayarkan bea pendaftarannya, mengambil Sertifikat dari Kantor Pertanahan, kemudian Bank menerima sertifikat yang sudah diberi catatan. Jadi dengan sistem konvensional hampir semuanya dilakukan oleh PPAT. Dengan diberlakukannya layanan serentak secara Nasional untuk Hak Tanggungan secara elektronik sejak 8 Juli 2020 berdasar Permen ATR/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020, maka saat ini tidak ada lagi layanan dari BPN untuk Pemberian Hak Tanggungan secara

konvensional. Pemberlakuan secara serentak layanan Hak Tanggungan Elektronik tersebut tanpa melalui masa transisi dan sosialisasi yang memadai. Hal ini tentu memunculkan banyak persoalan terutama kendala/problematik yang dihadapi oleh para Pengguna Hak Tanggungan Elektronik.

Persoalan dimaksud sudah banyak terjadi dengan diberlakukannya Pelayanan HT-el secara serentak, diantaranya:

- 1) Tidak bisa dilakukan pengembalian PNBPN, jika jangka waktu koreksi (7 hari) sudah habis dan revisi belum selesai maka PNBPN menjadi hangus dan harus membayar ulang dengan proses mengulang dari awal. Prosedur pengembalian belum ada pengaturannya.
- 2) Aplikasi HT Elektronik sering mengalami masalah yang terjadi pada saat jam kerja, sulit mengupload dokumen ataupun mendaftar, sehingga perlu dilakukan berulang kali.
- 3) Tidak adanya keterangan tentang identitas sertipikat hak atas tanah yang didaftarkan sebagaimana dalam system manual, dalam SPS hanya tertera kode billing.
- 4) Status akta sudah terdaftar seharusnya saat setelah SPS dibayar bukan setelah Kreditor upload Permohonan.
- 5) Ketentuan Pasal 10 ayat (3) UUHT tidak bisa dilaksanakan karena HT-el berbasis data tanah yang sudah bersertipikat dan terdaftar pada Kantor Pertanahan setempat, sementara pelayanan secara manual di seluruh Kantor Pertanahan sudah dihentikan sejak 8 Juli 2020. Dengan demikian

terjadi adanya kekosongan Hukum untuk pelaksanaan Pasal 10 ayat (3) Undang Undang Hak Tanggungan.

Terdapat perbedaan tata cara pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan dari segi peraturannya dan dari segi mekanismenya. Dari segi peraturannya pendaftaran Hak Tanggungan secara konvensional dijelaskan dalam Pasal 13 dan 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut dengan UU Hak Tanggungan). Sedangkan pada Hak Tanggungan Elektronik dijelaskan dalam Pasal 9 dan 10 Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020. Secara mekanisme pelaksanaannya Hak Tanggungan secara konvensional dilakukan dengan pemberian kuasa oleh Bank kepada PPAT secara penuh dalam pengurusan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut. PPAT harus datang langsung ke kantor pertanahan guna menyampaikan berkas-berkas yang diperlukan. Sedangkan Htel PPAT wajib menggunakan aplikasi yang disediakan kementerian ATR/BPN dengan menjadi mitra kerja BPN begitu juga dengan bank. PPAT dan Bank diharuskan mendaftar dan membuat akun terlebih dahulu secara online. melalui portal mitra kerja di browser dengan alamat: <https://mitra.atrbpn.go.id/datappat/login/>, kemudian menyerahkan salinan akta dan sertifikat Tanah kepada Bank, sedangkan Bank membuat berkas permohonan secara elektronik (tanpa perlu datang ke BPN), membayar biaya pendaftaran, menerima sertifikat HT-el pada hari ke tujuh, produk sertifikat HT berupa file PDF dengan tanda tangan digital. Selanjutnya, Kreditor mencetak dan melekatkan catatan pendaftaran pada sertifikat Hak Atas Tanah yang menjadi objek jaminan. Jika

tidak melakukan pemutakhiran data maka tidak dapat mengakses dan mendaftarkan layanan pada aplikasi pelayanan pertanahan secara elektronik. Sehingga PPAT tidak dapat menjadi pengguna dalam pelayanan HT-el tersebut. Diberlakukannya HT-el ini memberikan keuntungan bagi pengguna antara lain pengurusan HT-el menjadi lebih praktis dan efisien. Hal tersebut dikarenakan pengurusan HT-el tidak dilakukan secara *face to face*, maka dapat untuk meminimalisir dan menghindari adanya kegiatan non hukum seperti korupsi, kolusi, dan nepotisme.

Penelitian ini diperlukan selain untuk menginventarisasi dan menganalisis permasalahan dalam pelayanan HT-el, namun sekaligus juga untuk melengkapi penelitian-penelitian sebelumnya yang juga mengkaji pendaftaran hak tanggungan secara elektronik. Penelitian yang dilakukan oleh I Wayan Jody Bagus Wiguna, dalam jurnalnya yang mengkaji proses pendaftaran hak tanggungan secara elektronik serta meninjaunya dengan sudut pandang UUHT.<sup>10</sup> selain itu juga Penelitian yang dilakukan Nurul Nadira menyimpulkan bahwa adanya pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik ini dapat berdampak langsung pada pertumbuhan kepercayaan masyarakat terhadap tatanan administrasi Badan Pertanahan yang cepat, akurat, lebih transparan dan bersih dari korupsi.<sup>11</sup> Ada pula penelitian Dwina Natania, dkk. yang mengkaji akibat hukum dan tanggung jawab PPAT terkait penyimpanan APHT secara elektronik. Sedangkan penelitian ini bermaksud lebih jauh dari itu, yakni menganalisis implementasi pelayanan

---

<sup>10</sup> I Wayan Jody Bagus Wiguna. "Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik", *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 3, No. 2, Juni 2020, hlm. 79-88

<sup>11</sup> Nurul Nadira. "Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik yang akan mulai dilaksanakan di Badan Pertanahan", *Fairness and Justice: Jurnal Ilmiah Hukum*, Universitas Muhammadiyah Jember, Vol. 17 Nomor II, November 2019, hlm. 165

HT-el sekaligus penyelesaian kendala yang dihadapi oleh kreditur dan PPAT ketika menggunakan sistem pelayanan HT-el secara elektronik.

Berdasarkan uraian-uraian di atas maka penulis tertarik untuk membahasnya dalam bentuk tesis, yang penulis beri judul : PELAKSANAAN ROYA PARTIAL OBYEK HAK TANGGUNGAN SETELAH BERLAKUNYA PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG / KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 5 TAHUN 2020 TENTANG PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Malang)

### **B. Rumusan Masalah**

Dengan paparan latar belakang yang cukup ringkas di atas, maka ada beberapa permasalahan yang perlu mendapat perhatian:

1. Bagaimana Pelaksanaan Roya Partial Obyek Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Malang Bagi Kreditur Dan PPAT?
2. Bagaimana Kendala-Kendala Dalam Pelaksanaan Roya Partial Obyek Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Yang Dihadapi Pengguna Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Dan Upaya Penyelesaiannya.?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan penelitian berdasarkan rumusan masalah pada penelitian ini antara lain:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Pelaksanaan Roya Partial Obyek Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Malang Bagi Kreditor Dan PPAT
2. Untuk mengetahui dan menganalisis Kendala-Kendala Dalam Pelaksanaan Roya Partial Obyek Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Yang Dihadapi Pengguna Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Dan Upaya Penyelesaiannya.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat dari penelitian ini yang penulis harapkan antara lain:

1. Secara teoritis penelitian yang akan dilakukan penulis diharapkan dapat memberi masukan dan sumbangan pemikiran baik dalam bidang ilmu hukum, khususnya dalam ilmu hukum kenotariatan yang berhubungan dengan pengguna pelayanan Hak Tanggungan Elektronik
2. Secara praktis penulis mengharapkan penelitian ini dapat memberikan masukan dan informasi bagi pejabat pemangku kebijakan dalam memberikan solusi serta bagi penulis dan masyarakat guna memberikan sumbangan pemikiran, pemahaman dan pengetahuan pada umumnya.

#### **E. Penelitian Terdahulu**

Berdasarkan penelitian baik melalui perpustakaan maupun secara *online* terdapat beberapa penelitian yang berkaitan dengan Pelaksanaan Roya Partial Obyek Hak Tanggungan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Studi

Di Kantor Pertanahan Kota Malang), adapun penelitian terdahulu antara lain sebagai berikut :

**Tabel Pembanding Penelitian 1.1**

	<b>Penelitian 1</b>	<b>Penelitian penulis</b>	<b>Perbandingan</b>	<b>Catatan</b>
<b>Nama Penelitian Dan Lembaga</b>	Rizki Prasetya  Fakultas hukum Universitas Trisakti 2021	Jabbar Ali Akbar  Magister kenotariatan Universitas Islam Malang 2022	-----	
<b>Judul</b>	Tinjauan Yuridis Hak Tanggungan Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Jakarta Pusat	Pelaksanaan Roya Partial Obyek Hak Tanggungan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Malang	Penliti 1. dan 2 Judul berbeda	Penliti 1. dan 2  Letak atau tempat penelitian berbeda
<b>Rumusan masalah</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Apakah pendaftaran hak tanggungan elektronik di kantor pertanahan kota jakarta pusat sudah sesuai dengan permen ATR kepala BPN Nomor 5 tahun 2020</li> <li>2. Kendala apa saja saat melakukan pendaftaran hak tanggungan elektronik di kantor pertanahan kota jakarta pusat</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana Pelaksanaan Roya Partial Obyek Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Malang Bagi Kreditor Dan PPAT?</li> <li>2. Bagaimana Kendala-Kendala Dalam Pelaksanaan Roya Partial Obyek Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Yang Dihadapi Pengguna Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Dan Upaya Penyelesaiannya.?</li> </ol>	<p>Peneliti 1 Tentang kesesuaian peraturan ATR kepala BPN Nomor 5 tahun 2020</p> <p>Peneliti 2 Tentang Mekanisme pendaftaran HT El setelah berakunya peraturan ATR kepala BPN Nomor 5 tahun 2020</p>	Peneliti 1 dan 2 Berbeda tentang rumusan masalah
<b>kesimpulan</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pendaftaran hak tanggungan dengan mengirimkan APHT kepada kantor pertanahan yang berbentuk elektronik yang terintegrasi dengan HT el kemudian kreditor sebagai pemegang hak tanggungan menyampaikan kepada kantor pertanahan secara online yang memungkinkan</li> </ol>	Pelaksanaan Roya Partial Obyek Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Malang Bagi Kreditor Dan PPAT dilaksanakan sesuai dengan peraturan. Yaitu 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		

	<p>para kreditor untuk mencetak sendiri yang diterbitkan oleh sistem HT el</p> <p>2. Masalah pengecekan sertifikat sebelum melakukan pembuatan hak tanggungan pencetakan HT el</p>	<p>secara keseluruhan. 2)Kendala-Kendala Dalam Pelaksanaan Roya Partial Obyek Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Yang Dihadapi Pengguna Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Dan Upaya Penyelesaiannya. Kendala 1) tumpang tindihnya aturan, 2) proses roya kadang melebihi 5 hari kerja hal ini di sebabkan oleh a) pengajuan roya secara elektronik tinggi, b) minimnya kesadaran masyarakat, c) NIK yang tidak tervalidasi, d) ketidaksiapan dari instansi terkait (ATR BPN) e) sistem dari kementerian yang terkadang sering eror. Adapun upaya mengatasi hal tersebut adalah 1) kalau jaminan lebih dari 1 jaminan bisa di roya asalkan di perjanjikan 2) di sampaikan kepada debitur atau kreditur untuk segera mungkin mengurus roya 3) Untuk hambatan mengenai kesiapan dari SDM ATR/BPN Kota Malang, yaitu dengan cara mengadakan pelatihan dan tentang pelaksanaan Roya Partial yang berbasis elektronik, selain itu kementerian mengadakan peyempurnaan sistem HT-el dan roya HT-el.</p>		
--	--	---	--	--

**Tabel Perbandingan Penelitian 1.2**

	<b>Penelitian 1</b>	<b>Penelitian penulis</b>	<b>Perbandingan</b>	<b>Catatan</b>
<b>Nama Penelitian Dan Lembaga</b>	<p>Krisnawan Andiyanto</p> <p>Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta 2020</p>	<p>Jabbar Ali Akbar</p> <p>Magister kenotariatan Universitas Islam Malang 2022</p>	<p>-----</p>	<p>-----</p>
<b>judul</b>	<p>Evaluasi Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik</p>	<p>Pelaksanaan Roya Partial Obyek Hak Tanggungan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Malang</p>	<p>Peneliti 1 Tentang eavaluasi</p> <p>Peneliti 2 Tentang pelaksanaan peraturan badan pertanahan nomor 5 tahun 2020</p>	<p>Peneliti 1 dan 2</p> <p>Tempat penelitian berbeda</p>
<b>Rumusan masalah</b>	<p>1. prosedur layanan HT el mulai dari PPAT, Bank sebagai kreditor dan kantor pertanahan kota pekanbaru</p> <p>2. bagaimana kebijakan kantor pertanahan kota pekanbaru dalam</p>	<p>1. Bagaimana Pelaksanaan Roya Partial Obyek Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Malang Bagi Kreditor Dan PPAT?</p> <p>2. Bagaimana Kendala-Kendala Dalam Pelaksanaan Roya Partial Obyek Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Yang Dihadapi Pengguna Pelayanan Hak Tanggungan</p>	<p>Peneliti 1 tentang kebijakan badan pertanahan pekanbaru</p> <p>Peneliti 2 Tentang prosedur HT el di kantor Pertanahan Kota Malang</p>	

	menghadapi hambatan dalam penyelesaian pelayanan HT el	Elektronik Dan Upaya Penyelesaiannya.?		
<b>kesimpulan</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. pelaksanaan hak tanggungan dengan sistem HT el belum sesuai dengan prosedur yang tertera dalam juknis HT el</li> <li>2. kebijakan hanya meyentuh pada badan pertanahan belum menyentuh pada pihak PPAT dan kreditor (bank)</li> </ol>	<p>Pelaksanaan Roya Partial Obyek Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Malang Bagi Kreditor Dan PPAT dilaksanakan sesuai dengan peraturan. Yaitu Roya partial dapat dilakukan apabila dalam APHT, yang didalamnya terdapat beberapa objek hak tanggungan yang dijaminan, 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.</p> <p>2)Kendala-Kendala Dalam Pelaksanaan Roya Partial Obyek Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Yang Dihadapi Pengguna Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Dan Upaya Penyelesaiannya. Kendala 1) tumpang tindihnya aturan, 2) proses roya kadang melebihi 5 hari kerja hal ini di sebabkan oleh a) pengajuan roya secara elektronik tinggi, b) minimnya kesadaran masyarakat, c) NIK yang tidak tervalidasi, d) ketidaksiapan dari instansi terkait (ATR BPN) e) sistem dari kementerian yang terkadang sering eror. Adapun upaya mengatasi hal tersebut adalah 1) kalau jaminan lebih dari 1 jaminan bisa di roya asalkan di perjanjikan 2) di sampaikan kepada debitur atau kreditor untuk segera mungkin mengurus roya 3) Untuk hambatan mengenai kesiapan dari SDM ATR/BPN Kota Malang, yaitu dengan cara mengadakan pelatihan dan tentang pelaksanaan Roya Partial yang berbasis elektronik, selain itu kementerian mengadakan peyempurnaan sistem HT-el dan roya HT-el.</p>		

## F. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual

### 1. Kerangka Teori

Landasan teori mengenai suatu kasus dapat mempermudah penyelesaian masalah, sebagai bahan konstruksi berpikir dalam penelitian. Adapun kerangka teori tersebut adalah sebagai berikut :

#### a) Perlindungan Hukum

Menurut Fitzgerald sebagaimana dikutip Satjipto Raharjo awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid Plato), dan Zeno (pendiri aliran Stoic). Menurut aliran hukum alam, hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.<sup>12</sup>

Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 53.

<sup>13</sup> Lili Rasjidi dan I.B Wisa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Bandung, Remaja Rosdakarya, 1993, hlm. 118.

## b) Kepastian Hukum

Negara Indonesia merupakan penganut sistem hukum *Eropa* kontinental yang diderivasi dari Negara *Colonial* pada era penjajahan. Hukum tertulis merupakan khas dari *Eropa Kontinental* dengan *Groundnorm*. Pelanggaran atau tindak kejahatan dapat dipidana apabila telah ada undangundang atau hukum tertulis terlebih dahulu. Berbeda dengan sistem hukum *Anglo Saxon* yang menggunakan supremasi hukum berasal dari hakim dengan menggali di pengadilan, maka *Eropa Continental* sangat kental dengan unsur kepastian hukum. Upaya yang diberikan oleh hukum positif Indonesia untuk memberikan jaminan terhadap korban ataupun tersangka yang didelegasikan konstitusi melalui legislasi. Peran hakim dalam sistem hukum *Eropa Continental* terlihat pasif dibandingkan sistem hukum *Anglo Saxon* yang lebih aktif, meskipun dalam perkembangannya untuk di Indonesia hakim tidak dapat menolak perkara yang masuk dengan alasan tidak ada hukumnya, namun tetap mengacu pada hukum tertulis.

Ada beberapa pendapat para ahli hukum tentang kepastian hukum antara lain :

### a. Hans Kelsen

Hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku

dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. “Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum”.<sup>14</sup>

b. Gustav Radbruch,

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas atau tujuan hukum, yaitu sebagai berikut:

- (1) Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*). Asas ini meninjau dari sudut yuridis.
- (2) Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*). Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan.
- (3) Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*).

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan Kaum Fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa “*summum ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun

---

<sup>14</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Kencana, 2008, hlm.158.

keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang paling substantif adalah keadilan”.<sup>15</sup>

c. Utrecht

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu”.<sup>16</sup>

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. “Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian”.<sup>17</sup>

Teori Kepastian menekankan pada penafsiran dan sanksi yang jelas agar suatu kontrak dapat memberikan kedudukan yang sama antar subjek hukum yang terlibat. Kepastian memberikan kejelasan dalam melakukan perbuatan hukum saat

---

<sup>15</sup> Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta, Laksbang Pressindo, 2010, hlm. 59

<sup>16</sup> Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung, Penerbit Citra Aditya Bakti, 1999, hlm. 23

<sup>17</sup> Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta, Penerbit Toko Gunung Agung, 2002, hlm. 82-83

pelaksanaan kontrak dalam bentuk prestasi bahkan saat kontrak tersebut wanprestasi. Kepastian hukum dapat dimaknakan bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu, menurut Abdul Wahid, Mariyadi Dan Sunardi hukum adalah apa yang terumus dalam hukum merupakan pusat rujukan dalam menjalankan tugasnya.<sup>18</sup>

Kepastian diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat yang dikenakan peraturan ini. Pengertian kepastian tersebut dapat dimaknai bahwa ada kejelasan dan ketegasan terhadap berlakunya hukum di dalam masyarakat. Hal ini untuk tidak menimbulkan banyak salah tafsir. Kepastian hukum yaitu adanya kejelasan skenario perilaku yang bersifat umum dan mengikat semua warga masyarakat termasuk konsekuensi-konsekuensi hukumnya.

Kepastian hukum dapat juga berarti hal yang dapat ditentukan oleh hukum dalam hal-hal yang konkret. Kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenangwenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk menciptakan ketertiban dalam masyarakat. Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum terutama untuk norma hukum tertulis, yang dapat

---

<sup>18</sup> Abdul Wahid, Mariyadi Dan Sunardi, *Penegakan Kode Etik Profesi Notaris*, tangerang selatan, FH, Unisma, 2017, hlm, 53

dipaksakan berlakunya dan ditetapkan oleh sebuah “instrument”<sup>19</sup> di dalam sebuah Negara. Hukum tanpa nilai kepastian hukum akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang.

Kepastian hukum menurut Soedikno Mertokusumo, merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum. Menurut Soedikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan, “perlindungan yustisiabile terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu”.<sup>20</sup> Kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum tersebut dapat dijalankan dengan baik.

## 2. Kerangka Konseptual

Konsep diartikan sebagai kata yang menyatukan abstraksi yang digeneralisasikan dari hal-hal yang khusus yang disebut dengan definisi operasional<sup>21</sup>. Dengan adanya definisi operasional, maka dapat menghindari pengertian dan penafsiran dari suatu istilah yang dipakai. Oleh karena itu, untuk menghindari terjadinya salah pengertian dan pemahaman dalam penelitian ini, konsepsi diperlukan dan harus didefinisikan beberapa konsep dasar sehingga secara operasional diperoleh hasil penulisan yang sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan, yaitu :

- 1) Kredit adalah suatu penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak

---

<sup>19</sup> Bagir Manan. *Sitem Peradilan Berwibawa Suatu Pencarian*, Cet 1, Yogyakarta, FH UII, 2005, hlm.2.

<sup>20</sup> Soedikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta, Liberty, 1995, hlm. 200.

<sup>21</sup> Sumardi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1998, hlm.3.

peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga atau tanpa bunga<sup>22</sup>.

- 2) Perjanjian kredit merupakan perjanjian konsensual antara debitur dengan kreditur (dalam hal ini bank) yang melahirkan hubungan utang piutang, dimana debitur berkewajiban membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh kreditur, dengan berdasarkan syarat dan kondisi yang telah disepakati oleh para pihak<sup>23</sup>.
- 3) Pemberi Hak Tanggungan atau Debitur adalah orang-perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah objek hak tanggungan.
- 4) Pemegang Hak Tanggungan atau Kreditur adalah perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang<sup>24</sup>.
- 5) Sertifikat Hak Tanggungan adalah sertifikat sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang 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 dan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan<sup>25</sup>.

---

<sup>22</sup> Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

<sup>23</sup> Indrajaya, Rudi, Ika Ikmassari. *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang*, Jakarta, Visimedia Pustaka, 2016., hlm.1.

<sup>24</sup> Florianus SP, Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta, Transmedia Pustaka, 2008. hlm. 53

<sup>25</sup> Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak Tanggungan*, Jakarta, Prenada Media Group, 2005, hlm.218.

- 6) Hak Atas Tanah adalah sebuah kewenangan untuk memakai suatu bidang tanah tertentu dalam memenuhi suatu kebutuhan tertentu<sup>26</sup>.

#### a. Perikatan Dan Penghapusan

Menurut Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik artinya bahwa segala sesuatu yang telah disepakati atau disetujui para pihak, pelaksanaan tiap-tiap prestasi harus dihormati sepenuhnya sesuai dengan kehendak para pihak pada saat perjanjian itu ditutup. Prestasi dalam hukum kontrak/perjanjian dimaksudkan sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu perjanjian oleh pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu, pelaksanaan mana dengan *term* dan *condition* sebagaimana sesuai dengan perjanjian yang bersangkutan.<sup>27</sup> Prestasi dengan kata lain merupakan hal pemenuhan perikatan<sup>28</sup> yang timbul dari perjanjian, yaitu hak dan kewajiban masing-masing kreditur dan debitur. Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan “Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.” Wujud prestasi dengan demikian menurut Undang-Undang berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu.

Perjanjian kredit dan pengikatan benda jaminan yang telah dibuat nasabah debitur dengan bank lama menimbulkan perikatan bagi keduanya selaku para pihak. Pemenuhan perikatan berupa kewajiban nasabah debitur diantaranya

---

<sup>26</sup> Indrajaya, Rudi, Ika Ikmassari. *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang*, Jakarta, Visimedia Pustaka, 2016, hlm.38

<sup>27</sup> Sukma Dwi Rahmanto, “Prestasi dan Wanprestasi dalam Hukum Kontrak”, <http://sukmablog12.blogspot.com/2012/12/prestasi-dan-wanprestasi-dalam-hukum.html>, diakses 17 Agustus 2021

<sup>28</sup> Titik Triwulan Tutik, *Pengantar Hukum Perdata di Indonesia*, Cetakan pertama, Jakarta, Prestasi Pustaka, 2006, hlm. 225.

dilakukan dengan membayar seluruh utang/kreditnya atas dan kepada bank lama. Pelaksanaan prestasi suatu perjanjian kredit pada dasarnya dapat dilaksanakan tidak hanya oleh debitur yang membuat perjanjian, tetapi juga oleh seorang pihak ketiga di luar para pihak yang membuat perjanjian. Pelaksanaan prestasi nasabah, debitur dalam pengalihan kredit pada penelitian ini, dilakukan oleh, untuk dan atas nama nasabah debitur sendiri, dengan membayar seluruh kreditnya atas dan kepada bank lama dengan menggunakan uang yang dipinjamkan oleh pihak ketiga yaitu Bank lainnya.

Pemberian pinjaman tersebut dengan mana juga dibuat berdasarkan kesepakatan antara nasabah debitur dengan Bank lama atau baru, yang dituangkan dalam perjanjian kredit dan pengikatan benda jaminan, yaitu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Pembayaran demikian adalah bertujuan untuk mengalihkan kredit beserta hak tanggungan atas benda jaminannya dari bank lama kepada Bank baru.

#### **b. Pengalihan Kredit**

Pengalihan kredit ini dilakukan nasabah debitur dengan cara mengikatkan diri kepada Bank baru dalam perjanjian kredit dan pengikatan benda jaminan, yaitu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, serta mengakhiri perjanjian kredit dan pengikatan benda jaminan antara dirinya dengan bank lama yang telah ada terlebih dahulu. Pengalihan kredit seperti ini berkaitan dengan ketentuan subrogasi dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Hak dan kewajiban sebagai bentuk perikatan/hubungan hukum para pihak seperti yang diuraikan di atas, harus dilindungi oleh hukum sehingga ada perasaan

nyaman di dalam melaksanakan masing-masing perjanjian kredit dan pengikatan benda jaminan. Khususnya dengan adanya tujuan mengalihkan kredit, maka nasabah debitur tidak hanya sekedar mengikatkan diri pada Bank baru, tetapi juga harus memenuhi hak dan kewajibannya untuk mengakhiri seluruh perikatan yang telah ada antara dirinya dengan bank lama, yang mana pemenuhan terhadap perikatan lama dengan perikatan yang baru berhubungan satu sama lain.

Menurut teori ini pengalihan kredit yang objek/benda jaminannya terikat hak tanggungan perlu mendapatkan perlindungan hukum dan jaminan demi tercapainya kepastian, keadilan serta ketertiban hukum.

### c. Perbuatan Hukum

Definisi Perbuatan hukum menurut ahli adalah :

- 1) Menurut R. Soeroso, Perbuatan Hukum adalah setiap perbuatan subjek hukum (manusia atau badan hukum) yang akibatnya diatur oleh hukum dan karena akibat tersebut dapat dianggap sebagai kehendak dari yang melakukan hukum<sup>29</sup>.
- 2) Menurut Chainur Arrasjid mengemukakan pengertian perbuatan hukum, ialah setiap perbuatan yang akibatnya diatur oleh hukum dan akibat itu dikehendaki oleh yang melakukan perbuatan<sup>30</sup>.
- 3) Menurut Sudarsono, Pengertian Perbuatan Hukum adalah setiap perbuatan yang akibatnya diatur oleh hukum karena akibat itu boleh dianggap menjadi kehendak dari yang melakukan perbuatan itu<sup>31</sup>.

---

<sup>29</sup> Yunasril Ali, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Sinar Grafika Jakarta. 2009. hlm.55.

<sup>30</sup> Yunasril Ali, *ibid*

<sup>31</sup> Yunasril Ali, *ibid*

Dari pengertian perbuatan hukum yang diungkapkan para ahli di atas, dapat disimpulkan bahwa Pengertian Perbuatan Hukum adalah : suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum (manusia atau badan hukum), perbuatan mana dapat menimbulkan suatu akibat yang dikehendaki oleh yang melakukannya. Jika perbuatan itu akibatnya tidak dikehendaki oleh yang melakukan atau salah satu di antara yang melakukannya, maka perbuatan itu bukan perbuatan hukum.

Oleh karena itu, kehendak dari subjek hukum (manusia atau badan hukum) yang melakukan perbuatan itu menjadi unsur pokok dari perbuatan tersebut. Dengan demikian, jika ditelaah pengertian perbuatan hukum di atas, terdapat unsur-unsur perbuatan hukum sebagai berikut :

- 1) Perbuatan itu harus dilakukan oleh subjek hukum.
- 2) Perbuatan itu akibatnya diatur oleh hukum.
- 3) Perbuatan itu akibatnya dikehendaki oleh yang melakukan perbuatan itu

#### **d. Penghapusan Hak Tanggungan**

Hapusnya Hak Tanggungan terjadi karena peristiwa -peristiwa dan alasan-alasan limitatif sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 18 ayat (1) UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, yaitu:

- a) Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan Hapusnya utang itu mengakibatkan Hak Tanggungan sebagai hak aksesoir menjadi hapus. Hal ini terjadi karena adanya Hak Tanggungan tersebut adalah untuk menjamin pelunasan dari utang debitur yang menjadi perjanjian pokoknya. Dengan

demikian, hapusnya utang tersebut juga mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan.

b) Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan

Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegang Hak Tanggungan tersebut dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai hal dilepaskannya Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.

c) Pembersihan Hak Tanggungan

berdasarkan suatu penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri Hapusnya Hak Tanggungan karena adanya pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri ini terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana iatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Hak Tanggungan.

d) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan

Hak Tanggungan hapus karena hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan hapus. Hapusnya hak atas tanah ini tidak menyebabkan hapusnya pula utang yang dijamin pelunasannya oleh debitur. Sebagai konsekuensinya, pemegang Hak Tanggungan berubah kedudukan dari kreditor preferen menjadi kreditor konkuren. Bahkan kreditor yang demikian tidak memiliki hak jaminan yang kuat dan kepastian hukum akan dilunasinya utang debitur, karena hak

tanggungannya hapus dikarenakan hak atas tanah yang dibebani dengan tanggungan tersebut<sup>32</sup>.

Jika debitur sudah mampu membayar utangnya secara penuh, maka Sertifikat yang dijaminkan dapat dikembalikan kepada debitur. Caranya ketika utang sudah dilunasi maka bank mengeluarkan Surat Keterangan Lunas dan Surat Roya yang ditujukan kepada Kantor Pertanahan yang berisi permohonan agar catatan Hak Tanggungan segera dihapus. Dengan dikeluarkannya Surat Roya, maka seluruh berkas-berkas, diantaranya asli sertifikat dan Sertifikat Hak Tanggungankembali diserahkan kepada pemilik dan pemilik bisa mengajukan penghapusan catatan yang ada di sertifikat mengenaiPembebanan Hak Tanggunganatau pembebanan hutang tersebut kepada Kantor Pertanahan. Badan Pertanahan Nasional (BPN) kemudian menghapus pencatatan Hak Tanggungan pada sertifikat berdasarkan Surat Roya dari kreditur, dan sertifikat kembali bersih. Proses Roya ini bisa dilakukan sendiri oleh pemilik atau bisa juga dikuasakan kepada Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Maksud adanya pencoretan atau roya demikian pada buku tanah atau sertifikat tanah yang bersangkutan ialah agar dapat diketahui oleh umum bahwa tanah-tanah tersebut telah bebas kembali, tidak dibebani lagi dan keadaan hukum diseimbangkan kembali. Kalau pemberian hak, peralihan hak, dan pembebanan hak harus didaftarkan maka demikian juga penghapusan pembebanan juga harus dicatat agar dapat diketahui umum demi kepastian hukum dan kepastian hak<sup>33</sup>.

---

<sup>32</sup> Sutedi, Adrian, *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta, Sinar Grafika. 2012. hlm, 79

<sup>33</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata Hak Jaminan Atas Tanah*, Yogyakarta, Liberty, 2001, hlm. 56. 17

Apabila telah dilunasi kredit yang merupakan perjanjian hutang piutang sehingga menimbulkan berakhirnya Hak Tanggungan, maka dilakukan roya (pencoretan) dengan dicatat pada sertifikat Hak Tanggungan, sertifikat hak atas tanah dan buku tanah yang bersangkutan. Jika sertifikat Hak Tanggungan tidak dapat dikembalikan, dibuat dengan akta notaris. Jika kreditur tidak bersedia membuat roya, dapat dilakukan dengan perintah Ketua Pengadilan Negeri<sup>34</sup>.

Hapusnya Hak Tanggungan mengharuskan dilakukannya roya terhadap hak tanggungan.

Pengertian Roya secara umum adalah pencoretan atau penghapusan Hak Tanggungan yang melekat pada buku tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan, karena hapusnya Hak Tanggungan yang membebani atas tanah. Permohonan Roya diajukan kepada instansi yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN). Roya dilakukan apabila utang yang dijamin dalam perjanjian pokoknya telah lunas.

Roya adalah pencoretan atau penghapusan Hak Tanggungan yang melekat pada buku tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan, karena hapusnya Hak Tanggungan yang membebani atas tanah dimana permohonan roya diajukan kepada instansi yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN)<sup>35</sup>.

#### **G. Sistematika Penulisan**

Dalam penulisan tesis ini, penulis membagi dalam 5 bab, antara lain sebagai berikut :

---

<sup>34</sup> Muhammad Yamin Lubis, Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran*, Bandung, CV. Mandar Maju, 2010, hlm.343.

<sup>35</sup> Mohammad Machfudh Zarqoni, *Hak Atas Tanah*, Jakarta, Prestasi Pustakaraya, 2015, hlm.52.

## BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini diuraikan mengenai latar belakang pemilihan judul, perumusan masalah, Batasan Masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini akan menguraikan kajian pustaka dari beberapa literatur antara lain Perjanjian Kredit, Pengertian Perjanjian Kredit, Dasar Hukum Perjanjian Kredit, Isi perjanjian kredit, Jaminan Kredit, Kredit Bermasalah (Kredit Macet), Hak Tanggungan, Pengertian Hak Tanggungan, Subyek Hak Tanggungan, Obyek Hak Tanggungan, Syarat Pemberian Hak Tanggungan, Pembebanan Hak Tanggungan, Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan, Pelaksanaan Pembuatan Hak Tanggungan. Peralihan Hak Tanggungan, Hapusnya Hak Tanggungan, Roya., Pengertian Roya Hak Tanggungan, Roya Partial, Roya Partial Hak , Tanggungan,

## BAB III METODE PENELITIAN

Terdiri dari : Jenis penelitian, pendekatan penelitian, jenis dan sumber data penelitian baik data primir maupun sekunder, teknik pengumpulan data baik data primir maupun data sekunder dan teknik analisis penelitian.

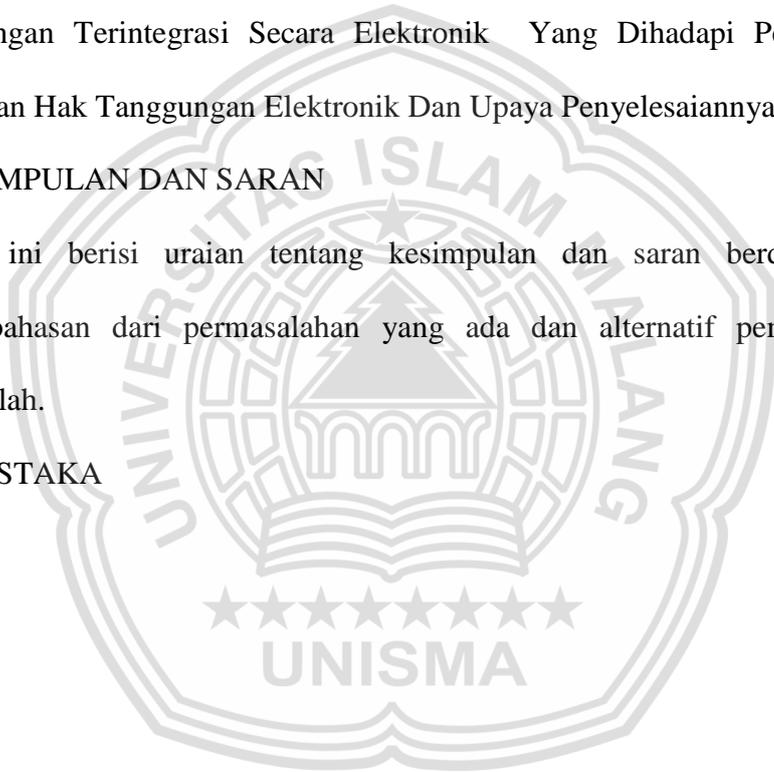
#### BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan mengenai pemecahan masalah dari rumusan masalah yang telah dibuat, yaitu Gambaran Tentang Kantor Pertanahan Kota Malang, Pelaksanaan Roya Partial Obyek Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Malang Bagi Kreditor Dan PPAT dan Kendala-Kendala Dalam Pelaksanaan Roya Partial Obyek Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Yang Dihadapi Pengguna Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Dan Upaya Penyelesaiannya.

#### BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi uraian tentang kesimpulan dan saran berdasarkan pembahasan dari permasalahan yang ada dan alternatif pemecahan masalah.

#### DAFTAR PUSTAKA





## BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

### A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan Roya Partial Obyek Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Malang Bagi Kreditor Dan PPAT dilaksanakan sesuai dengan peraturan yaitu Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan. Pelaksanaan Roya partial secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Malang dapat dilakukan apabila di perjanjian dalam APHT, yang didalamnya terdapat beberapa objek hak tanggungan yang dijaminan, 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 kota malang. 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)." Adapaun dasar pijakan roya Partial selain UUHT Pasal 2 (1 dan 2) juga berdasarkan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan kesiapan data pendukung. Dengan di tetapkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Permen HT-el)

yang ditandatangani oleh Menteri ATR/BPN, yang mengatur mengenai bagaimana proses terjadinya hak tanggungan secara elektronik dan penghapusan/roya atau Roya Partial.

## 2. Kendala-Kendala Dalam Pelaksanaan Roya Partial Obyek Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Yang Dihadapi Pengguna Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Dan Upaya Penyelesaiannya.

### 1) Kendala.

- a) Peraturan mengenai pelaksanaan roya partial yang tumpang tindih dan dirasa sulit dalam pelaksanaan persyaratan roya partial, yaitu dalam Pasal 2 Ayat (2) UUHT dalam APHT yang harus mencantumkan pelaksanaan roya partial dan apabila dalam APHT tidak diperjanjikan maka pelaksanaan roya partial tidak dapat dilaksanakan dengan Pasal 124 Ayat (2) PMNA/ KA BPN Nomor 3 Tahun 1997 yang membolehkan pelaksanaan roya partial tanpa harus diperjanjikan terlebih dahulu dalam APHT.
- b) Proses roya kadang kala melebihi 5 (lima) hari kerja, hal ini disebabkan karena :
  1. Volume pengajuan roya/ roya partial yang sangat tinggi sehingga pegawai yang bersangkutan tidak dapat menyelesaikan tepat waktu;
  2. karena minimnya pengetahuan dan kesadaran masyarakat mengenai pentingnya roya pada sertipikat tanah setelah hutang-hutangnya lunas.
  3. Nomor Induk Kependudukan (NIK) tidak terverifikasi sehingga harus menunggu aktivasi ke Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil (Dukcapil)
  4. Jika sistem Roya Hak Tanggungan Elektronik eror maka pelaksanaan roya dan royapartial tidak dapat dilaksanakan dan harus menunggu hingga sistem diperbaiki dan kembali pulih.
- c) Hambatan dari pihak-pihak terkait, termasuk kesiapan ATR/BPN selaku penyelenggara, kesiapan Kantor Pertanahan Kota Malang, didaerah selaku pelaksana dan PPAT, Perbankan selaku pengguna. Ketidaksiapan ini menyangkut kesiapan kemampuan sumber daya manusia dan kesiapan perangkat elektronik. Serta terkadang serfer tentang HT-el eror sehingga meyebabkan PPAT, Kreditur mengulang kembali dari awal.

### 2) Upaya Penyelesaian Kendala-Kendala Dalam Pelaksanaan Roya Partial Obyek Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Yang Dihadapi Pengguna Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik.

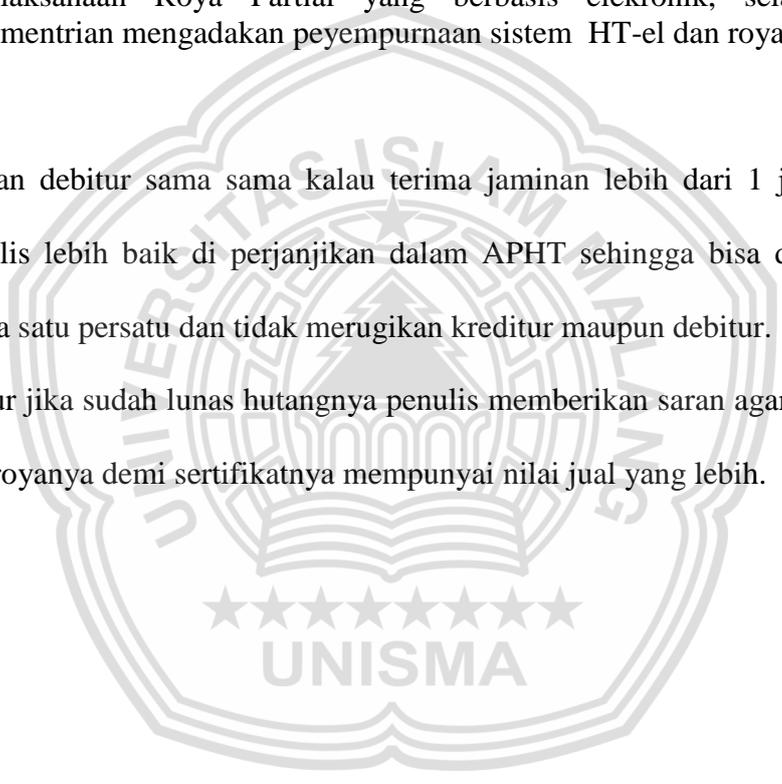
- a) Pendaftaran hapusnya hak tanggungan atas sebagian objek hak tanggungan hanya dapat dilakukan apabila objek hak tanggungan

terdiri dari beberapa hak atas tanah dan atau beberapa hak atas satuan rumah susun dimana kemungkinan hapusnya sebagian objek hak tanggungan tersebut telah diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (Pasal 2 UU No. 4 Tahun 1996).

- b) kelengkapan berkas atau dokumen Surat pengantar lunas dari kreditur yang sering kali hilang disebabkan karena keteledoran debiturnya sendiri, untuk mencegah hal tersebut Kantor Pertanahan Kota Malang menghimbau kepada debitur atau PPAT agar disampaikan kepada kliennya untuk segera mengurus roya setelah hutangnya lunas
- c) Untuk hambatan mengenai kesiapan dari SDM ATR/BPN Kota Malang, yaitu dengan cara mengadakan pelatihan dan tentang pelaksanaan Roya Partial yang berbasis elektronik, selain itu kementerian mengadakan peyempurnaan sistem HT-el dan roya HT-el.

### **B. Saran**

1. Kreditur dan debitur sama sama kalau terima jaminan lebih dari 1 jaminan saran penulis lebih baik di perjanjikan dalam APHT sehingga bisa di tebus dengan cara satu persatu dan tidak merugikan kreditur maupun debitur.
2. Buat debitur jika sudah lunas hutangnya penulis memberikan saran agar segera mengurus royanya demi sertifikatnya mempunyai nilai jual yang lebih.





## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Abdul Wahid, Mariyadi Dan Sunardi, 2017, *Penegakan Kode Etik Profesi Notaris*, tangerang selatan, FH, Unisma.
- Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta, Penerbit Toko Gunung Agung.
- Abdul Kadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- . 2010, *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung, PT. Citra Aditya Bakti
- Adrian Sutedi, 2012. *Hukum Hak Tanggungan* . Jakarta, Sinar Grafika.
- Agus Yudha Hernoko. 2011, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Jakarta, Kencana
- Bambang Sunggono, 2001, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Boedi Harsono, 1999. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan. Jakarta.
- Bagir Manan. 2005, *Sitem Peradilan Berwibawa Suatu Pencarian*, Cet 1, Yogyakarta, FH UI.
- Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta, Laksbang Pressindo.
- Emzir, 2011, *Metodologi Penelitian Kualitatif Ananlisis Data, cet.2*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada.
- Eugenia Liliawati Mulyono, 2003, *Tinjauan Yuridis Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dalam Kaitannya dengan Pemberian Kredit oleh Perbankan*, Harvarindo, Jakarta.
- Florianus SP, Sangsun, 2008. *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta, Transmedia Pustaka.
- Habib Adjie, 2000, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung.

- Hermansyah. 2008, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta, Kencana.
- Hasannudin Rahman, 1995, *Aspek-aspek Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Hendrik budi untung, 2005, *Kredit Perbankan Di Indonesia*, Jakarta, Andi Publisher
- Iman Sjahputra, 2002, *Problematika Hukum Internet Indonesia*, PT. Prenhlmlindo, Jakarta.
- I Ketut Oka Setiawan. 2019, *Hukum Pendaftaran Tanah dan hak Tanggungan*. Jakarta, Sinar Grafika
- Imron Rosyadi. 2017, *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah*. Depok, Kencana.
- Indrajaya, Rudi, Ika Ikmassari. 2016, *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang*, Jakarta, Visimedia Pustaka.
- J. Satrio, Hukum Jaminan, 1998, *Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Jilid II*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, 2005, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak Tanggungan*, Jakarta, Prenada Media Group.
- Lexy J. Meleong, 2007, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung, PT. Remaja Rosdakarya.
- Lili Rasjidi dan I.B Wysa Putra, 1993, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Bandung, Remaja Rusdakarya.
- Muchsin, Imam Koeswahyono, dan Soimin. 2019, *Hukum Agraria Indonesia dalam Perspektif Sejarah*. Bandung, Refika.
- Muhammad Yamin Lubis, Abdul Rahim Lubis, 2010, *Hukum Pendaftaran*, Bandung, CV. Mandar Maju.
- Mohammad Machfudh Zarqoni, 2015, *Hak Atas Tanah*, Jakarta, Prestasi Pustakaraya.
- Nasution S, 1992, *Metode Penelitian Kualitatif*, Tarsito, Bandung.
- O.P Simorangkir, 1998, *Seluk Beluk Bank Komersial, Cetakan Kelima*, Aksara Persada Indonesia, Jakarta.

Purawahid Patrik dan Kashadi, 2009, *Hukum Jaminan*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.

Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Kencana.

P.N.H. Simanjuntak., 2015, *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta, Kencana.

Rahmat Ramadhani. 2018. *Hukum Agraria*. Malang, UMSU Press.

Ronny Hanitijo Soemitro, 1985, *Metode Penelitian Hukum*, Ghlmia Indonesia, Jakarta.

Rachmadi Usman, 2001, *Aspek-aspek Hukum Perbankan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta

-----, 2010, *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta, Sinar Grafika.

Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung, Penerbit Citra Aditya Bakti.

Salim HS. 2007, *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUH Perdata*. Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.

-----, 2012, *Perkembangan Jaminan Hukum Indonesia. Cet 6*. Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada.

ST. Remy Sjahdeini, 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.

Suratman dan Philips Dillah, 2014, *Metode Penelitian Hukum* , Bandung: Alfabeta.

Soerjono Soekanto, 2006, *Penelitian Hukum Normatif*, PT Raja Grafindo, Jakarta.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2001, *Hukum Perdata Hak Jaminan Atas Tanah*, Yogyakarta, Liberty.

Soedikno Mertokusumo, 1995, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta, Liberty.

Sumardi Suryabrata, 1998, *Metodologi Penelitian*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.

Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.

Subekti. 2001, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta, Intermasa.

Trisadini P. Usanti dan Abd. Shomad. 2017, *Hukum Perbankan*. Depok, Kencana.

Titik Triwulan Tutik, 2006, *Pengantar Hukum Perdata di Indonesia*, Cetakan pertama, Jakarta, Prestasi Pustaka.

Tan Kamello. 2014, *Hukum Jaminan Fidusia*. Bandung, PT. Alumni.

Urip Santoso, 2015, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana Prenada.

Yunasril Ali, 2009. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Sinar Grafika Jakarta.

### **Perundang-undangan**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 3696.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Jakarta.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, Pasal 17 Ayat (2)

### **Jurnal Dan Internet**

Anggara, *et.al.*, *Kontroversi UU ITE: Menggugat Pencemaran Nama Baik di Dunia Maya*, PT. Penebar Swadaya, Jakarta, 2010.

Eugenia Liliawati Mulyono, *Tinjauan Yuridis Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dalam Kaitannya dengan Pemberian Kredit oleh Perbankan*, Harvarindo, 2003, Jakarta.

I Made Dwi Gunarta, *Persepsi Kreditur Dan Ppat Terhadap Kualitas Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, Jurnal Tunas Agraria Vol. 3, No.3, 2020

I Wayan Jody Bagus Wiguna. “Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik”, *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 3, No. 2, Juni 2020.

Moh. Anwar. “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996”. dalam *Jurnal Jendela Hukum* Vol. 1 No. 1 April 2014.

Ngadenan. “Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur di Mungkid”. dalam *Jurnal Law Reform* Vol. 05 No. 01 April 2010

Nurul Nadira. “Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik yang akan mulai dilaksanakan di Badan Pertanahan”, *Fairness and Justice: Jurnal Ilmiah Hukum*, Universitas Muhammadiyah Jember, Vol. 17 Nomor II, November 2019.

Ricco Survival Yubaidi, 2019, *Faktor Kesiapan PPAT Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, Artikel Ilmiah, Universiti Kebangsaan Malaysia.

Sukma Dwi Rahmanto, “Prestasi dan Wanprestasi dalam Hukum Kontrak”, <http://sukmablog12.blogspot.com/2012/12/prestasi-dan-wanprestasi-dalam-hukum.html>, diakses 17 Agustus 2021

<https://www.google.com/search?client=firefox&q=pengertian+roya+hak+tanggungan>

<http://statistik.atrbpn.go.id> di akses pada 10 april 2022

<https://docs.atrbpn.go.id/hitel/bank/roya/>, pada tanggal 28 September 2022

<https://docs.atrbpn.go.id/hitel/bank/roya/diakses> pada tanggal 24 agustus 2022

<https://irmadevita.com/2020/permasalahan-seputar-ht-elektronik-roya-take-over-dan-pengikatan-jaminan-atas-project-pembangunan-real-estate/>, diakses pada tanggal 24 september 2022 .



<https://www.krjogja.com/angkringan/opini/hak-tanggung-an-elektronik-berlakunasional-ppat-dan-kreditor-siapkah/> diakses pada tanggal tanggal 24 september 2022 .

